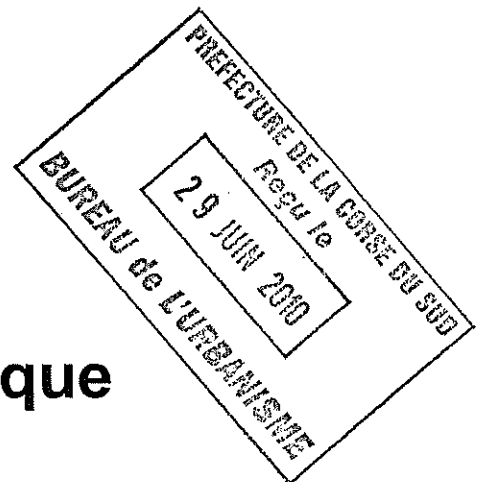


PLAN LOCAL D'URBANISME DE BASTELICACCIA

Annexes Mise à jour n°1

**Annexes R-123-13
et R-123-14**

**Servitudes d'Utilité Publique
Renseignements divers
Emplacements réservés**



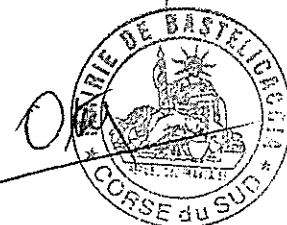
P.L.U arrêté par délibération
du conseil municipal le 29 mai 2007

P.L.U approuvé par délibération
du conseil municipal le 31 septembre 2007

Mise à jour du

14 juin 2010

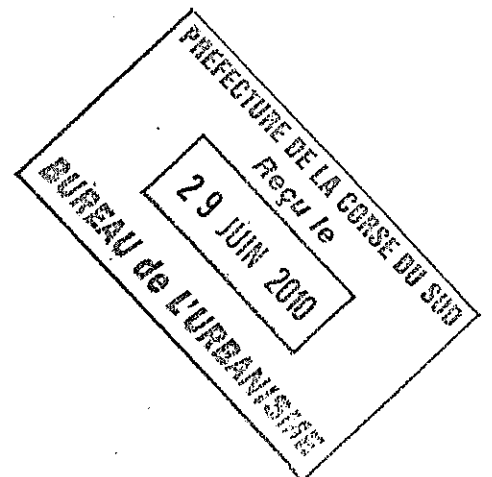
arrêté municipal n° 2010/09



PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
Recu le
29 JUN 2010
BUREAU de L'URBANISME



BP27 - 20166 PORTICCIO



PLAN LOCAL D'URBANISME DE BASTELICACCIA

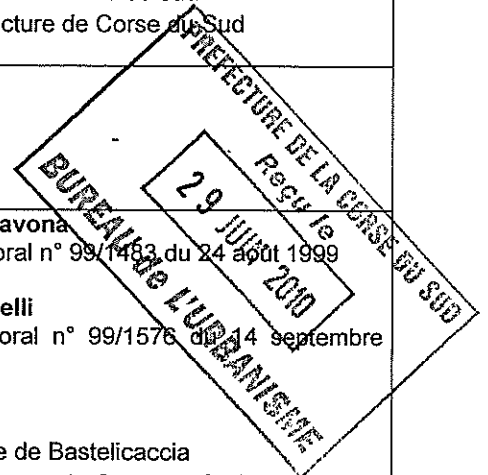
ANNEXES R-123-13

1- Les secteurs sauvegardés (art. L.313-1)		-
2- Les Z.A.C.		-
3- Les zones de préemptions délimitées en application de l'art. L.142-1.		-
4- Périmètres où s'applique le DPU (L.211-1).		-
5- Zones (L.430-2) où s'applique droit de démolir.		-
6- Périmètres de développement prioritaires – loi n° 80-531 15/07/80 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur.		-
7- Les périmètres d'interdiction ou de réglementation de semis et de plantations. L-126-1 Code rural.		-
8- Les périmètres miniers.		-
9- Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation des carrières... (code minier).		-
10- Le périmètre des zones délimitées en application de l'art. L. 111-5-2 à l'intérieur desquels certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable.		-
11- Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'art. L.111-10.		-
12- Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L.332-9.		-
13- Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres dans lesquels des prescriptions d'isolation acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du code de l'environnement.		<p>Arrêté préfectoral n° 98 – 1384 du 15 octobre 1998 relatif aux mesures d'isolation acoustique applicables aux abords du tracé des infrastructures de transport terrestre en dehors des agglomérations d'Ajaccio et de Porto-Véchio RN 196</p> <p>Consultable :</p> <ul style="list-style-type: none"> • DDTM de Corse du sud • Préfecture de Corse du Sud
14- Le plan des zones à risque d'exposition au plomb.		-

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
 Resu le
 29 JUN 2019
 BUREAU DE L'URBANISME

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BASTELICACCIA

ANNEXES R-123-14		
Les servitudes d'utilité publique de l'Art. L. 126-1		Cf. § chapitre suivant
La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues (art. L.315-2-1)		Hameau de Pinellu Hameau d'Aragnascu Cf. § règlements de lotissements
Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets existants ou en cours de réalisation ...		Cf. § annexes sanitaires et déchets
Les plans d'exposition aux bruits des aérodromes (L.147-1 à L.147-6)		PEB de l'aérodrome Napoléon Bonaparte Révision arrêtée le 12 janvier 2009 Révision approuvée le 23 avril 2010 Consultable : <ul style="list-style-type: none"> • Mairie de Bastelicaccia • Préfecture de Corse du Sud • DDTM de Corse du sud
Prescriptions d'isollements acoustiques édictées en application des articles L.571-9 et 10 du code de l'environnement, dans les secteurs, qui situés aux abords des infrastructures de transports terrestres sont affectés par le bruit et d'autre part la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux de consultation.		Arrêté préfectoral n° 98 – 1384 du 15 octobre 1998 relatif aux mesures d'isolement acoustique applicables aux abords du tracé des infrastructures de transport terrestre en dehors des agglomérations d'Ajaccio et de Porto-Vecchio RN 196 Consultable : <ul style="list-style-type: none"> • DDTM de Corse du sud • Préfecture de Corse du Sud
Les actes instituant les zones de publicités restreintes et des zones de publicité élargie (L. 581-10 à 14 du code de l'environnement).		
Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'art. L. 562-2 du code de l'environnement		PPRI de la Gravona Arrêté préfectoral n° 99/1483 du 24 août 1999 PPRI du Prunelli Arrêté préfectoral n° 99/1576 du 14 septembre 1999 Consultables : <ul style="list-style-type: none"> • Mairie de Bastelicaccia • Préfecture de Corse du Sud DDTM de Corse du sud
Les zones agricoles protégées délimitées en application de l'art .L. 112-2 du code rural.		

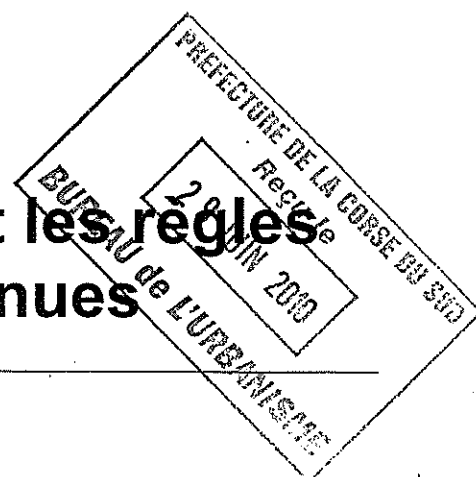


Liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues

Article L.315-2 DU Code de l'urbanisme

A- Hameau de Pinelli

B- Hameau d'Aragnascu



MARQUE
3021

PER

3020

PORCU

3018

3019

BURESI

PORCU

COPROPRIETAIRES DE L
1576

PIMPRENELLE
PIMPRENELLE
3174

2646

2257
CHAILLET

3258
PELLETIER
2259

2260
RIDIS

COPROPRIETAIRES DE L IMMD 382

SERENI
2261

CHAILLET
2266

382

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU HAMEAU DE PINELLO

2262

2263 PIAZZA

2264

PERRET

PREFECTURE DE LA GORSE DU SUD
Reçu le
29 JUN 2010
BUREAU de L'URBANISME

PUBLIE AU BUREAU DES HYPOTHEQUES D'AJACCIO
LE 20 FEVRIER 1974 VOLUME 1401 N° 29

PARDEVANT Maître C.A. MEYNIEUX, Notaire
à BRANDO (Corse), soussigné,

A COMPARU

Monsieur François BONIFACY, Comptable,
demeurant à AJACCIO (Corse), 14 Boulevard
Masséria,

Agissant en qualité de Gérant de la
Société Civile Immobilière "PINELLO", Société
Civile Particulière au Capital de VINGT MILLE
FRANCS dont le siège social est sis AJACCIO,
1 Rue Ange Moretti, Cité des Cannes, constitué
pour une durée de CINQUANTE ANNEES aux termes
d'un acte reçu par le Notaire soussigné le
dix sept juin mil neuf cent soixante et onze,

Monsieur BONIFACY nommé aux fonctions de
gérant aux termes de l'assemblée générale ex-
traordinaire de ladite société dont un procès
verbal a été dressé par le Notaire soussigné
le vingt huit juin mil neuf cent soixante dou

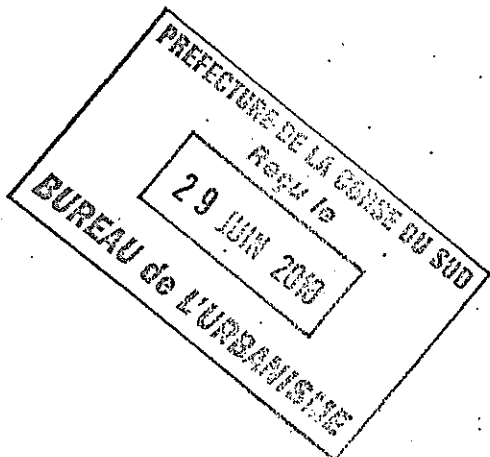
LEQUEL, préalablement à l'état descrip-
tif de division rectificatif objet des pré-
sentes a exposé ce qui suit ;

E X P O S E

Ant- Aux termes d'un acte reçu par le Notaire
soussigné le dix sept juin mil neuf cent soi-
xante et onze, la S.C.I. "PINELLO" a acquis de

- Mademoiselle Aimée Marie Antoinette
VALLE, sans profession, demeurant à AJACCIO,
5 Avenue Impératrice Eugénie,
Née à SEBDOU, le dix huit septembre mil
neuf cent trente six,
Célibataire,

- Et Madame Rose VALLE, Retraitée, demeurant
à AJACCIO, 5 Avenue Impératrice Eugénie,
Née à MARNIA, le quatorze février mil
neuf cent onze,
Veuve de Monsieur Mathieu CASANOVA,



Une parcelle de terre sise sur le territoire de la commune BASTELICACCIA (Corse), et figurant au plan cadastral rénové de ladite commune sous les indications suivantes :

<u>Section</u>	<u>Numéro</u>	<u>Lieudit</u>	<u>Contenance</u>
D	382 a	PINELLO	60 a 40 ca

Cette vente a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Une expédition de cet acte a été publiée au Bureau des Hypothèques d'AJACCIO le neuf août mil neuf cent soixante et onze, volume 1027, numéro 18.

2ent - Aux termes d'un acte reçu par le Notaire soussigné le 7 septembre 1972, dont une expédition a été publiée au Bureau des Hypothèques d'AJACCIO, le 28 octobre 1972, volume 1198, numéro 8, Monsieur BONIFACY sus nommé a établi l'Etat Descriptif de Division de LA RESIDENCE DU HAMEAU DE PINELLO.

3ent - La SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE PINELLO ayant décidé d'ajouter des celliers aux constructions prévues, Monsieur BONIFACY, es-qual a établi ainsi qu'il suit l'état descriptif de division rectificatif dudit ensemble ainsi que le règlement de copropriété devant régir.

CECI EXPOSE, il est passé au rectificatif de l'état descriptif de division dont il est ci-dessus parlé, qui se trouve modifié de la façon suivante :

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION RECTIFICATIF

1ent - A la suite de la construction des celliers, il a été créé HUIT nouveaux lots complétant l'état descriptif de division dudit ensemble de la manière ci-après :

V - CELLIERS

Lot n° 50 - Un cellier attenant et au Nord du réservoir à eau et portant le numéro 1 du plan,

Et les 3/1.024èmes des charges et des parties communes.

Lot n° 51 - Un cellier attenant et au Nord du précédent et portant numéro 2 du plan,

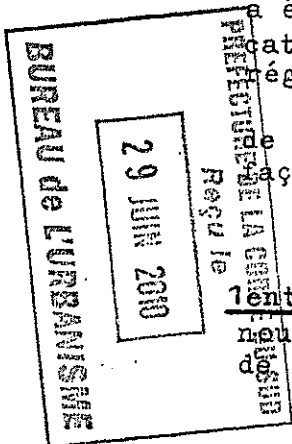
Et les 3/1.024èmes des charges et des parties communes.

Lot n° 52 - Un cellier attenant et au Nord du précédent, et portant numéro 3 du plan,

Et les 3/1.024èmes des charges et des parties communes.

Lot n° 53 - Un cellier attenant et au Nord du précédent et portant numéro 4 du plan,

Et les 3/1.024èmes des charges et des parties communes.



[Handwritten signatures and marks]

Lot n° 54 - Un cellier attenant et au Nord du précédent et portant numéro 5 du plan,

Et les 3/1.024èmes des charges et des parties communes,

Lot n° 55 - Un cellier attenant et au Nord du précédent et portant numéro 6 du plan,

Et les 3/1.024èmes des charges et des parties communes,

Lot n° 56 - Un cellier attenant et au Nord du précédent et portant numéro 7 du plan,

Et les 3/1.024èmes des charges et des parties communes,

Lot n° 57 - Un cellier attenant et au Nord du précédent et portant numéro 8 du plan,

Et les 3/1.024èmes des charges et des parties communes,

~~Lot n° 58 - Un cellier attenant et au Nord du précédent et portant numéro 8 du plan,~~

~~Et les 3/1.024èmes des charges et des parties communes,~~

ent : Le millièmes indivis des charges et des parties communes sont transformés en tantièmes.

En conséquence :

Le lot numéro 1 comprenant : un appartement élevé en rez-de-chaussée et comprenant : hall d'entrée, dégagement, trois chambres, salle de séjour, cuisine, W.C., salle de bains et loggia ; un jardin de 173 mètres carrés et portant le n° 1 du plan de masse, et les 79/1.000èmes des charges et des parties communes, se trouve modifié de la façon suivante :

Lot n° 1 - Un appartement élevé en rez-de-chaussée et comprenant : hall d'entrée, dégagement, trois chambres, salle de séjour, cuisine, W.C., salle de bains et loggia,

Un jardin de 173 M2 et portant le N° 1 du plan de masse,

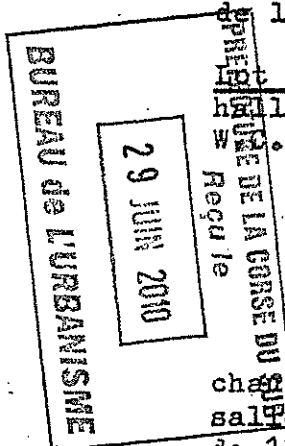
Et les 79/1.024èmes des charges et des parties communes.

Et ainsi de suite jusqu'au lot numéro 6.

Le lot numéro 10 comprenant : un appartement élevé en rez-de-chaussée et comprenant : hall d'entrée, dégagement, deux chambres, salle de séjour, cuisine, W.C., salle de bains et loggia ; un jardin de 138 mètres carrés et portant le n° 7 du plan de masse, et les 71/1.000èmes des charges et des parties communes, se trouve modifié de la façon suivante :

Lot n° 10 - Un appartement élevé en rez-de-chaussée et comprenant : hall d'entrée, dégagement, deux chambres, salle de séjour, cuisine, W.C., salle de bains et loggia,

Un jardin de 138 M2 et portant le n° 7 du plan de masse,



Et les 71/1.024èmes des charges et des parties communes.

Et ainsi de suite, jusqu'au lot numéro 17.

Le lot numéro 20 comprenant : un emplacement pour une voiture portant le numéro 1 du plan de masse ; Et les 2/1.000èmes des charges et des parties communes, se trouve modifié de la façon suivante :

Lot n° 20 - Un emplacement pour une voiture, portant le numéro 1 du plan de masse,

Et les 2/1.024èmes des charges et des parties communes.

Et ainsi de suite, jusqu'au lot numéro 34.

Le lot numéro 40 comprenant : un boxe à voiture, le premier en partant de l'Ouest, et les 6/1.000èmes des charges et des parties communes, se trouve modifié de la façon suivante :

Lot n° 40 - Un boxe à voiture, le premier en partant de l'Ouest,

Et les 6/1.024èmes des charges et des parties communes.

Et ainsi de suite, jusqu'au lot numéro 45.

Le tableau récapitulatif se trouve modifié de la façon suivante :

TABLEAU RECAPITULATIF

N° de lot	Nature Nbre de pièces	Superficie jardin	Orientation	Quote par
1	App. 4 P.Ppales	173 M2	N° 1 du plan	79/1.024èmes
2	App. 2 P.Ppales	65 M2	N° 2 du plan	52/1.024èmes
3	App. 2 P.Ppales	60 M2	N° 3 du plan	48/1.024èmes
4	App. 3 P.Ppales	72 M2	N° 4 du plan	79/1.024èmes
5	App. 3 P.Ppales	66 M2	N° 5 du plan	79/1.024èmes
6	App. 1 P.Ppale	54 M2	N° 6 du plan	34/1.024èmes

II - LES BRUYERES

7	App. 3 P.Ppales	138 M2	N° 7 du plan	71/1.024èmes
8	App. 2 P.Ppales	74 M2	N° 8 du plan	48/1.024èmes
9	App. 2 P.Ppales	52 M2	N° 9 du plan	48/1.024èmes
10	App. 4 P.Ppales	86 M2	N° 10 du plan	89/1.024èmes
11	App. 3 P.Ppales	73 M2	N° 11 du plan	79/1.024èmes
12	App. 1 P.Ppale	84 M2	N° 12 du plan	33/1.024èmes
13	App. 4 P.Ppales	52 M2	N° 13 du plan	92/1.024èmes
14	App. 5 P.Ppales	110 M2	N° 14 du plan	103/1.024èmes

BUREAU DE L'URBANISME
29 JUN 2010
PREFECTURE DE LA SEINE SAINE
Reçu le

Handwritten marks and signatures at the bottom of the page.

III - PARKINGS NON COUVERTS

20	Parking	N° 1 du plan	2/1.024èm
21	Parking	N° 2 du plan	2/1.024èm
22	Parking	N° 3 du plan	2/1.024èm
23	Parking	N° 4 du plan	2/1.024èm
24	Parking	N° 5 du plan	2/1.024èm
25	Parking	N° 6 du plan	2/1.024èm
26	Parking	N° 7 du plan	2/1.024èm
27	Parking	N° 8 du plan	2/1.024èm
28	Parking	N° 9 du plan	2/1.024èm
29	Parking	N° 10 du plan	2/1.024èm
30	Parking	N° 11 du plan	2/1.024èm
31	Parking	N° 12 du plan	2/1.024èm
32	Parking	N° 13 du plan	2/1.024èm
33	Parking	N° 14 du plan	2/1.024èm
34	Parking	N° 15 du plan	2/1.024èm

IV - BOXES A VOITURES

1	Boxe	1er de l'Ouest	6/1.024èm
2	Boxe	2ème de l'Ouest	6/1.024èm
3	Boxe	3ème de l'Ouest	6/1.024èm
4	Boxe	4ème de l'Ouest	6/1.024èm
5	Boxe	5ème de l'Ouest	6/1.024èm
6	Boxe	6ème de l'Ouest	6/1.024èm

V - CELLIERS

50	Cellier	N° 1 du plan	3/1.024ème
51	Cellier	N° 2 du plan	3/1.024ème
52	Cellier	N° 3 du plan	3/1.024ème
53	Cellier	N° 4 du plan	3/1.024ème
54	Cellier	N° 5 du plan	3/1.024ème
55	Cellier	N° 6 du plan	3/1.024ème
56	Cellier	N° 7 du plan	3/1.024ème
57	Cellier	N° 8 du plan	3/1.024ème

BUREAU de L'URBANISME
 29 JUN 2010
 Reçu le
 PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD

(Handwritten signatures and marks)

P L A N

Un exemplaire du plan desdits celliers demeurera joint et annexé aux présentes après mention.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

TITRE I - PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

I - Définition des parties communes -

Article 1 - Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire, déterminé. Par exception, les jardins attenants aux maisons individuelles, bien que réservés à l'usage privatif des propriétaires desdites constructions, resteront parties communes.

Elles comprennent notamment :

La totalité du sol, y compris celui sur lequel seront édifiées les constructions prévues dans la désignation qui précède, ainsi que tous les ouvrages de clôture de l'ensemble immobilier ;

Les entrées, passages et voies de desserte intérieure avec leurs équipements et accessoires, tels que les dispositifs d'éclairage ;

La totalité des branchements, tuyaux, canalisations et réseaux divers, avec leurs accessoires, tels que robinets, regards, bouches, compteurs et transformateurs, établis dans le sol, jusqu'à la pénétration dans les bâtiments d'habitation.

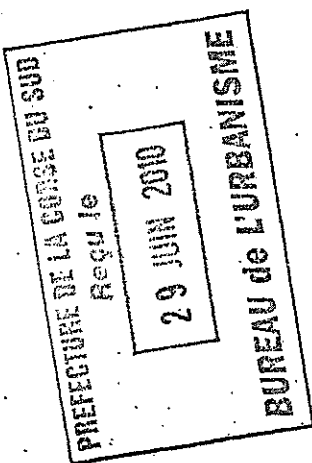
Et, en général, tous les locaux, aménagements et services communs de l'ensemble des propriétaires des maisons individuelles, tels que les terrains de jeux, espaces verts et plantations. Il est en outre précisé que les emplacements de garage pour automobiles aménagés sur le sol commun demeureront parties communes même s'ils sont affectés à l'usage privatif de certains propriétaires.

Les parties communes ci-dessus définies sont l'objet d'une propriété indivise entre tous les copropriétaires des lots constitués sur l'ensemble immobilier, considérée comme partie accessoire et intégrante de la partie divisée de chacun d'eux.

Article 2 - Sont étagement réputés accessoires aux parties communes les droits immobiliers ci-après :

- le droit d'édifier de nouveaux bâtiments sur le sol commun ;
- le droit d'affouiller ce sol ;
- le droit de surélever les bâtiments à usage collectif ;
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Article 3 - Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.



II - Définition des parties privatives -

Article 4 - Les parties privatives comprennent, pour chaque lot constitué sur l'ensemble immobilier : la totalité des aménagements qui composent la maison individuelle prévue sur ce lot, ainsi que le droit d'usage exclusif du sol d'assiette de cette construction et du jardin y attenant.

TITRE II - DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

CHAPITRE I

DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Article 5 - L'ensemble immobilier est destiné, sous les conditions énoncées au chapitre II, ci-après, à l'usage d'habitation.

CHAPITRE II

USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Article 6 - Chacun des copropriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant, exclusivement, le droit d'en jouir et d'en disposer librement, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de se conformer aux règles énoncées ci-après.

Article 7 - Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de ses locaux. Mais, pour la bonne harmonie de l'ensemble immobilier, il ne devra rien faire qui puisse changer l'aspect général de ce dernier. En particulier, les portes d'entrée, fenêtres, persiennes, balustrades, rampes et barres d'appui des fenêtres et balcons, devront conserver leurs formes et couleurs primitives.

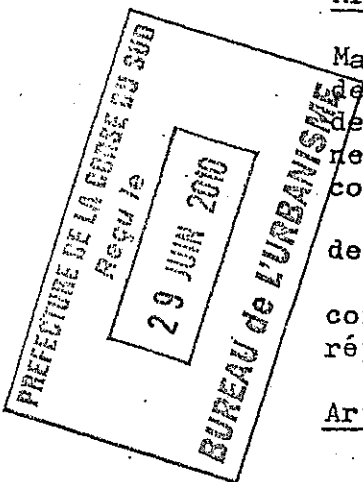
Le tout devra être entretenu en parfait état aux frais de chaque copropriétaire.

Ce dernier sera responsable à l'égard des autres des conséquences de ses fautes et négligences, ou de celles dont il répond à un titre quelconque.

Article 8 - Les pavillons ne pourront être occupés que bourgeoisement.

L'exercice des professions libérales est toutefois toléré dans les locaux privatifs qui pourront être affectés aux études d'officiers public ou ministériels, cabinets d'avocats, architectes, médecins, agents d'assurances, arbitres de commerce, administrateurs de biens, à l'exclusion de tous bureaux commerciaux ou administratifs.

Article 9 - Aucun dépôt de matières inflammables, périssables ou susceptibles de dégager de mauvaises odeurs ne pourra être fait dans les pavillons.



Article 10 - Les copropriétaires et occupants devront veiller ce que la tranquillité des voisins ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités ou des gens à leur service.

Ils devront en conséquence s'abstenir de tous bruit ou tapages susceptibles de causer une gêne pour le voisinage.

Les animaux, même domestiques, de nature bruyante, désagréable ou nuisible, sont interdits. Les chiens et les chats sont tolérés, étant entendu que toutes dégardations causées par eux resteront à la charge de leurs propriétaires. En aucun cas les chiens devront errer dans les parties communes.

Article 11 - Il ne pourra être étendu du linge aux fenêtres et balcons.

Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords de fenêtres sans être fixé pour en éviter la chute. Les vases à fleurs, même sur les balcons, devront reposer sur des dessous étanches capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs ni incommoder les passants ou les voisins.

Il ne devra être jeté dans les parties communes ni eau, ni débris ou immondices quelconques.

Toute installation d'enseigne, réclame, panneau ou affiche quelconque sur la façade des maisons est strictement interdite.

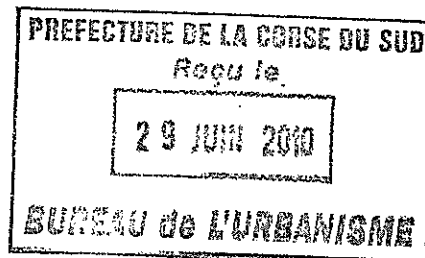
Il pourra être posé une plaque sur la porte d'entrée de chaque maison. Les plaques devront être d'un modèle uniforme indiqué par le syndic.

Article 12 - Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux parties communes, quelle qu'en soit la durée, si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces réparations.

Article 13 - Les conduits de fumée et les appareils qui desservent devront être ramonés suivant les règlements en usage. Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégats occasionnés par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux. Dans ce cas, les travaux de réparation ou de reconstruction devront être exécutés pour la surveillance de l'architecte désigné par le syndic.

Article 14 - Chacun des copropriétaires restera responsable à l'égard des autres des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence et par celle de ses proposés ou par le fait des choses dont il a la garde.

Article 15 - Les garages, boxes et parkings ne pourront servir qu'au stationnement des automobiles. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparations. Des appareils extincteurs facilement accessibles devront y être placés aux frais des intéressés.



Il ne pourra y être entreposé une quantité d'essence ou autre matière inflammable supérieure à celle acceptée par compagnies d'assurances sans surprime et autorisée par les règlements en vigueur.

L'emploi des avertisseurs n'est autorisé que pour l'entrée et la sortie des voitures. Il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départ et des arrivées.

Article 16 - Les copropriétaires pourront louer leurs maisons comme bon leur semblera, à la condition que les locataires soient de bonnes vie et moeurs et qu'ils respectent les conditions du présent règlement.

Les baux et engagements de location devront imposer aux locataires, à peine de résiliation de leurs contrats, l'obligation de respecter les dispositions du présent titre.

En tous cas, les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

Lorsqu'un bail ou un engagement de location aura été consenti, le copropriétaire devra, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, en aviser le syndic par lettre recommandée.

Article 17 - Tout copropriétaire pourra aliéner les parties privatives lui appartenant et le droit de copropriété dans les parties communes qui y est attaché.

Avant la réalisation de la vente, le vendeur devra consigner entre les mains du syndic une somme suffisante pour couvrir la quote-part mise à sa charge dans les dépenses communes, y compris les impôts.

CHAPITRE III

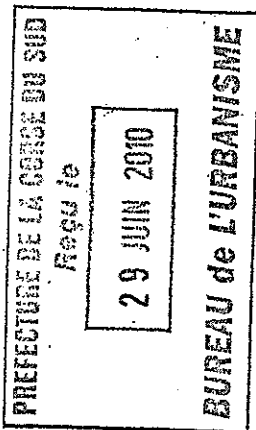
USAGE DES PARTIES COMMUNES

Article 18 - Chacun des copropriétaires pourra, pour la jouissance des locaux lui appartenant, user librement des parties communes suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires, et sous les réserves énoncées ci-après.

Article 19 - Le sol des voies de desserte et des trottoirs ne pourra en aucun cas faire l'objet d'une occupation privative au profit de qui que ce soit, chaque copropriétaire ou usager aura droit de passage pour lui, ses visiteurs et employés.

Les trottoirs et caniveaux des façades des maisons devront être entretenus par leurs propriétaires. Ceux-ci devront en cas de neige, faire le nécessaire par assurer, sur le trottoir, au droit de leur façade, un passage facile pour les piétons.

Les jardins individuels attenants aux maisons seront réservés à l'usage privatif des propriétaires de ces maisons, à charge par eux de respecter l'harmonie générale de l'ensemble immobilier, de ne pas modifier la destination de ces jardins et de se conformer aux dispositions édictées par leur jouissance.



Article 20 - Les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grèvent ou pourront grever la propriété.

Chacun sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes, et, plus généralement, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à la destination des parties communes, que ce soit par son fait, par celui de ses locataires ou par celui des personnes se rendant chez lui.

CHAPITRE IV

MUTATIONS DE PROPRIETE - MODIFICATION DES LOTS HYPOTHEQUES

a) Mutations de propriété -

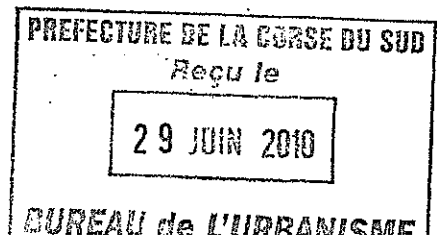
Article 21 - Tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel, doit mentionner expressément que l'acquéreur ou le titulaire du droit a eu préalablement connaissance du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'auraient modifié, et s'est engagé à en observer les clauses et stipulations.

Il en est de même en ce qui concerne l'état descriptif de division et des actes qui l'auraient modifié.

Article 22 - En cas de mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit, le nouveau copropriétaire est tenu, vis à vis du syndicat, du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire est tenu, vis à vis du syndicat, du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit au syndicat.

Article 23 - En vue de l'information des parties, le syndic peut être requis de délivrer un état daté indiquant, d'une manière approximative, et sous réserve de l'apurement des comptes :

- a) les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant :
- dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du syndicat ;
 - dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'assemblée générale mais non encore exécutée ;
- b) éventuellement, le solde des versements effectués par le cédant à titre d'avance ou de provision.



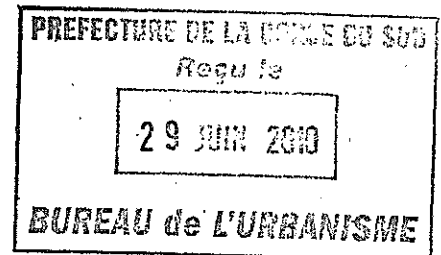
La réquisition de délivrer cet état peut être faite à tout moment, notamment lorsqu'est envisagé un acte conventionnel devant réaliser ou constater le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot. Elle peut émaner du notaire chargé de recevoir l'acte ou du copropriétaire qui se propose de disposer de son droit en tout ou en partie. Quel que soit le requérant, le syndic adresse l'état au notaire chargé de recevoir l'acte.

Article 24 - Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

Lorsque le syndic s'est opposé, dans les conditions prévues ci-dessus, au paiement du prix de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, pour une créance inférieure au montant de ce prix, les effets de l'opposition ainsi formée peuvent être limités, par ordonnance du président du tribunal de grande instance statuant en référé, conformément aux dispositions de l'article 567 du Code de procédure civile, au montant des sommes restant dues au syndicat par l'ancien propriétaire.

Article 25 - En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit devront, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leur qualité héréditaire par une lettre du notaire chargé de régler la succession. En cas de cessation de l'indivision, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement par une lettre du notaire rédacteur de l'acte contenant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

Article 26 - Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits, est notifié sans délai au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avoué qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.



Cette notification comporte la désignation du lot de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire droit, et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 47 du présent règlement.

Article 27 - Le nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit sur un lot ou une fraction de lot est tenu de notifier au syndic son domicile réel ou élu, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu dans le loge du concierge de l'immeuble.

b) Modification des lots -

Article 28 - Les copropriétaires pourront échanger entre eux éléments détachés de leurs lots ou en céder aux copropriétaires voisins, ou encore diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence quote-part des charges de toute nature afférentes aux locaux question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 11 de la loi du 10 Juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité prévue par l'article 53 du présent règlement.

Tout copropriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ces lots, sous les mêmes conditions.

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division.

En cas de division d'un lot, cet acte attribuera un numéro nouveau à chacune des parties du lot divisé, lesquelles formeront autant de lots distincts.

De même, en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro. Toutefois, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, ce qui implique que les lots réunis ne soient pas grevés de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier.

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
Reçu le

29 JUN 2010

c) Hypothèques -

Article 29 - Indépendamment de l'application des dispositions de l'article 21 ci-dessus, tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier de ces dispositions des articles 50 et 51 du présent règlement. Il devra obtenir dudit créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, qu'il verse l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur, soit versée directement entre les mains du syndic, assité dans les conditions prévues à l'article 52 et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article 37 de la loi du 13 Juillet 1930.

Il sera en outre tenu d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'immeuble, aux décisions de l'assemblée générale et aux dispositions de l'article 86 ci-après.

Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt contracté auprès des organismes de crédit dont la législation spéciale ou les statuts s'opposeraient à leur application.

CHAPITRE V

CHARGES COMMUNES DE COPROPRIETE - ETAT DE REPARTITION

DES CHARGES

Article 30 - Les charges incombant aux copropriétaires seront

- individuelles ;
- communes à tous les copropriétaires ;

I - Charges individuelles -

Article 31 - Chacun des copropriétaires sera tenu de pouvoir, à ses frais exclusifs, au parfait entretien des locaux qui lui appartiendront et, comme tel, tenu aux réparations et au remplacement, s'il devient nécessaire, de tout ce qui constituera sa propriété privative.

Il sera également tenu de l'entretien et des menues réparations à faire à toute cloison mitoyenne, ainsi qu'il est dit à l'article 38 ci-après.

Il paiera les primes de toutes assurances qu'il pourra personnellement contracter à raison des choses qui seront sa propriété, ainsi que les impôts, taxes et contributions recouvrés par voie de rôle émis à son nom du fait de son droit de propriété.

Il acquittera également les redevances de location, les frais d'achat, de remplacement et d'entretien de tous compteurs individuels, ainsi que les redevances afférentes à toutes les fournitures personnelles.

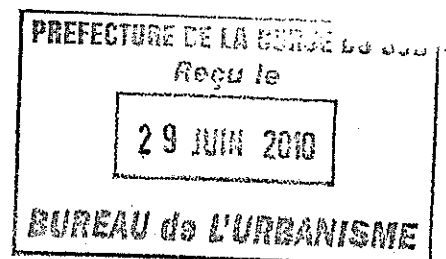
De même, les charges afférentes aux jardins attenants aux maisons individuelles incomberont exclusivement aux propriétaires de celles-ci, en ce compris les impositions et taxes de toute nature relatives à ces jardins.

II - CHARGES COMMUNES -

a) définition -

Article 32 - Les charges communes comprennent :

1°) Les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes définies aux articles 1, 2 et 3 du présent règlement de copropriété.



2°) Les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat et les honoraires de son syndic ;

3°) Les salaires des préposés du syndicat, avec leurs avantages en nature, et toutes autres rémunérations dues aux personnes et entreprises chargées de l'entretien des parties communes ;

4°) Les primes afférentes aux assurances contractées par le syndicat contre les risques d'accidents ou de dommages causés du fait de la présence ou de l'usage des parties communes ou du fait des préposés dudit syndicat ;

5°) Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement de toutes les canalisations pour leur partie principale à l'exclusion des canalisations particulières ;

6°) Les frais d'entretien et de réparation des voies intérieures de desserte et de leurs équipements ;

7°) Les frais d'éclairage et de consommation d'eau des parties communes ;

8°) Et d'une manière générale, les dépenses d'entretien de réparation ou de réparation s'appliquant aux choses communes (terrains de jeux, parkings, espaces verts, etc.) à l'exclusion des jardins attenants aux maisons individuelles dont les charges incombent aux propriétaires de ces maisons, ainsi qu'il est dit à l'article 31 ci-dessus.

b) Répartition -

Article 33 - Les charges communes énoncées à l'article précédent seront réparties entre tous les copropriétaires d lots constituant l'ensemble immobilier au prorata des quotes parts de propriété des parties communes attachées à chaque lot.

Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveraient ces charges par leur fait, par celui des personnes à leur service, ou de leurs locataires supporteraient seuls l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées.

CHAPITRE VI

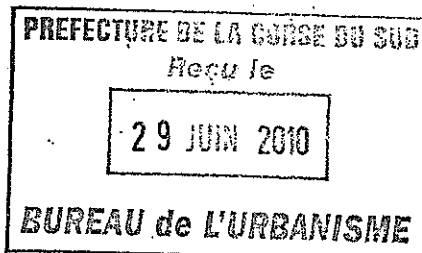
REGLEMENT DES CHARGES - PROVISIONS - GARANTIES

Article 34 - Les copropriétaires verseront au syndic, le jour de leur entrée en jouissance, une avance de trésorerie permanente, égale au quart du budget prévisionnel, exclusion faite des dépenses exceptionnelles telles que celles relatives à des travaux.

D'autre part, les copropriétaires devront verser au syndic :

1°) au début de chaque exercice, une provision.

2°) en cours d'exercice, les sommes correspondant au remboursement des dépenses engagées et effectivement acquittées aux dates qui seront fixées par le syndic, ou, si ce dernier le juge plus à propos, des provisions trimestrielles qui ne pourront excéder chacune le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré et qui s'imputeront sur le règlement définitif des dépenses.



3°) des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution des décisions de l'assemblée générale, comme celle de procéder à l'exécution des travaux d'amélioration prévus aux chapitres III et IV de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et visés aux articles et suivants du présent règlement dans les conditions qui seront fixées par décision de ladite assemblée. En outre, le syndic pourra, en cas de réalisation d'urgence de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, demander le versement d'une provision n'excédant pas le tiers du montant du devis estimatif de ces travaux.

L'assemblée générale décide, s'il y a lieu, du mode de placement des fonds ainsi recueillis.

Article 35 - Les sommes dues au titre du précédent article portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire seront, qu'il s'agisse de provisions ou de paiements définitifs, garanties par les sûretés instituées par l'article 19 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 (hypothèque légale et privilège du bailleur prévu par l'article 2102-1° du Code Civil).

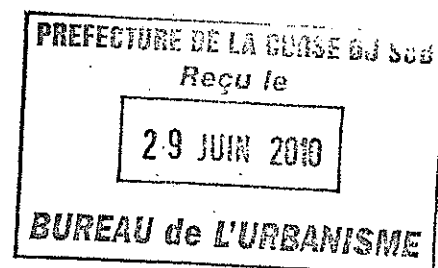
En outre, les dispositions des articles 819, 821, 824 et 825 du Code de procédure civile sont applicables au recouvrement desdites créances.

Article 36 - Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat. En conséquence, ce dernier pourra exiger leur entière exécution de l'un quelconque des héritiers ou représentants du copropriétaire débiteur.

Dans le cas où un ou plusieurs lots viendraient à appartenir indivisément à plusieurs copropriétaires, ceux-ci seront tenus solidairement des charges vis à vis du syndicat, lequel pourra, par suite, exiger l'entier paiement de l'un quelconque des copropriétaires indivis.

De même, les nus-propriétaires, les usufruitiers et les titulaires d'un droit d'usage ou d'habitation seront tenus solidairement vis à vis du syndicat qui pourra exiger de l'un quelconque d'entre eux l'entier paiement de ce qui lui sera dû au titre du ou des lots dont la propriété sera démembrée.

Article 37 - Les copropriétaires qui aggraveraient par leur fait celui de leurs locataires ou celui des personnes à leur service, les charges communes, supporteront seuls les frais ou dépenses qui seraient ainsi occasionnés. Il pourra en être notamment ainsi pour les dégâts qui seraient causés aux plantations et pour les bris de glaces des portes d'entrée.



TITRE III - ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE

CHAPITRE I

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES - ASSEMBLEES GENERALES

1°) Syndicat -

Article 38 - La collectivité des copropriétaires des parties communes de l'ensemble immobilier définies à l'article du présent règlement est constituée en un syndicat dot de la personnalité civile.

Ce syndicat a pour objet la conservation et l'administration de ces parties communes.

Il a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires.

Il peut modifier le présent règlement de copropriété

Article 39 - Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic, ainsi qu'il sera dit ci-après.

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et le décret n° 67-223 du 17 Mars 1967. Il a pour dénomination "Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier HAMEAU DES MARINES DE SAN PELEGRINO".

Le syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux propriétaires différents de maisons individuelles, édifiées sur ledit ensemble. Il se trouvera dissout aussitôt que cette situation viendra à disparaître.

2°) Assemblées générales -

A.- Première réunion -

Article 40 - Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard un mois après la date à laquelle la moitié au moins des lots se trouvera appartenir à des copropriétaires différents.

Dans cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic, fixera le montant de sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur ce premier exercice.

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au moins une fois par an, sur convocation du syndic.

B.- Convocations -

Article 41 - Le syndic convoquera l'assemblée générale annuelle dans le courant du premier trimestre. Il pourra également la réunir chaque fois qu'il le jugera nécessaire.

Si le syndic n'a pas convoqué pour le 31 mars au plus tard l'assemblée générale annuelle, celle-ci pourra être valablement convoquée par le conseil syndical constitué ou par l'un quelconque des copropriétaires.

29 JUN 2010

BUREAU de L'URBANISME

Le syndic devra en outre convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en sera faite par lettre recommandée, par un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires, ou par le Conseil syndical s'il en est constitué un.

Cette demande précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est demandée. Faute par le syndic de réunir l'assemblée générale malgré qu'il en ait été requis, celle-ci est valablement convoquée par le conseil syndical, après une mise en demeure notifiée au syndic et restée infructueuse.

Lorsqu'il n'existe pas de conseil syndical, ou que le président de ce dernier ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut saisir le président du tribunal de grande instance statuant en référé aux fins de désignation d'un copropriétaire ou d'un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale. L'assignation est délivrée au syndic.

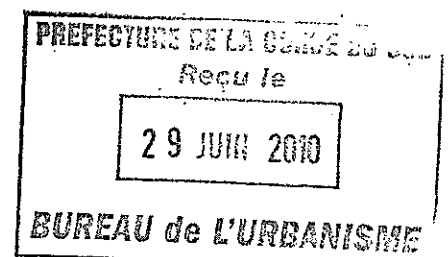
Article 42 - Les convocations sont adressées aux copropriétaires par lettres recommandées envoyées à leur domicile réel ou au domicile par eux élu et mises à la poste au moins quinze jours avant la date de la réunion. En cas d'urgence, ce délai pourra être réduit à huit jours. Elles pourront également être remises aux copropriétaires contre récépissé ou émargement d'un état. Cette remise devra être effectuée dans le délai sus-indiqué ; elle dispensera de l'envoi de lettres recommandées aux copropriétaires ayant émargé.

Article 43 - En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire prévu à l'article 50 ci-après.

Les mutations ne sont opposables au syndicat qu'à compter du jour où elles ont été signifiées au syndic. La convocation régulièrement adressée à l'ancien copropriétaire antérieurement à la notification de la mutation intervenue n'a pas à être recommencée ; elle demeure pleinement valable à l'égard du nouveau copropriétaire.

Article 44 - La personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion.

Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 45 ci-après ne sont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée par application de l'article 54 du présent règlement si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente.



C.- Contenu des convocations -

Article 45 - Les convocations contiennent l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée générale.

Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

1°) le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et des créances et la situation de la trésorerie, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes ;

2°) le budget prévisionnel, accompagné des documents prévus au 1er ci-dessus, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice ;

3°) le projet de modification du présent règlement de copropriété, de l'état descriptif de division ou de l'état de répartition des charges, lorsque l'assemblée est appelée à modifier ces actes dans les conditions prévues audit règlement.

4°) les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis, ou un marché pour la réalisation des travaux ou l'un des contrats visés aux articles 54 d, 55 a, 60 et 69 du présent règlement ;

5°) le projet de résolution, lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 54 c et 73 du présent règlement, au titre V, ou à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

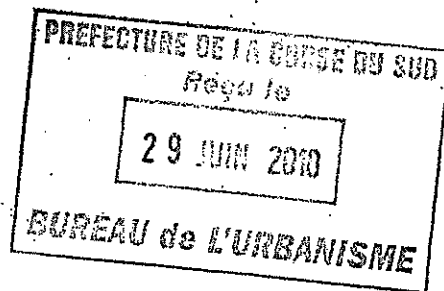
Article 46 - Dans les six jours de la convocation, tout copropriétaire, ou le conseil syndical s'il en existe peut notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée les questions dont il demande l'inscription à l'ordre du jour.

Celui qui fait usage de cette faculté doit, en même temps, notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée générale ou les documents prévus à l'article précédent, qui correspondent à la question sur laquelle il est demandé que l'assemblée soit appelée à statuer.

La personne qui convoque l'assemblée générale doit notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée générale les documents prévus à l'article précédent, qui correspondent à la question sur laquelle il est demandé que l'assemblée soit appelée à statuer.

La personne qui convoque l'assemblée générale doit notifier aux membres de cette assemblée, cinq jours au moins avant la date de la réunion, un état des questions dont l'inscription à l'ordre du jour a été requise.

Elle doit, en même temps, notifier aux mêmes personnes les documents annexes ci-dessus prévus.



D.- Tenue des assemblées générales -

Article 47 - L'assemblée générale se réunit au lieu fixé par la convocation.

Article 48 - L'assemblée générale élit son président.

Est élu celui des copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages. En cas d'égalité de suffrages entre eux, le président est désigné par voie de tirage au sort parmi les copropriétaires présents et ayant recueilli plus grand nombre de suffrages.

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée.

Article 49 - Il est formé un bureau composé de deux scrutateurs et d'un secrétaire.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les membres de l'assemblée présents et acceptants qui possèdent et représentent le plus grand nombre de quotes-parts de propriété tant en leur nom personnel qu'en qualité de mandataire.

Le bureau désigne un secrétaire qui peut être pris en dehors des copropriétaires et du syndic.

Il est tenu une feuille de présence, qui contient les noms et domiciles des copropriétaires présents ou représentés, nombre des quotes-parts de copropriété, tant en leur nom personnel qu'en qualité de mandataire.

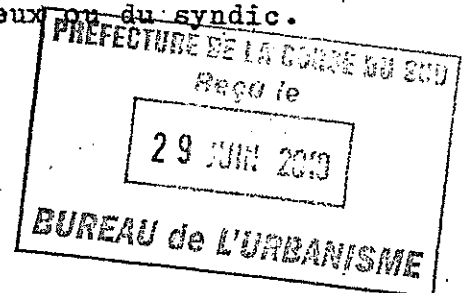
Le bureau désigne un secrétaire qui peut être pris en dehors des copropriétaires et du syndic.

Il est tenu une feuille de présence, qui contient les noms et domiciles des copropriétaires présents ou représentés, nombre des quotes-parts de copropriété possédées par chacun d'eux et, s'il y a lieu, les quotes-parts qui leur incombent dans les diverses charges communes, ainsi que le nombre de voix dont ils disposent. Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée. Elle est déposée au cabinet du syndic et doit être communiquée à tout copropriétaire qui en ferait la demande.

Article 50 - Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, habilité par une simple lettre; toutefois, le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire. En outre, aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires.

Les représentants légaux des mineurs et autres incapables participent aux assemblées en leur lieu et place.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal de grande instance, à la requête de l'un d'eux ou du syndic.



Article 51 - Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour porté sur les convocations.

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée qui est signé par le président, par le secrétaire et par les membres du bureau.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des copropriétaires qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui se sont abstenus. Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations.

Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à ce effet.

Les copies ou extraits des procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le syndic.

E.- Nombre de voix des copropriétaires

Article 52 - Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de propriété des parties communes.

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts de propriété des parties communes appartenant à l'ensemble des copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

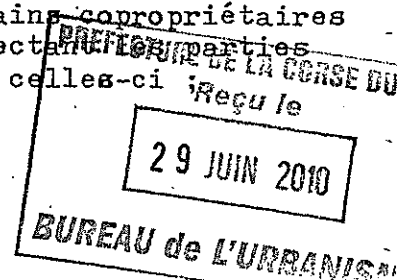
Dans le cas où seraient ultérieurement créés des services collectifs ou des éléments d'équipement commun dont le degré d'utilité ne serait pas identique pour tous les copropriétaires seuls participeraient au vote sur les questions relatives à ces services et éléments d'équipement les copropriétaires appelés à en supporter les charges, chacun d'eux disposant alors d'un nombre de voix proportionnel à sa contribution dans les dépenses en cause.

F.- Majorité

Article 53 - Les décisions autres que celles visées aux articles 54 et 55 ci-après sont prises à la majorité des voix dont disposent les copropriétaires présents ou représentés.

Article 54 - L'assemblée générale, réunie sur première convocation, ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

- a) la désignation ou la révocation du ou des syndics ou des membres du conseil syndical ;
- b) les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ;
- c) l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectés aux parties communes et conformes à la destination de celles-ci ;



d) les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes, ou à la cession de droits de mitoyenneté.

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, une nouvelle assemblée générale statue à la majorité des voix des seuls copropriétaires présents ou représentés.

Article 55 - L'assemblée générale ne peut adopter qu'à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix les décisions concernant :

a) les actes d'acquisition immobilière ainsi que les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes autres que ceux visés à l'article 54 d, ci-dessus ;

b) les travaux immobiliers définis au titre V, paragraphe II du présent règlement ;

c) la modification du présent règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

G.- Décisions requérant l'unanimité -

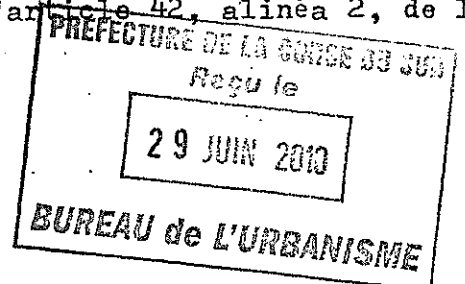
Article 56 - L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'ensemble immobilier.

Elle ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

Article 57 - Sous réserve des dispositions des articles 11 et 12 de la loi du 10 Juillet 1965, ainsi que de celles de l'article du présent règlement, aucune modification de la répartition des charges ne peut être effectuée sans le consentement unanime des copropriétaires.

H.- Effets des décisions -

Article 58 - Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Elles seront notifiées aux non présents et aux dissidents au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée certifié par le syndic et qui leur sera adressé sous pli recommandé ou remise contre récépissé. Cette notification doit mentionner le résultat du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 Juillet 1965.



CHAPITRE II

SYNDIC

a) nomination. Durée des fonctions. Rémunération -

Article 59 - Le syndic est nommé et révoqué par l'assemblée générale statuant ainsi qu'il est dit à l'article 54 du présent règlement. Il peut être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Article 60 - L'assemblée générale fixe la rémunération du syndic et détermine la durée de ses fonctions, laquelle ne peut excéder trois ans. Elle ne pourra toutefois, conformément aux dispositions de l'article 28, alinéa 2, du décret n° 223 du 17 Mars 1967, dépasser une année, lorsque le syndic, conjointement, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à la construction de l'immeuble.

Les fonctions de syndic sont renouvelables dans les limites de la durée prévues ci-dessus.

A défaut par l'assemblée générale de procéder à la nomination du syndic, il pourra y être pourvu sur la requête de l'un ou plusieurs des copropriétaires par une ordonnance du président du tribunal de grande instance.

Article 61 - Si le syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait en aviser les copropriétaires au moins trois mois à l'avance.

Article 62 - En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, un administrateur provisoire de la copropriété pourra être nommé par décision de justice dans les conditions prévues par l'article 49 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967.

b) Attributions -

Article 63 - Le syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du syndicat des copropriétaires. Il est chargé :
D'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;
D'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien, et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde dudit immeuble ;
De représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

D'une manière générale, le syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi n° 100-1033 du 10 Juillet 1965, et notamment par l'article 18 de cette loi, ainsi que par le décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

29 JUIN 2010

BUREAU de L'URBANISME

Article 64 - Lorsque, en cas d'urgence, le syndic fait procéder de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale. Dans ce cas, il peut, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Article 65 - Le syndic engage et congédie le personnel du syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur. L'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

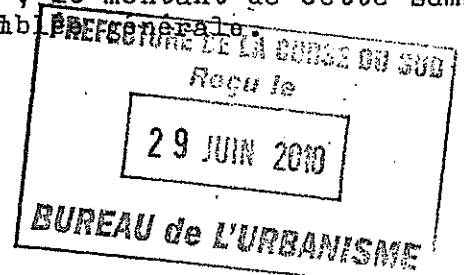
Article 66 - Le syndic établit et tient à jour la liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés au présent règlement de copropriété ; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu. Il remet le premier janvier de chaque année au président du conseil syndical un exemplaire mis à jour de la liste ci-dessus prévue.

En cours d'année, le syndic fait connaître immédiatement au président du conseil syndical les modifications qu'il y a lieu d'apporter à cette liste.

Article 67- Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détient en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes. Il délivre des copies ou extraits, qu'il certifie conformes, de ces procès-verbaux.

Article 68 - Le syndic tient la comptabilité du syndicat. Il l'organise de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat. Il prépare le budget prévisionnel qui est voté par l'assemblée générale. Il peut exiger le versement des avances et des provisions.

Article 69 - Dans le cas où l'ensemble immobilier est administré par un syndic qui n'est pas soumis aux dispositions du décret n° 65-226 du 25 Mars 1965, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat doivent être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat. Toutefois, le syndic est autorisé à conserver une somme pour le règlement des dépenses ; le montant de cette somme peut être fixé ou modifié par l'assemblée générale.



Article 70 - Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint au même degré, doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale. Il en est de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou associées, ou dans lesquelles elles exercent les fonctions de gérant, d'administrateur ou de directeur, de salarié ou de préposé.

Article 71 - Le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit de l'une des actions prévues à l'article 55 du décret n° 67-223 du 17 mai 1967.

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement du syndicat ou dans lesquels ce dernier est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'exercice et de l'objet de l'instance.

Article 72 - Le syndic a tous pouvoirs pour poursuivre, contre tout copropriétaire qui ne paie pas sa quote part dans les charges communes, le recouvrement des sommes dues. Il fait établir la mise en demeure prévue par la loi et inscrire l'hypothèque légale. Il peut aussi donner mainlevée de l'inscription hypothécaire et demander sa radiation, avec tous démentis nécessaires, en cas d'extinction totale de la dette ; dans les autres cas, il doit requérir l'autorisation de l'assemblée générale.

Article 73 - Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer.

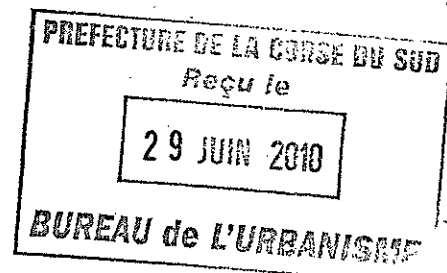
Toutefois, il est habilité, à l'occasion de l'exécution de sa mission, à se faire représenter par l'un de ses préposés. D'autre part, le syndic peut, par délégation de l'assemblée générale statuant dans les conditions prévues au présent règlement, recevoir les pouvoirs nécessaires à la réalisation d'une opération déterminée.

TITRE IV - ASSURANCES

Article 74 - Le syndicat sera assuré contre les risques dont il est civilement responsable au titre des parties communes qu'il administre en vertu du présent règlement de copropriété à savoir :

1°) l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz et les dégâts des eaux (avec renonciation au recours contre les propriétaires des maisons individuelles, leurs locataires ou occupants).

2°) le recours des voisins et le recours des locataires ou occupants.



3°) la responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par les parties communes et les éléments d'équipement commun de l'ensemble immobilier relevant de la gestion du syndicat (défaut d'entretien ou de réparation, vices de construction)

Il est précisé que les propriétaires des maisons individuelles, les membres de leur famille et leur personnel, doivent être considérés comme tiers pour l'application des dispositions qui précèdent.

L'assemblée générale pourra toujours décider à la majorité simple toutes assurances relatives à d'autres risques pouvant intéresser le syndicat.

Article 75 - Les questions relatives aux assurances seront débattues et réglées par l'assemblée générale, qui décidera notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de l'ou des compagnies.

Les polices seront signées par le syndic, en exécution des décisions prises.

Article 76 - Chaque propriétaire de maison individuelle sera tenu d'assurer à une compagnie agréée par l'assemblée générale le bâtiment lui appartenant contre l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux, le recours des voisins et le recours des locataires ou occupants.

Il devra imposer à ses locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités vis à vis des autres propriétaires et des voisins.

Article 77 - En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales de l'ensemble immobilier seront ancaissées par le syndic en présence d'un des copropriétaires désignés par l'assemblée générale du syndicat, à charge par le syndic d'en effectuer le dépôt en ban que dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

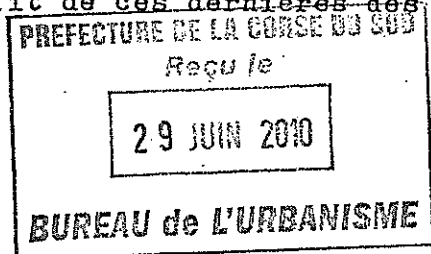
Article 78 - Les indemnités afférentes au sinistre de parties communes ou d'éléments d'équipement commun seront affectés par privilège aux réparations ou à la reconstruction des parties ou éléments sinistrés. Dans le cas où elles seraient supérieures aux dépenses résultant de la remise en état telle qu'elle serait finalement décidée en application des dispositions du titre V, chapitre IV, du présent règlement, le syndic conserverait l'excédent comme réserve spéciale.

TITRE V - OPERATIONS ET TRAVAUX IMMOBILIERS

CHAPITRE I

ACQUISITIONS ET ALIENATIONS

Article 79 - Le syndicat pourra acquérir les parties communes ou constituer au profit de ces dernières des droits réels immobiliers.



Il pourra également acquérir des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Il ne dispose pas, en assemblée générale, de voix au titre des parties privatives acquises par lui.

Les décisions relatives à ces acquisitions seront prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

Article 80 -- Le syndicat pourra aliéner celles des parties communes dont la conservation ne serait plus nécessaire au respect de la destination de l'ensemble immobilier, ou constituer à la charge des dites parties communes des droits réels immobiliers.

Il pourra de même aliéner les parties privatives dont il s'est rendu propriétaire.

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes résultant d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes, ou à la cession de droits de mitoyenneté les décisions concernant les conditions auxquelles seront réalisés ces actes seront adoptés par l'assemblée générale du syndicat, réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires et, à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans tous les autres cas, les décisions sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

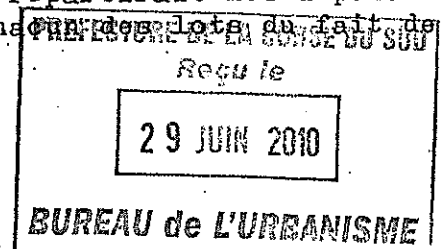
CHAPITRE II

TRAVAUX D'AMELIORATIONS

Article 80 - L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix, pourra, à la condition qu'elle soit conforme à la destination de l'ensemble immobilier telle qu'elle est prévue au présent règlement de copropriété, décider toute amélioration, telle que la transformation d'un ou plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux ou la création de locaux affectés à l'usage commun.

L'assemblée fixera alors à la même majorité la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 81 ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée.

Les dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement communs transformés ou créés seront réparties dans les conditions prévues à l'article 33 ci-dessus. Toutefois, si les améliorations en cause ne présentent pas un intérêt uniforme pour tous les propriétaires, l'assemblée générale répartira les dépenses en fonction de l'utilité retirée par chaque lot au fait de ces améliorations.



Article 81 - Aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne pourra faire obstacle à l'exécution des travaux régulièrement décidés par l'assemblée générale en vertu de l'article qui précède. Mais les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de la réalisation desdits travaux, en faisant, soit de la dépréciation de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradation auront droit à une indemnité dont le montant, à la charge de l'ensemble des copropriétaires, sera réparti en proportion de la participation de chacun d'eux au coût des travaux dont s'agit.

Article 82 - La décision prise par l'assemblée générale en application de l'article 80 ci-dessus obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à l'article qui précède, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement transformés ou créés sous réserve de l'application, le cas échéant, des dispositions de l'article 34 de la loi du 10 Juillet 1965.

Article 83 - La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités incombant aux copropriétaires qui n'auront pas donné leur accord à la décision prise par l'assemblée générale d'exécuter les travaux pourra n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Lorsque le syndicat n'aura pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation desdits travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités seront égales au taux d'intérêt légal en matière civile. Toutefois, les sommes visées ci-dessus deviendront immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

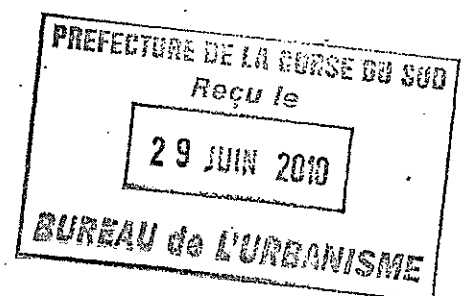
La possibilité de règlement différé prévue au présent article n'est cependant pas applicable lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires.

CHAPITRE III

CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Article 84 - La construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision en est prise à l'unanimité de ses membres.

Par contre, la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage commun peut être entreprise dans les conditions énoncées à l'article 80 du présent règlement.



CHAPITRE IV

RECONSTRUCTION

I - Locaux à usage commun -

Article 85 - En cas de destruction, totale ou partielle, de locaux affectés à l'usage commun, la remise en état ou la reconstruction de ces locaux sera obligatoire.

Les dépenses de reconstruction ou de remise en état seront réparties entre tous les copropriétaires, dans les conditions énoncées à l'article 33 du présent règlement.

Article 86 - Les indemnités représentatives des locaux sinistrés seront affectées par le syndicat au règlement des dépenses entraînées par la reconstruction ou la remise en état de ces locaux.

Article 87 - Si, à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état, il est envisagé d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état antérieur au sinistré, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions indiquées à l'article 80 du présent règlement.

II - Maisons individuelles -

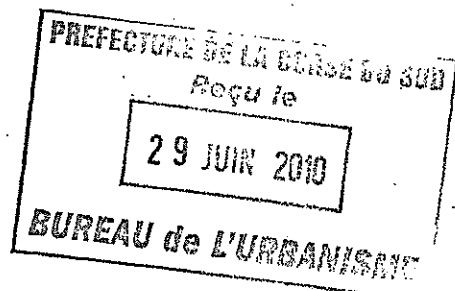
Article 88 - En cas de destruction partielle d'une maison individuelle dépendant de l'ensemble immobilier, son propriétaire sera tenu de procéder à sa remise en état, à l'identique, les indemnités représentatives du bâtiment sinistré, seront en conséquence, affectées par l'intéressé au règlement des dépenses entraînées par la remise en état des lieux.

Toutefois, le propriétaire concerné pourra s'affranchir de l'obligation précédente en cédant, soit à un autre propriétaire de lot, soit à un tiers, l'intégralité de ses droits dans l'ensemble immobilier et dans l'indemnité d'assurances, mais à la charge pour l'acquéreur subrogé dans les droits et obligations de son cédant de se conformer à toutes les stipulations du présent règlement et notamment celles du présent article qui devront être expressément visées dans l'acte de cession.

Article 89 - En cas de destruction totale, le propriétaire du bâtiment sinistré sera libre de reconstruire ou de ne pas reconstruire.

S'il décide de procéder à la reconstruction, celle-ci devra être faite à l'identique.

S'il décide au contraire de ne pas reconstruire, il devra procéder à ses frais à l'enlèvement des vestiges dans un délai d'un an à compter du sinistre.



D'autre part, le syndicat disposera d'un droit de préférence en cas de mise en vente du lot sinistré. Par suite, le propriétaire désirant aliéner son lot devra en informer le syndicat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en précisant les nom, domicile et profession de la personne disposée à acquérir, le prix offert, les conditions de paiement et celles particulières de la vente.

Dans les vingt jours de la réception de la lettre recommandée, le syndicat devra, dans les mêmes formes, faire connaître son intention d'user, au nom et pour le compte du syndicat, du droit de préférence consenti à ce dernier, moyennant le prix et sous les charges et conditions à lui notifiées.

Si le syndicat n'a pas déclaré, dans le délai précité, son intention d'user du droit de préférence, le syndicat sera réputé y avoir renoncé, et le propriétaire sinistré pourra vendre librement son lot à la personne lui ayant fait les propositions d'achat non acceptées par ledit syndicat.

TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES

A) Litiges -

Article 90 - Sans préjudice de l'application des textes spécialement fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi du 10 Juillet 1965 du présent règlement entre certains copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

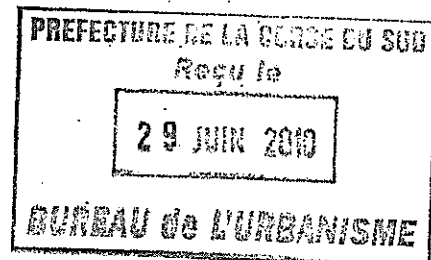
Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndicat.

B) Modification du règlement de copropriété -

Article 91 - Le présent règlement de copropriété pourra être modifié par l'assemblée générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes;

Les décisions prises à cet effet seront adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

Article 92 - L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.



C) Publicité foncière

Article 93 - Le présent règlement de copropriété sera publié au bureau des hypothèques d'AJACCIO, conformément à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière. Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

D) Election de domicile -

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, il est fait élection de domicile en l'Etude du Notaire soussigné

DONT ACTE

Fait et passé à BRANDO (Corse), en l'Etude du Notaire soussigné, sur trente pages,

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE TREIZE,

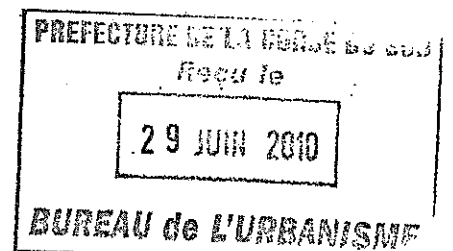
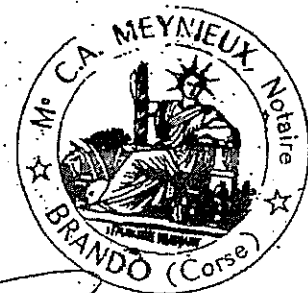
Le vingt quatre septembre,

Et après lecture faite, le comparant a signé avec le Notaire.

F. BONIFACY.

Me C.A. MEYNIEUX, Notaire

*Sans rebon
ni mots nuls
3 lignes nuls*



HAMEAU D'ARA GUASCU (lotissement)
Parcelle 2094

CHAPITRE III.- PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES.

I.- Définition des parties communes.

Parties communes générales.

Article 4. Les parties communes générales sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé et qui ne sont pas communes seulement aux copropriétaires du bâtiment collectif de l'ensemble immobilier.

Elles comprennent notamment :

La totalité du sol, y compris celui sur lequel seront édifiées les constructions prévues dans la désignation qui précède ainsi que tous les ouvrages de clôture de l'ensemble immobilier ;

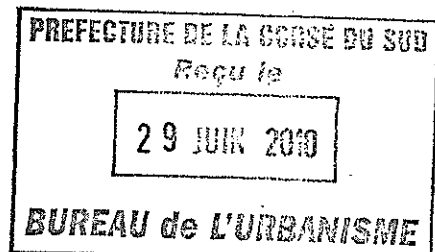
Les entrées, passages et voies de desserte intérieure de l'ensemble immobilier, avec leurs équipements et accessoires, tels que les dispositifs d'éclairage ;

La totalité des branchements, tuyaux, canalisations et réseaux divers, avec leurs accessoires tels que robinets, regards, bouches, compteurs et transformateurs, établis dans le bâtiment d'habitation ;

Et, en général, tous les locaux, aménagements et services communs à l'ensemble des usagers, tels que les plantations, espaces verts et jardins (y compris ceux attenants aux maisons individuelles mais dont la jouissance est réservée aux propriétaires de celles-ci), terrains de jeux et installations de la chaufferie commune s'il en est établi une.

Il est en outre précisé que les emplacements de garage pour automobiles, aménagés sur le sol commun, demeurent parties communes même s'ils sont affectés à l'usage privatif de certains copropriétaires.

----- Page 44 -



ARTICLE 5. Parties communes spéciales à immeuble collectif.

Elles comprennent les parties qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé mais qui servent à l'usage exclusif des copropriétaires des locaux situés dans un même bâtiment.

Elles comprennent notamment, pour chaque bâtiment :

Les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs pignons, miyotens ou non ;

Le gros oeuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement des sols ;

La couverture du bâtiment, et les terrasses accessibles ou non accessibles ;

Les souches et les têtes de cheminées ;

Les conduites de fumée (coffres et gaines), les tuyaux d'aérations des W.C. et ceux de ventilations des salles de bains ;

Les ornements des façades, les balcons et loggias (à l'exclusion des garde-corps, balustrades, barres d'appui, et du revêtement du sol) ;

Les vestibules et couloirs d'entrée, les escaliers, leurs cages et paliers ;

Les descentes, couloirs, et dégagements des caves, les locaux de la chaufferie, ceux des machines, des compteurs et des branchements d'égout, les soutes et réserves de combustibles ;

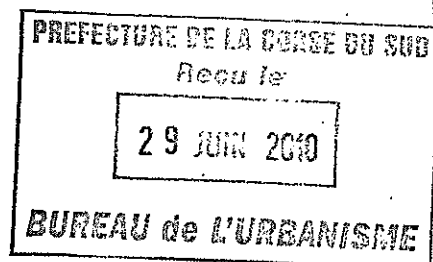
Les rampes d'accès, couloirs de circulation, locaux pour bicyclettes et voitures d'enfants ;

les chaudières de service d'eau chaude ;

Les transformateurs, les câbles et machines ;

Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales ménagères et usées ;

Les conduites du tout à l'égout, les drains et branche-



Article 6. Indivisibilité des parties communes.

Les parties communes générales de l'ensemble immobilier ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives auxquelles elles sont attachés, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

II Définition des parties privatives.

- Maisons individuelles.

Article 7. - Les parties privatives d'une maison individuelle comprennent la totalité des constructions avec leurs dépendances et accessoires.

Les parties privatives comprennent également le jardin attenant à chaque maison en tant que son usage est réservé à titre privatif au propriétaire de celle-ci.

- Immeuble collectif.

Article 8. - Les parties privatives sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est-à-dire les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires.

Elles comprennent donc :

les plafonds et les parquets (à l'exclusion des ouvrages de gros oeuvre, qui sont parties communes) ;

les carrelages, dalles et autres revêtements des sols

les cloisons intérieures (mais non les gros murs, ni refends, classés dans les parties communes,) ainsi que leurs portes ;

les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes et volets, stores et rideaux roulants

les appuis des fenêtres, les garde-corps, balustrades, barres d'appui des balcons ainsi que le revêtement de ces derniers ;

les enduits des gros murs et cloisons séparatives ;

les canalisations intérieures ;

les installations sanitaires des salles de bains, cabinets de toilette et W.C.

les installations de la cuisine, éviers, vide-ordures, etc ;

les placards et penderies ;

L'encadrement et le dessus de cheminées, les glaces, l'

Page treize

PREFECTURE DE LA SEINE

Reçu le

29 JUIN 2000

BUREAU de L'URBANISME

piers, tentures et décors ;

Et, en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

Il est précisé que les séparations entre appartements, quand elles ne font pas partie du gros oeuvre sont mi-toyennes entre les copropriétaires voisins.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

TITRE II. - DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES.

Chapitre I. DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

ARTICLE 9. L'ensemble immobilier est destiné, sous les conditions énoncées au chapitre II ci-après à l'usage d'habitation, commercial ou professionnel.

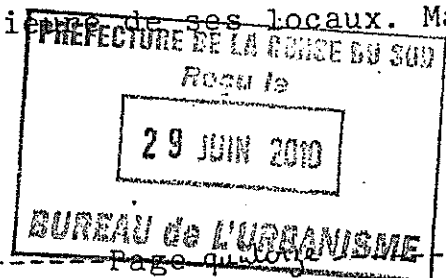
Toutefois, les locaux formant les lots numéros 9a, 9b, 9c et 9d de l'état descriptif de division pourront être utilisés pour l'exploitation des commerces, ou à usage professionnel.

CHAPITRE II

USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 10 :

Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de ses locaux. Mais,



pour la bonne harmonie de l'ensemble immobilier, il ne devra rien faire qui puisse changer l'aspect général de ce dernier. En particulier, les portes d'entrée, fenêtres, persiennes, balustrades, rampes et barres d'appui des fenêtres et balcons, devront conserver leurs formes et couleurs primitives.

le tout devra être entretenu en parfait état aux frais de chaque copropriétaire.

Ce dernier sera responsable à l'égard des autres conséquences de ses fautes et négligences, ou de celles dont il répond à un titre quelconque.

ARTICLE 11.

Les maisons individuelles ne pourront être occupées que bourgeoisement.

L'exercice de professions libérales est toutefois toléré dans les locaux privatifs, qui pourront être affectés aux études d'officiers publics ou ministériels, cabinets d'avocats, architectes, médecins, agents d'assurances, arbitres de commerce, administrateurs de biens à l'exclusion de tous bureaux commerciaux ou administratifs.

ARTICLE 12.

Aucun dépôt de matières inflammables, périssables susceptibles de dégager de mauvaises odeurs, ne pourra être fait dans les maisons individuelles.

ARTICLE 13.

Les copropriétaires et occupants devront veiller ce que la tranquillité des voisins ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités ou des gens à leur service.

Ils devront en conséquence s'abstenir de tous bruits ou tapages susceptibles de causer une gêne pour le voisinage.

Les animaux, même domestiques, de nature bruyante désagréable ou nuisible, sont interdits. Les chiens et les chats sont tolérés, étant entendu que toutes dégradations causées par eux resteront à la charge de leurs propriétaires. En aucun cas les chiens devront errer dans les parties communes.

----- Page 2

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD Reçu le 29 JUIN 2010 BUREAU de L'URBANISME

ARTICLE 14.

Il ne pourra être étendu du linge aux fenêtres ou balcons.

Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords de fenêtres sans être fixé pour en éviter la chute. Les vases à fleurs, même sur les balcons, devront reposer sur des dessous étanches capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs ni incommoder les passants ou les voisins.

Il ne devra être jeté dans les parties communes ni eau, ni détritrus ou immondices quelconques.

Toute installation d'enseigne, réclame, panneau ou affiche quelconque sur la façade des maisons est strictement interdite. Cette interdiction ne concerne pas boutiques.

Il pourra être posé une plaque sur la porte d'entrée de chaque maison. Les plaques devront être d'un modèle uniforme, indiqué par le syndic.

ARTICLE 15.

Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux parties communes, quelle qu'en soit la durée, si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces réparations.

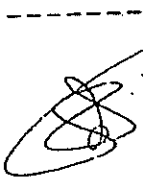
ARTICLE 16.

Les conduits de fumée et les appareils qui desservent devront être ramonés suivant les règlements en usage. Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés par un feu de cheminée qui se sera déclaré dans ses locaux. Dans ce cas, les travaux de réparation ou de reconstruction devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte désigné par le syndic.

ARTICLE 17.

Chacun des copropriétaires restera responsable à l'égard des autres des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence et par celle de ses propositions ou par le fait des choses dont il a la garde.

-----Page *deux*-----



PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
Reçu le
29 JUIN 2010
BUREAU de L'URBANISME

CHAPITRE III - USAGE DES PARTIES COMMUNES

Article 18

Chacun des propriétaires pourra, pour la jouissance des locaux lui appartenant user librement des parties communes suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres propriétaires, et sous les réserves énoncées ci-après.

USAGE DES PARTIES COMMUNES GENERALES

Article 19

~~Le sol des voies de desserte et des trottoirs ne pourra en aucun cas faire l'objet d'une occupation privative au profit de qui que ce soit ;~~ chaque copropriétaire ou usager aura droit de passage pour lui, ses visiteurs et employés.

Les propriétaires des maisons individuelles devront entretenir en bon état de propreté les trottoirs et caniveaux des façades. En cas de neige, ils devront faire le nécessaire pour assurer, sur le trottoir, au droit de leur façade, un passage facile pour les piétons.

Les jardins attenants aux maisons individuelles, seront réservés à l'usage privatif des propriétaires de ces maisons, à charge par eux de respecter l'harmonie générale de l'ensemble immobilier, de ne pas modifier la destination de ces jardins et de se conformer aux dispositions édictées pour leur jouissance.

USAGE DES PARTIES COMMUNES SPECIALES A L'IMMEUBLE

COLLECTIF

Article 20 : Dans un immeuble collectif, aucun des copropriétaires ou occupants ne pourra encombrer les entrées, les vestibules, paliers et escaliers ou autres parties communes, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces installations.

Les vestibules d'entrée ne pourront, en aucun cas servir de garages de bicyclettes, de motocyclettes ou de voitures d'enfants.

Les tapis des escaliers pourront être enlevés tous les ans en été, pendant une période de trois mois, pour le battage, sans que les copropriétaires et tous autres occupants

-----Page *des sept*-----

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
Reçu le
29 JUIN 2010
BUREAU de L'URBANISME

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 21 : Les livraisons, dans l'immeuble collectif ou les maisons individuelles, de provisions, matières sales ou encombrantes, devront être faites le matin avant dix heures.

D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grevent ou pourront grever la propriété.

Chacun sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes et, plus généralement, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à la destination des parties communes, que ce soit par son fait par celui de ses locataires ou par celui des personnes se rendant chez lui.

CHAPITRE IV - SERVICES COMMUNS -

GARDIEN

N E A N T



PREFECTURE DE LA REGION DE LA REUNION
Reçu le
29 JUIN 2010
BUREAU de L'URBANISME

CHAPITRE V - MUTATIONS DE PROPRIETE.

ARTICLE 22.

Tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, doit mentionner expressément que l'acquéreur ou le titulaire du droit a eu préalablement connaissance du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'auraient modifié, et s'est engagé à en observer les clauses et stipulations.

Il en est de même en ce qui concerne l'état descriptif de division et des actes qui l'auraient modifié.

ARTICLE 23.

En cas de mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit, le nouveau copropriétaire est tenu, vis-à-vis du syndicat, du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation, l'ancien copropriétaire est tenu, vis-à-vis du syndicat du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit au syndicat.

ARTICLE 24.

En vue de l'information des parties, le syndicat peut être requis de délivrer un état daté indiquant, d'une manière même approximative, et sous réserve de l'authenticité des comptes :


a) Les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant :

- Dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'assemblée générale mais non encore exécutée ;

- Dans les charges dont le montant n'est encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du syndicat.

b) Eventuellement, le solde des versements effectués par le cédant à titre d'avance ou de provision.

----- Page *des neuf*



PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
Reçu le
29 JUIN 2010
BUREAU de L'URBANISME

La réquisition de délivrer cet état peut être faite à tout moment, notamment lorsqu'est envisagé un acte conventionnel devant réaliser ou constater le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot. Elle peut émaner du notaire chargé de recevoir l'acte ou du copropriétaire qui se propose de disposer de son droit en tout ou en partie. Quel que soit le requérant, le syndic adresse l'état au notaire chargé de recevoir l'acte.

ARTICLE 25.

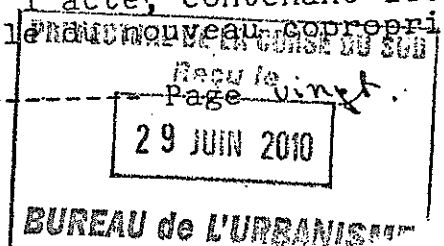
Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant ou qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat avis de la mutation doit être donné au syndic de l'immeuble, par l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

Lorsque le syndic s'est opposé, dans les conditions prévues ci-dessus, au paiement du prix de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, pour une créance inférieure au montant de ce prix, les effets de l'opposition ainsi formée peuvent être limités, par ordonnance du président du tribunal de grande instance statuant en référé, conformément aux dispositions de l'article 567 du Code de procédure civile, au montant des sommes restant dues au syndicat par l'ancien propriétaire.

ARTICLE 26.

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit devront, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leur qualité héréditaire par une lettre du notaire chargé de régler la succession;

En cas de cessation de l'indivision, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement par une lettre du notaire rédacteur de l'acte, contenant les nom, prénoms, profession et domicile de l'ancien copropriétaire.



étaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

ARTICLE 27

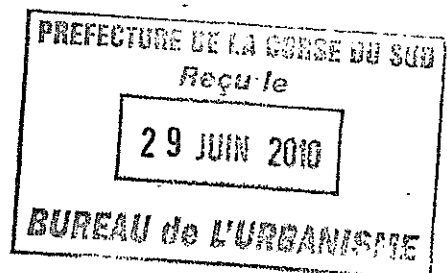
Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits, est notifié sans délai au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avoué qui obtient la décision judiciaire, acte ou décision qui suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant du mandataire commun prévu à l'article 52 du présent règlement.

ARTICLE 28

Le nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit sur un lot ou une fraction de lot est tenu de notifier au syndic son domicile réel ou élu, faute de quoi ce domicile sera considéré en plein droit comme étant élu dans la loge du gardien de l'immeuble.

----- Page vingt et une



CHAPITRE VI - CHARGES COMMUNES DE LA COPROPRIETE
ETAT DE REPARTITION DES CHARGES.

Article 29

Les charges incombant aux copropriétaires seront :

- Individuelles,
- Communes spéciales à l'immeuble collectif,
- communes générales à tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier.

A - CHARGES INDIVIDUELLES

Article 30

Chacun des copropriétaires sera tenu de pourvoir à ses frais exclusifs, au parfait entretien des locaux qui lui appartiendront et, comme tel, tenu aux réparations et au remplacement s'il devient nécessaire, de tout ce qui constituera sa propriété privative.

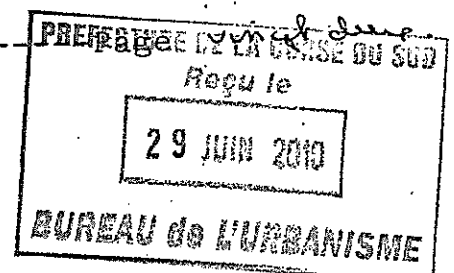
Il sera également tenu de l'entretien et des menues réparations à faire à toute cloison mitoyenne, ainsi qu'aux refends et gros murs, le tout en ce qui concerne la partie qui se trouve à l'intérieur de ses locaux.

Il paiera les primes de toutes assurances qu'il pourra personnellement contracter à raison des choses qui seront sa propriété, ainsi que les impôts, taxes et contributions recouvrés par voie de rôle émis à son nom du fait de son droit de propriété.

Il acquittera également les redevances de location, les frais d'achat, de remplacement et d'entretien de tous compteurs individuels ainsi que les redevances afférentes à toutes les fournitures individuelles.

Les copropriétaires des lots à usage de commerces auront à leur charge exclusive, l'entretien, les réparations et les réfections de leurs devantures, et vitrines, des volets, rideaux de fer ou grilles de fermetures.

Pour l'application des dispositions qui précèdent, chaque maison individuelle constituera des parties privatives dans la totalité de ses éléments, En conséquence, toutes les dépenses y afférentes, seront à la charge exclusive de son propriétaire.



Les copropriétaires bénéficiant d'un droit d'usage privatif sur les emplacements affectés comme garagessur le sol commun devront maintenir en parfait état de visibilité le tracé qui formera la délimitation desdits emplacements et le numéro servant à leur identification.

ARTICLE 31 -

Les charges afférentes aux jardins attenants aux maisons individuelles et dont la jouissance est attribuée aux copropriétaires de ces maisons incomberont exclusivement à ces derniers, en ce compris les impositions et taxes de toute nature relatives à ces jardins.

B - CHARGES COMMUNES GENERALES

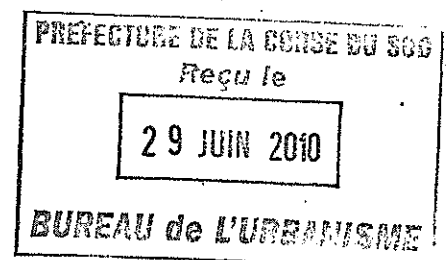
a) définition

ARTICLE 32.

Les charges communes comprennent :

- 1°/ Les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit auxquels seront assujetties toutes les parties communes définies à l'article 4 du présent règlement ;
- 2°/ Les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat et les honoraires de son syndic ;
- 3°/ Les salaires des préposés du syndicat, avec leurs avantages en nature, et toutes autres rémunérations dues aux personnes et entreprises chargées de l'entretien des parties communes ;
- 4°/ Les primes afférentes aux assurances contractées par le syndicat contre les risques d'accidents ou de dé

Page vingt



gages causés du fait de la présence ou de l'usage des parties communes ou du fait des préposés dudit syndicat ;

X 6°/ Les frais d'entretien, de réfection et de remplacement de toutes les canalisations pour leur partie principale, à l'exclusion des canalisations particulières ;

X 7°/ Les frais d'entretien, de réfection et de remplacement de toutes les canalisations pour leur partie principale, à l'exclusion des canalisations particulières ;

X 7°/ Les frais d'entretien et de réfection des voies intérieures de desserte et de leurs équipements ;

X 8°/ Les frais d'éclairage et de consommation d'eau des parties communes ;

9°/ Et, d'une manière générale, les dépenses d'entretien, de réparation ou de réfection s'appliquant aux choses communes ;

à l'exclusion des jardins attenants aux maisons individuelles dont les charges incombent aux propriétaires de ces maisons,

10°/ Ainsi que les dépenses de frais de fonctionnement du réseau d'assainissement.

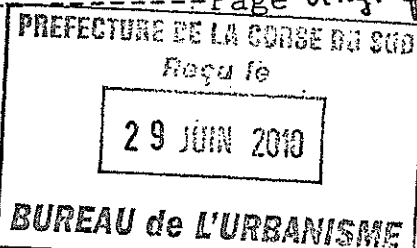
b) Répartition

ARTICLE 33.

Les charges communes énoncées à l'article précédent seront réparties entre tous les copropriétaires des lots constituant l'ensemble immobilier au prorata des quotes-parts de propriété des parties communes attachées à chaque lot.

Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveraient ces charges par leur fait, par celui des personnes à leur service, ou de leurs locataires supporteraient seuls l'intégralité des dépenses ainsi occasionnés.

-----Page vingt quatre



C - CHARGES COMMUNES SPECIALES

Article 34 : Les charges définies ci-après s'appliquent à l'immeuble collectif dépendant de l'ensemble immobilier :

Elles comprennent :

D'une part, les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction de l'immeuble ;

D'autre part, les charges afférentes aux escaliers.

a) Charges d'entretien, de réparation et de reconstruction.

Article 35 - Définition, Elles comprennent :

1/ Les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes du bâtiment considéré, telles qu'elles sont définies à l'article 5 du présent règlement de copropriété, et même ceux afférents aux parties privées tant que, en ce qui concerne ces dernières le service des contributions directes ne les aura pas répartis entre les divers copropriétaires.

2°/ Les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations des gros murs à l'intérieur des locaux privatifs) à la toiture, aux têtes de cheminée, aux canalisations d'eau, de gaz et d'électricité, aux tuyaux du tout à l'égout, aux conduites d'écoulement des eaux pluviales, à celles conduisant les eaux ménagères au tout à l'égout (sauf les parties intérieures à l'usage exclusif de chaque lot) aux vides ordures, aux portes d'entrée et vestibules, aux paliers des étages, aux couloirs et corridors communs, et d'une manière générale à tous les locaux destinés aux services communs. (ou actuellement au réseau d'assainissement.)

3°/ Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des W.C et celles nécessitées aux conduits de fumée par les feux de cheminée lorsque la cause ne pourra en être exactement déterminée ;

4°/ Les frais de ravalement des façades, auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de nettoyage de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des garde-corps, balustrades, appuis de balcons et fenêtres de chaque local privatif, bien que ces choses soient propriété privative.

Page 10 sur 19
Reçu le
29 JUN 2010

BUREAU de L'URBANISME

5°/ Les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction des balcons et ce même pour les frais afférents aux balcons réservés à l'usage exclusif de copropriétaires déterminés ;

6°/ Les frais d'éclairage, de nettoyage et d'entretien des entrées et vestibules de l'immeuble ;

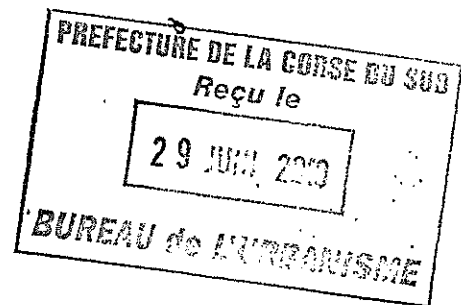
7°/ Les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun, la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif.

8°/ Les primes d'assurances contre l'incendie, les accidents, les dégâts des eaux et autres risques mettant en cause la responsabilité civile du syndicat à propos de l'immeuble.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

ARTICLE 36 - REPARTITION

Les charges énumérées à l'article précédent seront réparties entre les copropriétaires respectifs de l'immeuble collectif au prorata des quotes parts de propriété des parties communes spéciales dudit immeuble attachées à chaque lot. Néanmoins, les copropriétaires aggraveraient ces charges par leur fait, par celui des personnes à leur service et de leurs locataires, supporteraient seuls l'intégralité des dépenses engagées.



CHAPITRE VII - REGLEMENT DES CHARGES - PROVISIONS

GARANTIES.

ARTICLE 37 : Les copropriétaires verseront au syndic le jour de leur entrée en jouissance, une avance de trésorerie permanente, égale au quart du budget prévisionnel, exclusion faite des dépenses exceptionnelles telles que celles relatives à des travaux.

D'autre part, les copropriétaires devront verser au syndic :

1° Au début de chaque exercice, une provision qui, sous réserve des décisions de l'assemblée générale, ne pourra excéder CINQUANTE % du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré ;

2° En cours d'exercice, les sommes correspondant au remboursement des dépenses engagées et effectivement acquittées, aux dates qui seront fixées par le syndic ou, si ce dernier la juge plus à propos, des provisions trimestrielles qui ne pourront excéder chacune le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré et qui s'imputeront sur le règlement définitif desdites dépenses ;

3° Des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution des décisions de l'assemblée générale, comme celle de procéder à l'exécution des travaux d'amélioration prévus aux chapitres III et IV de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, dans les conditions qui seront fixées par décision de ladite assemblée. En outre, le syndic pourra, en cas de réalisation d'urgence de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, demander le versement d'une provision n'excédant pas le tiers du montant du devis estimatif de ces travaux.

L'Assemblée générale décide, s'il y a lieu, du mode de placement des fonds ainsi recueillis.

ARTICLE 38.

Les sommes dues au titre du précédent article portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire seront, qu'il s'agisse de provisions ou de paiements définitifs, garantis par les sûretés instituées par l'article 19 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 (hypothèque légale et privilège du bailleur prévu par l'article 2102-1° du Code Civil).

Page vingt sept

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD

Reçu le

29 JUIN 2010

BUREAU de L'URBANISME

En outre, les dispositions des articles 819, 821, 824, et 825 du Code de procédure civile sont applicables au recouvrement desdites créances.

ARTICLE 39.

Les obligations de chaque copropriétaires sont indivisibles à l'égard du syndicat. En conséquence, ce dernier pourra exiger leur entière exécution de l'un quelconque des héritiers ou représentants du copropriétaire débiteur.

Dans le cas où un ou plusieurs lots viendraient à appartenir indivisément à plusieurs copropriétaires, ceux-ci seront tenus solidairement des charges vis-à-vis du syndicat, lequel pourra, par suite, exiger l'entier paiement de l'un quelconque des copropriétaires indivis.

De même, les nus-propriétaires, les usufruitiers et les titulaires d'un droit d'usage ou d'habitation seront tenus solidairement vis-à-vis du syndicat qui pourra exiger de l'un quelconque d'entre eux l'entier paiement de ce qui lui sera dû au titre du ou des lots dont la propriété sera démembrée.

ARTICLE 40.

Les copropriétaires qui aggraveraient par leur fait celui de leurs locataires ou celui des personnes à leur service, les charges communes, supporteront seuls les frais ou dépenses qui seraient ainsi occasionnés. Il pourra en être notamment ainsi pour les dégâts qui seraient causés aux plantations.

TITRE III - ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE.

CHAPITRE I - Syndicat des copropriétaires.

Assemblées générales

I - SYNDICAT

ARTICLE 41

La collectivité des copropriétaires des parties communes de l'ensemble immobilier définies à l'article 4 du présent règlement est constituée en un syndicat de droit de la personnalité civile.

Page vingt huit.



PREFECTURE DE LA GORSE DU SUD
Reçu le
29 JUIN 2010
BUREAU de L'URBANISME

Ce syndicat a pour objet la conservation et l'administration de ces parties communes.

Il a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires.

Il peut modifier le présent règlement de copropriété.

ARTICLE 42.

Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic, ainsi qu'il sera dit ci-après.

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et le décret n°67-223 du 17 Mars 1967. Il a pour dénomination "Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier.

Le syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux propriétaires différents de maisons individuelles édifiées sur ledit ensemble. Il ne se trouvera dissout aussitôt que cette situation viendra à disparaître.

Son siège est à ~~PIETROSELLA~~, lieudit ~~SORBELLA~~ ^{BASTELIACCIA Fontanaccio}

II - ASSEMBLEES GENERALES.

A - Première réunion -

ARTICLE 43

Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard un mois après la date à laquelle la moitié au moins des lots se trouvera appartenir à des copropriétaires différents.

Dans cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic, fixera le montant de sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur ce premier exercice.

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au moins une fois par an, sur convocation du syndic.

B - Convocations -

29 JUN 2003

BUREAU de l'URBANISME

vingt neuf

ARTICLE 44

Le syndic convoquera l'assemblée générale annuelle dans le courant du premier trimestre. Il pourra également la réunir chaque fois qu'il le jugera nécessaire.

Si le syndic n'a pas convoqué pour le 31 Mars au plus tard l'assemblée générale annuelle, celle-ci pourra être valablement convoquée par le conseil syndical s'il en est constitué un, ou par l'un quelconque des copropriétaires.

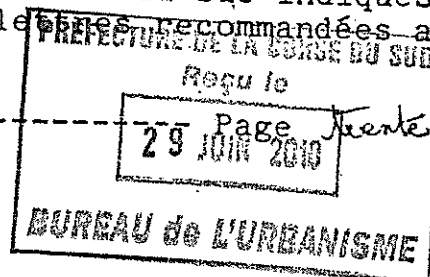
Le syndic devra en outre convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en sera faite par lettre recommandée, par un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires, ou par le conseil syndical s'il en est constitué un.

Cette demande précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est demandée. Faute par le syndic de réunir l'assemblée générale malgré qu'il en ait été requis, celle-ci est valablement convoquée par le conseil syndical, après une mise en demeure notifiée au syndic et restée infructueuse.

Lorsqu'il n'existe pas de conseil syndical, ou que le président de ce dernier ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut saisir le président du tribunal de grande instance statuant en référé aux fins de désignation d'un copropriétaire ou d'un mandataire de justice à l'effet de convoquer, l'assemblée générale. L'assignation est délivrée au syndic.

ARTICLE 45.

Les convocations sont adressées aux copropriétaires par lettre recommandées envoyées à leur domicile fiscal réel ou au domicile par eux élu et mises à la poste au moins quinze jours avant la date de la réunion. En cas d'urgence, ce délai pourra être réduit à huit jours. Elles pourront également être remises aux copropriétaires contre récépissé ou émargement d'un état. Cette remise devra être effectuée dans le délai sus-indiqués ; elle dispensera de l'envoi de lettres recommandées aux copropriétaires ayant émargé.



ARTICLE 46

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire comme prévu à l'article 52 ci-après.

Les mutations ne sont opposables au syndicat qu'à compter du jour où elles ont été signifiées au syndic. La convocation régulièrement adressée à l'ancien copropriétaire antérieurement à la notification de la mutation intervenue n'a pas à être recommandée : elle demeure pleinement valable à l'égard du nouveau copropriétaire.

ARTICLE 47

La personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion.

Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 47 ci-après n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée par application de l'article 56 du présent règlement si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente.

C - Contenu des convocations -

ARTICLE 48

Les convocations contiennent l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée générale.

Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

1° Le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et des créances et la situation de la trésorerie, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes ;

2° Le budget prévisionnel, accompagné des documents prévus au 1° ci-dessus, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice ;

3° Le projet de modification du présent règlement de copropriété de l'état descriptif de division ou de

29 JUIN 2010

BUREAU de L'URBANISME

29 JUIN 2010

BUREAU de L'URBANISME

l'état de répartition des charges, lorsque l'assemblée est appelée à modifier ces actes dans les conditions prévues audit règlement ;

4° Les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation des travaux ou l'un des contrats visés aux articles 56 d, 57 a, 62 et 79 du présent règlement ;

5° Le projet de résolution, lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 56 c et 75 et autres du titre V du présent règlement ou à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

ARTICLE 49

Dans les six jours de la convocation, tout copropriétaire, ou le conseil syndical s'il en existe un, peut notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée les questions dont il demande l'inscription à l'ordre du jour.

Celui qui fait usage cette faculté doit, en même temps, notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée générale le ou les documents prévus à l'article précédent, qui correspondent à la question sur laquelle il est demandé que l'assemblée soit appelée à statuer.

La personne qui convoque l'assemblée générale doit notifier aux membres de cette assemblée, cinq jours au moins avant la date de la réunion, un état des questions dont l'inscription à l'ordre du jour a été requise.

Elle doit, en même temps, notifier aux mêmes personnes les documents annexes ci-dessus prévus.

D - Tenue des assemblées générales.

ARTICLE 50

L'assemblée générale se réunit au lieu fixé par la convocation.

ARTICLE 51

L'assemblée générale élit son président.

Est élu celui des copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages. En cas d'égalité de suffrages entre eux, le président est désigné par voie de tirage au sort parmi les copropriétaires présents et ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée.

ARTICLE 52

Il est formé un bureau composé de deux scrutateurs et d'un secrétaire. Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée présents et acceptants qui possèdent et représentent le plus grand nombre de quotes-parts de propriété, tant en leur nom personnel qu'en qualité de mandataire.

Le bureau désigne un secrétaire qui peut être pris en dehors des copropriétaires, du syndic.

Il est tenu une feuille de présence, qui contient les noms et domiciles des copropriétaires présents ou représentés, le nombre des quotes-parts de copropriété possédées par chacun d'eux et, s'il y a lieu, les quotes-parts qui leur incombent dans les diverses charges communes, ainsi que le nombre de voix dont ils disposent. Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée. Elle est déposée au cabinet du syndic et doit être communiquée à tout copropriétaire qui en ferait la demande.

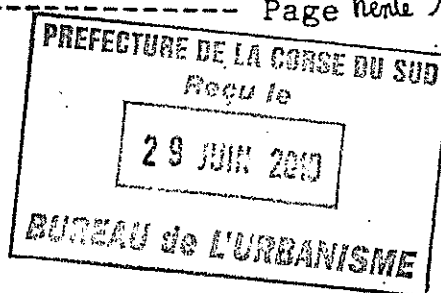
ARTICLE 53

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, habilité par une simple lettre. Toutefois, le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire. En outre, aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires.

Les représentants légaux des mineurs et autres incapables participent aux assemblées en leurs lieu et place.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président

Page hente trois



du tribunal de grande instance, à la requête de l'un d'eux ou du syndic.

ARTICLE 54

~~Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour porté sur les convocations.~~

Il est établi un procès verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé par le président, par le secrétaire et par les membres du bureau.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des copropriétaires qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui se sont abstenus. Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires opposants, le procès verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations.

Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Les copies ou extraits des procès verbaux à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le syndic.

E Nombre de voix des copropriétaires.

ARTICLE 55

Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de propriété des parties communes.

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts de propriété des parties communes appartenant à l'ensemble des copropriétaires, le nombre des voix des autres copropriétaires.

Dans le cas où seraient ultérieurement créés des services collectifs ou des éléments d'équipement commun dont le degré d'utilité ne serait pas identique pour tous les copropriétaires, seuls participeraient au vote sur les questions relatives à ces services et éléments d'équipement les copropriétaires appelés à en supporter les charges, chacun deux disposant alors d'un nombre de voix proportionnel à sa contribution

PARIS Les dépenses 500

Recu le
Page *huit* ~~quatre~~

29 JUIN 2010

BUREAU de L'ORGANISME

en cause.

Majorité

ARTICLE 56

Les décisions autres que celles visées aux articles 56 et 57 ci-après sont prises à la majorité des voix dont disposent les copropriétaires présents ou représentés.

ARTICLE 57

L'assemblée générale, réunie sur première convocation, ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

a) La désignation ou la révocation du ou des syndics ou des membres du conseil syndical ;

b) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ;

c) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes et conformes à la destination de celles-ci ;

d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes, ou à la cession de droits de mitoyenneté.

750.
667.
A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, une assemblée nouvelle assemblée générale statue à la majorité des voix des seuls copropriétaires présents ou représentés.

ARTICLE 58

L'assemblée générale ne peut adopter qu'à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix les décisions concernant :

PREFECTURE DE LA SEINE
Recu le
29 JUN 2010
BUREAU de L'URBANISME

a) Les actes d'acquisition immobilière ainsi que les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes autres que ceux visés à l'article 56 d, ci-dessus :

b) Les travaux immobiliers définis au titre V, du présent règlement :

c) La modification du présent règlement de copropriété, dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

G - Décisions requérant l'unanimité.

ARTICLE 59

L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'ensemble immobilier.

~~Elle ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.~~

ARTICLE 60

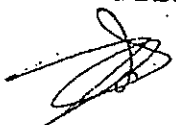
Sous réserve des dispositions des articles 11 et 12 de la loi du 19 Juillet 1965, aucune modification de la répartition des charges ne peut être affectués sans le consentement unanime des copropriétaires.

H - Effets des décisions -

ARTICLE 61

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Elles seront notifiées aux non-présents et aux dissidents au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée certifié par le syndic et qui leur sera adressé sous pli recommandé ou remise contre récépissé. Cette modification doit mentionner le résultat du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 Juillet 1965.

----- Page *huité six* -----



PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
Reçu le
29 JUN 2010
SAU de L'URBANISME

CHAPITRE II - SYNDIC -

a) Nomination. Durée des fonctions. Rémunérations.

ARTICLE 62

Le syndic est nommé et révoqué par l'assemblée générale statuant ainsi qu'il est dit à l'article 51 du présent règlement. Il peut être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

ARTICLE 63

L'assemblée générale fixe la rémunération du syndic et détermine la durée de ses fonctions, laquelle ne peut excéder trois ans.

Les fonctions de syndic sont renouvelables dans les limites de durée prévues ci-dessous.

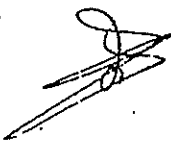
A défaut par l'assemblée générale de procéder à la nomination du syndic, il pourra y être pourvu sur la requête de l'un ou plusieurs des copropriétaires par une ordonnance du président du tribunal de grande instance.

ARTICLE 64

Si le syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait en aviser les copropriétaires au moins trois mois à l'avance.

ARTICLE 65

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, ou en cas de carence de sa part à exercer.



PREFECTURE Page 12 sur 13

Reçu le

29 JUN 2010

BUREAU de L'URBANISME

les droits et actions du syndicat, pour quelque cause que ce soit, ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, un administrateur provisoire de la copropriété pourra être nommé par décision de justice dans les conditions prévues par l'article 49 du décret N° 67-223 du 17 mars 1967.

b) Attributions.

ARTICLE 66

Le syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du syndicat des copropriétaires. Il est chargé :

D'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;

D'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde dudit immeuble ;

De représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

D'une manière générale, le syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, et notamment par l'article 18 de cette loi, ainsi que par le décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

ARTICLE 67


Lorsque, en cas d'urgence, le syndic fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale.

Dans ce cas, il peut, en vue de l'ouverture du chantier, et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

ARTICLE 68

Le syndic engage et congédie le personnel du syndic

----- Page trente huit.



PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
Reçu le
29 JUIN 2010
BUREAU de L'URBANISME

at et fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

L'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

ARTICLE 69

Le syndic établit et tient à jour la liste de tous les copropriétaires avec l'indications des lots qui leur appartiennent, ainsi que tous les titulaires de droits, il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Il remet le premier janvier de chaque année au président du conseil syndical un exemplaire mis à jour de la liste ci-dessus prévue.

En cours d'année, le syndic fait connaître immédiatement au président du conseil syndical les modifications qu'il y a lieu d'apporter à cette liste.

ARTICLE 70

Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détient, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires des copropriétaires et les pièces annex

Il délivre des copies ou extraits, qu'il certifie conforme, de ces procès verbaux.

ARTICLE 71

Le syndic tient la comptabilité du syndicat. Il l'organise de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat. Il prépare le budget prévisionnel qui est voté par l'assemblée générale.

Il peut exiger le versement des avances et des provisions visées à l'article 36 du présent règlement.

ARTICLE 72

Dans le cas où l'immeuble est administré par un syn-

PREFECTURE Page 10 sur 10
Reçu le
29 JUIN 2013
BUREAU de L'URBANISME

dic qui n'est pas soumis aux dispositions du décret n° 65-226 du 26 mars 1965, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat doivent être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat. Toutefois, le syndic est autorisé à conserver à conserver une somme de 2.000,00 Frs pour le règlement des dépenses ; ce montant peut être modifié par l'assemblée générale.

ARTICLE 73.

Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint au même degré, doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

Il en est de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou associées, ou dans lesquelles elles exercent les fonctions de gérant, d'administrateur ou de directeur, de salarié ou de préposé.

ARTICLE 74


Le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit de l'une des actions prévues à l'article 55 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement du syndicat ou dans lesquels ce dernier est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'exercice et de l'objet de l'instance.

ARTICLE 75

Le syndic a tous pouvoirs pour poursuivre, contre tout copropriétaire qui ne paie pas sa quote-part dans les charges communes, le recouvrement des sommes dues. Il peut aussi donner mainlevée de l'inscription hypothécaire et demander sa radiation, avec tous désistements nécessaires, en cas d'extinction totale de la dette ; dans les autres cas, il doit requérir (autorisation de l'assemblée générale).

page quarante



PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
Reçu le
29 JUN 2010
BUREAU de L'URBANISME

ARTICLE 46

Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer.

Toutefois, il est habilité, à l'occasion de l'exécution de sa mission, à se faire représenter par l'un de ses préposés.

D'autre part, le syndic peut, par délégation de l'assemblée générale, recevoir les pouvoirs nécessaires à la réalisation d'une opération déterminée.

TITRE IV - ASSURANCES -

ARTICLE 47

Le syndicat sera assuré contre les risques dont il est civilement responsable au titre des parties communes qu'il administre en vertu du présent règlement de copropriété, à savoir :

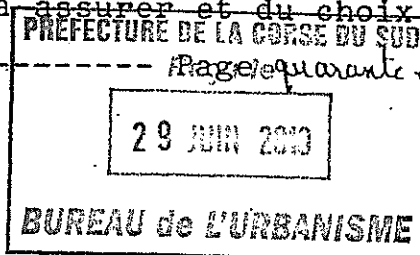
- 1° l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz et les dégâts des eaux (avec renonciation au recours contre les propriétaires des maisons individuelles, leurs locataires ou occupants)
- 2° Le recours des voisins et le recours des locataires ou occupants ;
- 3° La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par les parties communes et les éléments d'équipement commun de l'ensemble immobilier relevant de la gestion du syndicat (défaut d'entretien ou de réparation vices de construction).

Il est précisé que les propriétaires des maisons individuelles, les membres de leur famille et leur personnel, doivent être considérés comme tiers pour l'application des dispositions qui précèdent.

L'assemblée générale pourra toujours décider à la majorité simple toutes assurances relatives à d'autres risques pouvant intéresser le syndicat.

ARTICLE 48

Les questions relatives aux assurances seront débattues et réglées par l'assemblée générale, qui décidera notamment du chiffre des risques à assurer et du choix



de la ou des compagnies.

Les polices seront signées par le syndic, en exécution des décisions prises.

ARTICLE 79

Chaque propriétaire de maison individuelle sera tenu d'assurer à une compagnie notoirement solvable le bâtiment lui appartenant contre l'incendie la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux, le recours des voisins et le recours des locataires ou occupants.

Il devra imposer à ses locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités vis-à-vis des autres propriétaires et des voisins.

ARTICLE 80

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales de l'ensemble immobilier seront encaissées par le syndic en présence d'un des copropriétaires désignés par l'assemblée générale du syndicat, à charge par le syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans des conditions à déterminer par cette assemblée.

ARTICLE 81

Les indemnités afférentes au sinistre de parties communes ou d'éléments d'équipement commun seront affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction des parties ou éléments sinistrés. Dans le cas où elles seraient supérieures aux dépenses résultant de la remise en état telle qu'elle serait finalement décidée en application des dispositions du titre V, chapitre IV du présent règlement, le syndic conserverait l'excédent comme réserve spéciale.

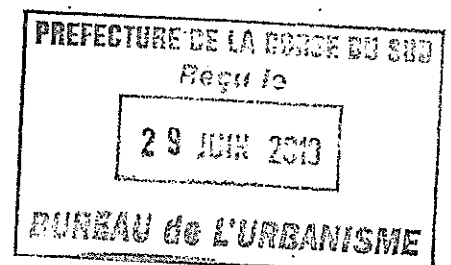
TITRE V - OPERATIONS ET TRAVAUX IMMOBILIERS -

CHAPITRE I - Acquisitions et aliénations -

ARTICLE 82

Le syndicat pourra acquérir des parties communes ou constituer au profit de ces dernières des droits réels immobiliers.

----- Page quarante deux



Il pourra également acquérir des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Il ne dispose pas, en assemblée générale, de voix au titre des parties privatives acquises par lui.

Les décisions relatives à ces acquisitions seront prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

ARTICLE 83

Le syndicat pourra aliéner celles des parties communes dont la conservation ne serait plus nécessaires au respect de la destination de l'ensemble immobilier, ou constituer à la charge desdites parties communes des droits réels immobiliers.

Il pourra de même aliéner les parties privatives dont il s'est rendu propriétaire.

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes résultant d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes, ou à la cession de droits de mitoyenneté les décisions concerna les conditions auxquelles seront réalisés ces actes seront adoptées par l'assemblée générale du syndicat, réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires et, à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans tous les autres cas, les décisions sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

CHAPITRE II - TRAVAUX D'AMELIORATION

ARTICLE 84

L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix, pourra, à la condition qu'elle soit conforme à la destination de l'ensemble immobilier telle que prévue au présent règlement de copropriété, décider toute amélioration, telle la transformation d'un ou plusieurs éléments d'équipement existant.

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
Reçu le

29 JUIN 2010

MUNICIPALITE DE L'ESPÉRANSE

2/3

l'adjonction d'éléments nouveaux ou la création de locaux affectés à l'usage commun.

L'assemblée fixera alors la même majorité la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 84 ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée.

Les dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement commun transformés ou créés seront réparties au prorata des quotes-parts de propriété des parties communes toutefois, ~~si les améliorations en cause ne présentent pas un intérêt uniforme pour tous les copropriétaires, l'assemblée générale répartirait les dépenses en fonction de l'utilité retirée par chacun des lots du fait de ces améliorations.~~

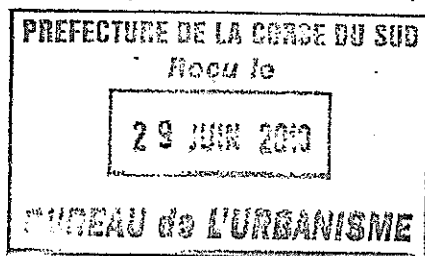
ARTICLE 85.

Aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne pourra faire obstacle à l'exécution des travaux régulièrement décidés par l'assemblée générale en vertu de l'article qui précède. Mais les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de la réalisation desdits travaux, en raison, soit de la dépréciation de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, auront droit à une indemnité dont le montant, à la charge de l'ensemble des copropriétaires, sera réparti en proportion de la participation de chacun d'eux au coût des travaux dont s'agit.

ARTICLE 86

La décision prise par l'assemblée générale en application de l'article 83 ci-dessus obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à l'article qui précède, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement transformés ou créés, sous réserve de l'application, le cas échéant, des dispositions de l'article 34 de la loi du 10 Juillet 1965.

Page quarante quatre



ARTICLE 87

Le part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités incombant aux copropriétaires qui n'auront pas donné leur accord à la décision prise par l'assemblée générale d'exécuter les travaux pourra n'être payée que par annuités égales, au dixième de cette part, lorsque le syndicat n'aura pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation desdits travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités seront égales au taux d'intérêts légal en matière civile. Toutefois, les sommes visées ci-dessus deviendront immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

La possibilité de règlement différé au présent article n'est cependant pas applicable lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires.

CHAPITRE III - CONSTRUCTIONS NOUVELLES -

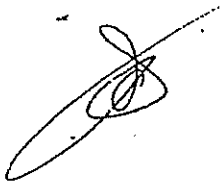
ARTICLE 88.

La construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision en est prise à l'unanimité de ses membres.

Par contre, la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage commun peut être entrepris dans les conditions énoncées à l'article 83 du présent règlement.

CHAPITRE IV - RECONSTRUCTION -

Page quarante six



PREFECTURE DE LA GIRONDE DU SUD
Reçu le
29 JUN 2010
PREFECTURE DE
Re
BUREAU de L'URBANISME
29

ARTICLE 89

Les indemnités représentatives des locaux sinistrés seront affectées par le syndicat au règlement des dépenses entraînées par la reconstruction ou la remise en état de ces locaux.

ARTICLE 90

Si, à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état, il est envisagé d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état antérieur au sinistre, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions indiquées à l'article 83 du présent règlement.

II - MAISONS INDIVIDUELLES -

ARTICLE 91

La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à l'usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision en est prise à l'unanimité de ses membres.

La décision d'aliéner aux mêmes fins de droit de surélever l'un des bâtiments existants exige, outre la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever et la confirmation, par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composants le bâtiment à surélever,

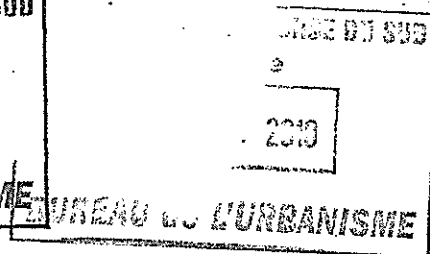
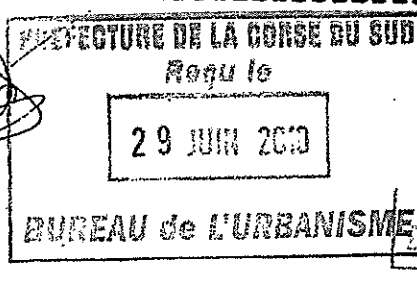
ARTICLE 92

Les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de l'exécution des travaux de surélévation en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité à la charge de l'ensemble des copropriétaires et répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES -

A) Litiges.

Page quarante six



ARTICLE 93

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi du 10 juillet et du présent règlement entre certains copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivant par un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndicat.

B) Modification du règlement de copropriété.

ARTICLE 94

Le présent règlement de copropriété pourra être modifié par l'assemblée générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Les décisions prises à cet effet seront adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

ARTICLE 95

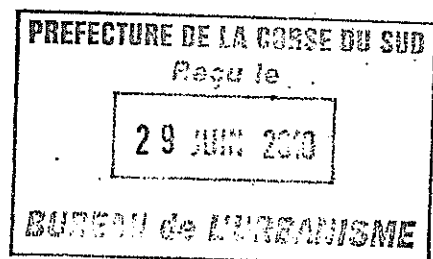
L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

C) Publicité foncière.

ARTICLE 96

Le présent règlement de copropriété sera publié au bureau des hypothèques d'AJACCIO, conformément à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière. Il en sera de même

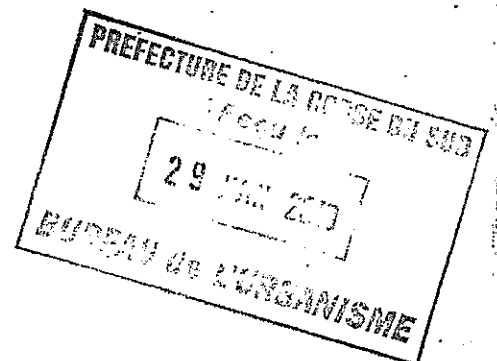
----- Page quarante sept.



de toutes modifications pouvant être apportées par la suite
au présent règlement.

Mention des présentes est consentie partout ou besoin se-
ra.

FAIT ET PASSE A BASTELICACCIA (CORSE du SUD),
L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE DIX HUIT.
Le Vingt et un décembre.



- F 2 sur locaux commerciaux, plan d'exécution.
- Centre commercial, façades et coupe.
- Plan d'exécution F 2.
- Plan F 2, façades et coupes.
- Plan garage.
- Plan d'exécution F 3.
- Plan d'exécution F 4.

Lesdits plans ont été établis par Monsieur Jean GRAZIANI, cabinet d'architecture, demeurant à AJACCIO, 11, avenue Napoléon III, à l'exception du plan topographique qui a été établi par Monsieur Yves EVRARD, géomètre expert à AJACCIO, 5, avenue Napoléon III. Lesquels plans ne ----- non timbrés.

 Lesquelles pièces demeureront ci-jointes et annexées au présent acte après mention d'annexe par le notaire soussigné.

Le règlement de copropriété de l'ensemble immobilier LES MEAUX D'ARAGNASCO, le permis de construire, le devis descriptif des travaux seront soumis à la publicité foncière conformément aux prescriptions de l'article 28 du décret du 4 Janvier 1955 et de l'article 68 du décret du quatorze octobre mil neuf cent cinquante cinq.

DONT ACTE

Fait et passé à AJACCIO, en l'étude du notaire soussigné,

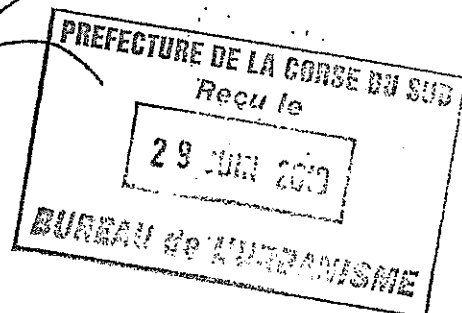
L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE DIX HUIT. NEUF

Le ~~SIX~~ ~~MARS~~ -

Le présent acte est établi sur deux pages.

Et après lecture faite, le comparant a signé avec le notaire.

contenant
 envois
 barres dans
 _____ blancs
 chiffres nuls
 lignes nulles
 mots nuls



REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

"LES HAMEAUX D'ARAGNASCO"

Etabli par :

Monsieur Claude, Marie, José CHIOUSSE, entrepreneur, demeurant à PORTICCIO, commune de GROSSETO-PRUGNA (CORSE du SUD) résidant au Golf de AJACCIO,
Né à AJACCIO (CORSE du SUD) le premier octobre mil neuf cent quarante quatre. Epoux séparé contractuellement de biens de biens de Madame Evelyn Isabel TONDRA.

Agissant au nom et pour le compte de :

La société civile immobilière "LES HAMEAUX D'ARAGNASCO" société civile particulière au capital de DIX MILLE FRANCS, dont le siège est à BASTELICACCIA, lieudit "PISCIATELLO".

Constituée aux termes de ses statuts établis suivant acte reçu par Maître Christian SIMOND, notaire à SAINTE MARIE SICCHE (CORSE du SUD) le dix neuf septembre mil neuf cent soixante dix huit, enregistré à AJACCIO R.D, le vingt deux septembre mil neuf cent soixante dix huit, folio 58, bordereau 496/1.

Monsieur CHIOUSSE nommé gérant de cette société et habilité à l'effet des présentes en vertu de l'article DIX HUIT des dits statuts.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE I - OBJET DU REGLEMENT

Article Ier : Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi numéro 65.557 du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et du décret numéro 67.223 du dix sept mars mil neuf cent soixante sept, dans le but :

- 1/ D'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier ;
- 2/ De déterminer sur les parties de cet ensemble immobilier qui seront communes et celles qui seront privées ;
- 3/ De fixer les droits et obligations des propriétaires des différents locaux composant l'ensemble immobilier tant sur les choses qui seront leur propriété privative et exclusive que

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
Reçu le
29 JUN 2010
BUREAU de L'URBANISME

sur celles qui seront communes à tous ou à certains d'entre eux ;

4/ D'organiser l'administration de l'ensemble immobilier en vue de sa bonne tenue de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque copropriétaire au paiement de charges communes ;

5/ De préciser les conditions dans lesquelles le règlement pourra être modifié et comment seront réglées les difficultés auxquelles son application pourra donner lieu.

Le présent règlement de copropriété et toutes les modifications qui lui seraient apportées en respectant les conditions prévues ci-après seront obligatoires pour tous les propriétaires d'une partie quelconque de l'ensemble immobilier, leurs ayants droit et leurs ayants cause (et, en cas de démembrement du droit de propriété tel que le prévoit le CODE CIVIL pour les nus-propriétaires et usufruitiers et tous bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation).

Il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

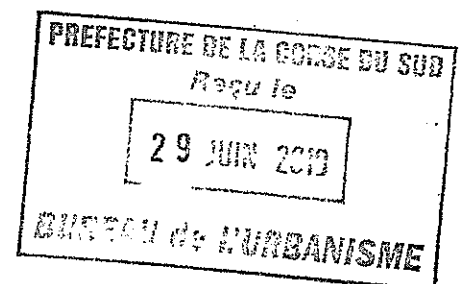
CHAPITRE II - DESIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

I - DESIGNATION

ARTICLE 2 : Le présent règlement de copropriété s'applique à un ensemble immobilier qui sera édifié sur -----
-----le territoire de la commune de BASTELICACCIA (CORSE DU-SUD) sur un terrain cadastré savoir :

- Section D, numéro I939, pour une contenance de QUATRE ares ZERO CINQ centiares, lieudit "FONTANACCIO".
- Section D, numéro I935, pour une contenance de DEUX ares, ZERO CINQ centiares, lieudit "FONTANACCIO".
- Section D, numéro I936, pour une contenance de VINGT ares, CINQUANTE centiares, lieudit "FONTANACCIO".
- Section D, numéro I938, pour une contenance de CINQUANTE centiares, lieudit FONTANACCIO.
- Section D, numéro I8II, lieudit "FONTANACCIO" pour une contenance de VINGT TROIS ares, QUARANTE centiares.
- Section D, numéro I8I2, lieudit "FONTANACCIO", pour une contenance de QUATRE ares, ZERO centiare.

-----Page deux-----



L'ensemble immobilier à construire comprendra à son achèvement :

- 1) Un groupe de huit maisons individuelles de type T 2 - T 3 et T 4.

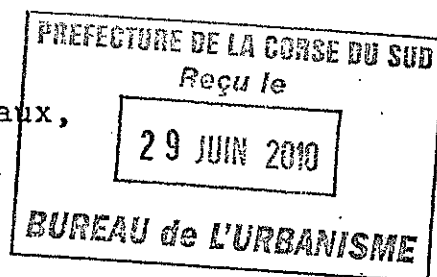
- 2) Un immeuble collectif devant comprendre après achèvement : quatre commerces et quatre logements de type F au premier étage.

Ces maisons et immeuble seront édifiés sur les divers emplacements figurant au plan de masse ci-annexé.

PLANS

Demeureront joints et annexés à un acte à recevoir par Maître Michel APPIETTO, notaire à AJACCIO devant contenir le dépôt au rang des minutes dudit notaire du présent règlement de copropriété, les plans suivants :

- Plan de masse indiquant la situation du terrain, l'implantation des maisons individuelles et du bâtiment collectif,
- Plan de situation,
- Plan de plantations;
- Plan des locaux commerciaux,
- Plan façades coupe F 3.
- Plan topographique ,
- Plan d'exécution F 2 sur locaux commerciaux, immeuble collectif,
- Plan façades et coupe CENTRE COMMERCIAL,
- Plan d'exécution F 2.



II - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Article 3 - L'ensemble immobilier, objet du présent règlement de copropriété est divisé en SEIZE (16) lots défini ci-après :

LOT UN :

Une villa de type T 2
d'une surface habitable
d'environ 43 mètres carrés
57 décimètres carrés.

JOLY

Et les QUARANTE QUATRE/MILLIEMES des parties communes ci.....

44/1.000 èmes.

LOT DEUX :

Une villa de type T 4 d'une surface habitable de 118 mètres carrés 16 décimètres carrés, comprenant un garage plus une réserve.

GIUBICELLI - 23 Mars 1983.

~~PITTELLONE Pascal~~

Et les CENT HUIT/ MILLIEMES des parties communes ci.....

108/1.000 èmes.

LOT TROIS :

Une villa de type T 4 d'une surface habitable de 118 mètres carrés 16 décimètres carrés, comprenant un garage plus une réserve.

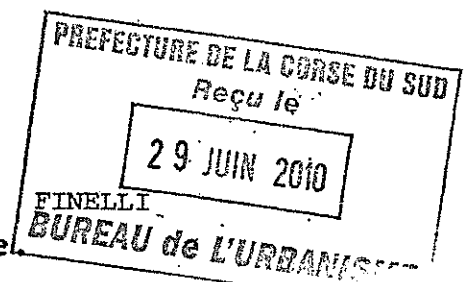
ACCORSI Antoine .

Et les CENT SEPT/MILLIEMES des parties communes ci.....

107/1.000 èmes.

LOT QUATRE :

Une villa de type T 3 d'une surface habitable de 80 mètres carrés 51 décimètres carrés, comprenant un garage et une cave.



Et les CENT DEUX/MILLIEMES des parties communes ci.....

102/1.000 èmes.

-----Page cinq-----



-2 AVR 1979

LOT CINQ :

Une villa de type T 3 d'une surface habitable de 80 mètres carrés, c arrés 51 décimètres carrés, comprenant garage et une cave.

VELLUTINI

Et les QUATRE VINGT SEIZE/MILLIEMES des parties communes, ci

96/1.000 èmes.

LOT SIX :

Une villa de type T 3 d'une surface habitable de 118 mètres carrés 16 décimètres carrés, comprenant un garage plus réserve.

MALLIAT

Et les CENT SEPT/MILLIEMES des parties communes, ci.....

107/1.000 èmes.

LOT SEPT :

Une villa de type T 3 d'une surface habitable de 80 mètres carrés 51 décimètres carrés, comprenant un garage et une cave.

CHABREUIL

Et les QUATRE VINGT ONZE/MILLIEMES des parties communes, ci....

91/1.000 èmes.

LOT HUIT :

Une villa de type T 3 d'une superficie habitable de 80 mètres carrés 51 décimètres carrés, comprenant un garage et une cave.

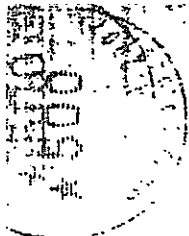
LAURENT

Et les QUATRE VINGT NEUF/MILLIEMES des parties communes, ci....

89/1.000 èmes.

-----Page six-----

PREFECTURE DE LA GONSE DU SUD
Reçu le
29 JUIN 2000
BUREAU de L'URBANISME



Lot NEUF, ou
~~LOT NEUF -A-~~

Un local commercial portant le numéro I du plan d'une superficie d'environ 43 mètres carrés 86 décimètres carrés.

PITTILONI Félix -

Et les TRENTE TROIS/MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES.....

33/I.000 èmes

LOT DIX, ou
~~LOT NEUF -B-~~

Un local commercial portant le numéro 2 du plan d'une superficie d'environ 43 mètres carrés 21 décimètres carrés.

PITTILONI Mathieu

Et les TRENTE TROIS/MILLIEMES des PARTIES COMMUNES.....

33/I.000 èmes

LOT ONZE, ou
~~LOT NEUF -C-~~

Un local commercial portant le numéro 3 du plan d'une superficie d'environ 43 mètres carrés 21 décimètres carrés.

PITTILONI Mathieu

Et les TRENTE TROIS/MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES.....

33/I.000 ème

LOT DOUZE, ou
~~LOT NEUF -D-~~

Un local commercial portant le numéro 4 du plan d'une superficie d'environ 43 mètres carrés 86 décimètres carrés.

FOLACCI Pascal

Et les TRENTE TROIS/MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES.....

33/I.000 ème

LOT TREIZE, ou
~~LOT NEUF -E-~~

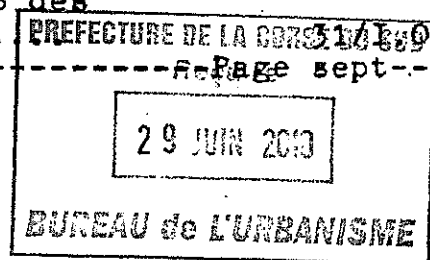
Un logement de type F 2 portant le numéro I du plan d'une surface habitable d'environ 40 mètres carrés 29 décimètres carrés.

GAFFORY

Et les TRENTE ET UN/MILLIEMES des PARTIES COMMUNES.....

PREFECTURE DE LA GORRE 33100 Les 000 ème

Page sept



2 AVR 1979

TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après conformément à l'article 71 du décret numéro 55-1350 du 14 Octobre 1955 modifié par le décret numéro 59-90 du 7 Janvier 1959.

NUMERO DE LOT	BATIMENT	ESCALIER	ETA GE	NATURE DES LOTS	QUOTE PART DES PARTIES COMMUNES
UN	-	-	-	Villa de ty pe T 2	44/I.000 èmes.
DEUX	-	-	-	Villa de ty pe T 4	108/I.000 èmes.
TROIS	-	-	-	Villa de ty pe T 4	107/I.000 èmes.
QUATRE	-	-	-	Villa de ty pe T 3	102/I.000 èmes.
CINQ	-	-	-	Villa de ty pe T 3	96/I.000 èmes.
SIX	-	-	-	Villa de ty pe T 3	107/I.000 èmes.
SEPT	-	-	-	Villa de ty pe T 3	91/I.000 èmes.
HUIT	-	-	-	Villa de ty pe T 3	89/I.000 èmes.
NEUF - A ou 9	-	-	-	Local commer cial n° 1	33/I.000 èmes.
NEUF - B ou 10	-	-	-	Local commer cial n° 2	33/I.000 èmes.
NEUF - C ou 11	-	-	-	Local commer cial n° 3	33/I.000 èmes.
NEUF - D ou 12	-	-	-	Local commer cial n° 4	33/I.000 èmes.
NEUF - E ou 13	-	-	-	Logement F2 n° 1	31/I.000 èmes.
NEUF - F ou 14	-	-	-	Logement F2 n° 2	31/I.000 èmes.
NEUF - G ou 15	-	-	-	Logement F 2 n° 3	31/I.000 èmes.
NEUF - H ou 16	-	-	-	Logement F 2 n° 4	31/I.000 èmes.

TOTAL DES MILLIEMES I.000 / I.000 èmes.

PREFECTURE DE LA SEINE

Reçu le

29 JUIN 2013

BUREAU de L'URBANISME

29-6-83

H. GUIDICELLI

PROCES VERBAL DE REUNION DES COPROPRIETAIRES
DU HAMEAU D ARAGNASCO du 31 05 1983

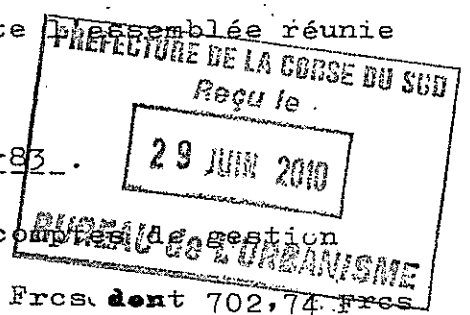
Le 31 Mai 1983 à 19H 30 les copropriétaires du Hameau
D'Aragnasco se sont réunis sur convocation du syndic de co-
propriété en date du 04 05 1983 .

<u>Etaient présents:</u>	ACCORSI	107 /1000
	GUIDICELLI	108 /1000
	VELLUTINI	96 /1000
	MALLIA	107 /1000
LIVRELLI Rep.	KUDCZIAK	31 /1000
	JOLY	44 /1000
	PITTILONI Felix	33 /1000
<u>Etaient représentés:</u>	LAURENT	89 /1000
	PITTILONI Pascal	66 /1000
	FOLACCI	33 /1000
<u>Le Syndic:</u>	CHABREUIL	91 /1000
	Total	805 /1000

La Majorité de millièmes étant atteinte
peut valablement délibérer.

I) Quitus des comptes de gestion 1982-83 .

Après lecture par le syndic des comptes de gestion
de l'année 1982-83 (Recettes 11738,02 Frcs dont 702,74 Frcs
non encore perçus; Dépenses 7515,58 Frcs) le syndic fait
noter qu'une facture E.D.F. reste à payer d'un montant ap-
proximatif de 1100,00 Frcs .Lecture faite le quitus est don-
né au syndic à l'unanimité moins une voix; Mme ACCORSI ayant
l'intention de porter le contentieux qui l'oppose au syndicat
des copropriétaires devant les tribunaux, refuse.



→
Suite au verso

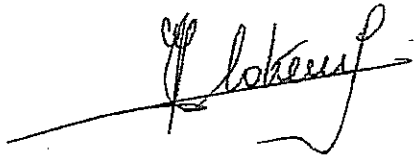
copropriété et les assurances, ainsi que la définition exacte des parties communes de la copropriété.

Mr JOLY intervient au nom de Mme FOLACCI dont il est le mandant pour demander un éclairage de l'immeuble collectif par l'extérieur; ainsi que la possibilité d'avoir des places de parking réservées devant les boutiques. Après diverses discussions, ce projet se trouve être irréalisable compte tenu des contraintes qu'il entraînerait, notamment la fermeture de la placette privée servant de parking, au stationnement public des voitures des clients des magasins.

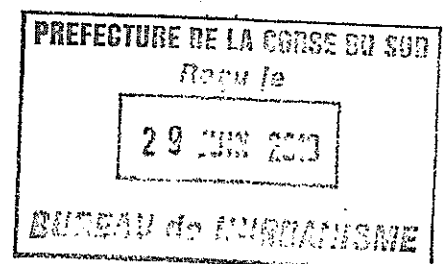
L'ordre du jour étant épuisé, la réunion est levée à 21 H 15

Procès verbal certifié conforme aux débats par le syndic en exercice .

Mr CHABREUIL.



charges à payer 626,40.





Annexes Sanitaires

A- ASSAINISSEMENT

B- EAU POTABLE

C- DECHETS

Annexes sanitaires

A- Assainissement

1- Etat des lieux - Station d'épuration -
Code station : Non recensée -

Informations générales sur la station

COLLECTIVITE

Département CORSE-DU-SUD
Maître d'ouvrage MONSIEUR LE MAIRE DE BASTELICACCIA
Exploitant -

STATION D'EPURATION

Station
Capacité -
Milieu récepteur Prunelli

TRAITEMENTS APPLIQUES A L'EAU

EAUX USEES -
-
-

TRAITEMENTS APPLIQUES AUX SOUS-PRODUITS

BOUES -
-
-

GRAISSES -
REFUS DE DEGRILLAGE -

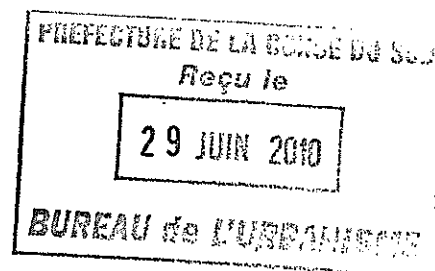
COMMUNES ET INDUSTRIES CONNECTEES

Communes

COMMUNE DE BASTELICACCIA

Industries

Aucun établissement connu à l'Agence raccordé à cette station d'épuration

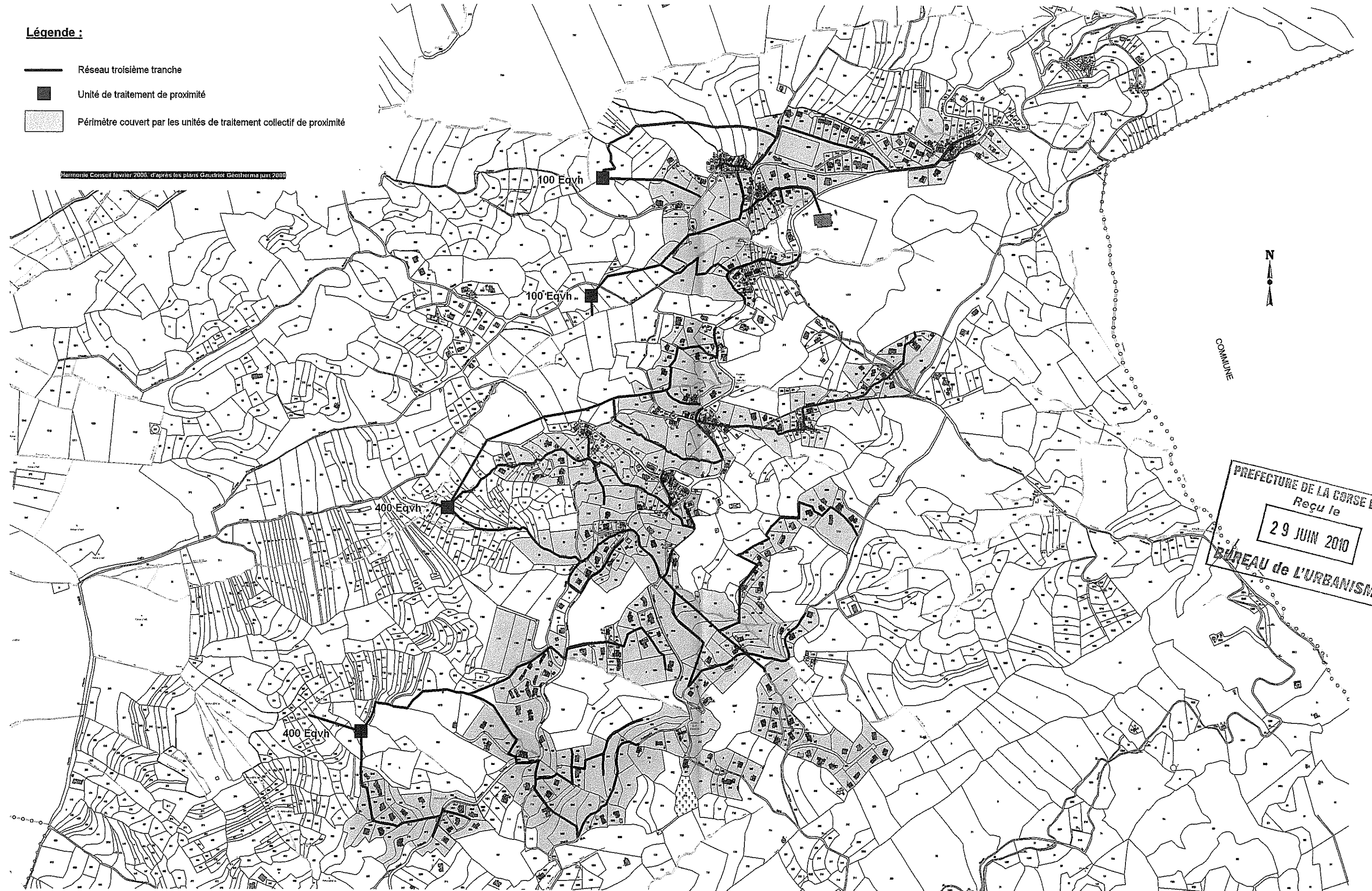


Réseau d'assainissement projeté, nord de la commune de Bastelicaccia

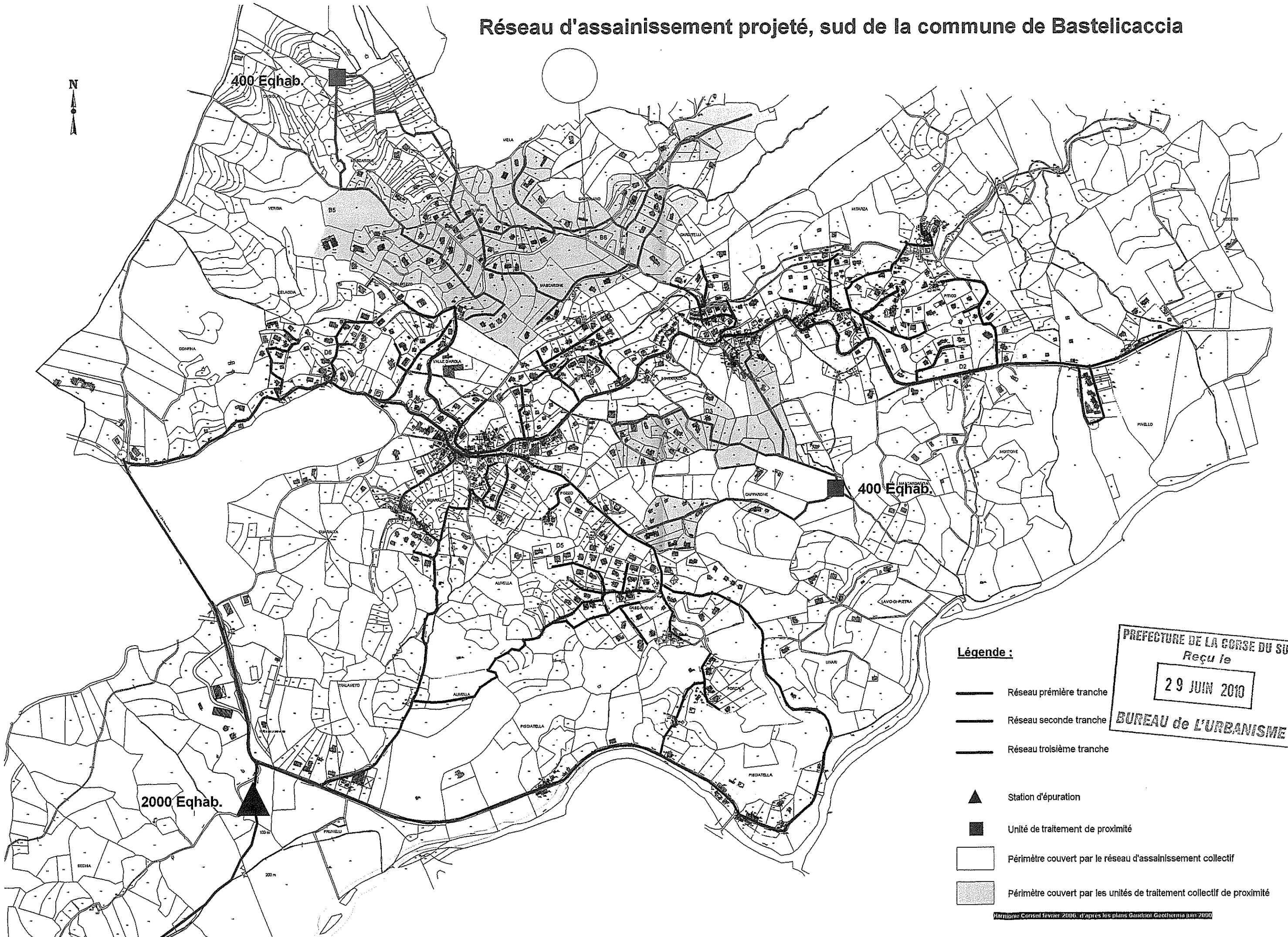
Légende :

- Réseau troisième tranche
- Unité de traitement de proximité
- ▨ Périmètre couvert par les unités de traitement collectif de proximité








Harmonie Conseil février 2006, d'après les plans Gautriot Geotherma juin 2010



Réseau d'assainissement projeté, sud de la commune de Bastelicaccia



Légende :

-  Réseau première tranche
-  Réseau seconde tranche
-  Réseau troisième tranche
-  Station d'épuration
-  Unité de traitement de proximité
-  Périmètre couvert par le réseau d'assainissement collectif
-  Périmètre couvert par les unités de traitement collectif de proximité

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
 Reçu le
29 JUIN 2010
 BUREAU de L'URBANISME

Horizon Conseil février 2006, d'après les plans Gaudin/ Geothermia (juin 2000)

2- L'assainissement sur Bastelicaccia

En 2002, seuls les hameaux de Pinello et Carditelli, étaient équipés d'une unité de collecte et de traitement des effluents sur Bastelicaccia.

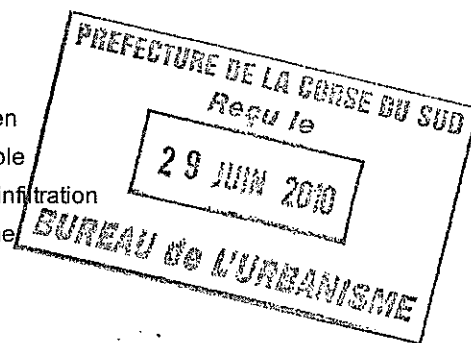
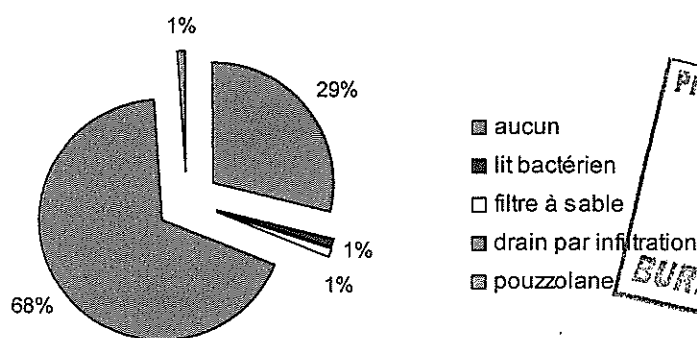
En 2007 la nouvelle station d'épuration de la Seghia à été livrée pour une capacité de 2 000Eqhab.

En 2008 la première tranche de travaux concernant la mise en réseau pour l'assainissement collectif à été livrée et couvre les secteurs de la mairie, Suaralta, Chiesola, Pastriciaello et Aragnascu.

Ailleurs, la majorité des habitants dispose d'une filière d'assainissement individuel dont 60 % sont à réhabiliter en totalité, 79 % des installations étant non conformes et seulement 21 % conformes.

Types de traitement individuel

Fosses septiques : 58 % Fosses toutes eaux : 42 %



Source : D'après données du Schéma directeur d'assainissement

Force est de constater que plus de 29 % de la population ne dispose d'aucun type de traitement et évacue directement les eaux usées dans l'environnement.

3- Le schéma d'assainissement

La réglementation française et la Directive Européenne du 21 mai 1991 imposent une obligation à l'assainissement des eaux usées domestiques sur l'ensemble du territoire avant le 31 décembre 2005. Deux modes sont envisageables en fonction du milieu (pentes, sols, concentration des zones habitées) et suivant les principes fixés par la loi sur l'eau (article 35) : assainissement collectif ou individuel.

- L'assainissement collectif est à la charge de la commune.
- L'assainissement individuel étant à la charge des particuliers et sous contrôle des communes à compter du 31 décembre 2005.

3.1 Caractéristiques du milieu

La connaissance des caractéristiques du milieu oriente les choix d'assainissement d'un territoire donné. Sur la commune de Bastelicaccia plusieurs facteurs sont déterminants en ce sens :

- Une **orographie contraignante** avec la présence de **fortes pentes** ceinturant le village et en retrait d'Arone. Une inclinaison élevée génère un ruissellement de surface des eaux et accentue la difficulté d'imbibition des sols.
- Des sols granitoïdes **limitent** la perméabilité et la capacité absorbante des éléments liquides par le substratum.

- Un niveau d'étiage des ruisseaux à proximité des zones urbanisées généralement **nul en période estivale** (hors Prunelli) demande que le traitement des eaux usées soit optimal avant tout rejet dans le milieu naturel.
- Une concentration des populations sur les zones généralement imperméables.

3.2 Aptitude des sols sur la commune de Bastelicaccia¹

Qualité des sols	Périmètre
Très favorable	Pedocchio ouest, Casaccia est
Favorable	Cavone, Riccini, Prato di Sala, Barnabona, Piccitone, Pozzo, Capparone, Alivella, Lavo Pietru, Linari, Forcala, Piscitello nord, Suaralta sud, Fontanaccia sud, Pinello.
Peu favorable	Tous les autres hameaux, quartiers et lieux-dits de la nappe urbanisée

BUREAU DE L'ASSAINISSEMENT
 29 JUN 2010
 RECEPTE DE LA CORSE DU SUD
 reçu le

La municipalité de Bastelicaccia s'est donc penchée sur la question et a envisagé à compter de la fin 2005 d'engager des travaux de mise en conformité et de mise en réseau de l'assainissement collectif. Le cabinet sollicité propose la création d'une station d'épuration de 2000 Eqhab. pour les zones de fortes concentrations bâties au sud et 6 unités de traitement collectif de proximité. Les constructions éparses ou trop distantes des unités de traitement et/ou non raccordables resteront sur des unités de traitement individuel.

3.3 Choix retenus par la commune de Bastelicaccia

Secteur	Type d'assainissement	Capacité préconisée	Observations
Colombina	individuel	-	Systemes à réhabiliter
Conca – Petra Volpaja	collectif de proximité	2 unités < 200 Eqhab. 45 m ³ pour 100 Eqhab. chacune	Les unités préconisées semblent insuffisamment calibrées par rapport à l'étendue de la nappe urbanisée ou à urbaniser
Pedocchio Cavone nord		Capacité de 400 Eqhab. maximum	
Favale Sornagone Valle Valentini Cavone	individuel	Fosses septiques et prétraitement avec bac dégraisseur	Habitat diffus, réseau trop coûteux Systemes à réhabiliter
Barnabona et habitations éparses ou isolées (secteur nord)			
Mela Restaja Casaccia Favale sud	collectif de proximité	2 unités capacité de 400 Eqhab. maximum chacune	R.A.S.
Mascarone Carditello Santolano			
Alivella – Piscitello Case Nuove – Suaralta Cuara – Pedit Mozzo Fontanaccia – Piticco Pinello	Station d'épuration	Capacité de 2000 Eqhab.	Boues activées Densité de l'habitat. Parcelles réduites pour assainissement individuel Pentes
Capparone Fontanaccia sud	Collectif de proximité	Capacité de 400 Eqvh maximum	R.A.S.
Habitations éparses sud	individuel	Fosses septiques et prétraitement avec bac dégraisseur	Systemes à réhabiliter

¹ Source : Cabinet GAUDRIOT-GEOTHERMA, 1999.

Les rejets des eaux traitées des 6 stations de proximité sont prévus dans les fossés et ruisseaux. Ceux de la station d'épuration dans le Prunelli, son débit d'étiage étant plus important que celui de la Gravona. Par contre les unités de traitement de proximité devront être d'une fiabilité parfaite afin d'éviter tout type de pollution de l'environnement.

Toutefois, si ce projet paraît pertinent, il a une limite (3800 Eqhab. environ). En effet, en 2005 la population s'élevait déjà à plus de 3100 habitants avec un accroissement de près de 150 habitants par an. **Certaines unités de traitement risquent d'être rapidement saturées.**

Secteurs non raccordables aux systèmes d'assainissement collectif :

- ⇒ Barnabona
- ⇒ Colombina
- ⇒ Linari
- ⇒ Mascardaccia

3.4 Notice explicative schéma directeur d'assainissement de Bastelicaccia

I. DEFINITIONS

L'assainissement des eaux usées domestiques peut être envisagé selon deux modes :

A. L'assainissement individuel

Chaque habitation doit traiter ses eaux usées selon les techniques conformes à la réglementation (DTU 64-1 de décembre 1992).

Le propriétaire prend en charge l'évacuation et le traitement des eaux usées.

La filière individuelle doit comporter :

- ▶ Un prétraitement : il s'agit d'une fosse toutes eaux collectant l'intégralité des eaux usées de l'habitation (cuisine, salle de bains, wc) dont le volume est fonction de la capacité d'accueil de l'habitation.
- ▶ Un traitement adapté à la nature du sol : selon le type de sol en place, le traitement peut être assuré par les dispositifs suivants :
 - tranchées d'épandage ou tranchées filtrantes
 - filtre à sable vertical non drainé ou sol reconstitué
 - filtre à sable vertical drainé
 - terre d'infiltration non drainé.

B. L'assainissement collectif

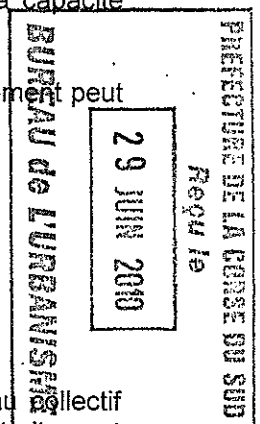
L'assainissement collectif consiste à collecter les eaux usées des particuliers (réseau collectif d'assainissement) et à les évacuer jusqu'à une station d'épuration collective ou unité de traitement situé sur le domaine public.

La collectivité prend en charge l'évacuation et le traitement des eaux usées.

Elle crée un service public d'assainissement et équilibre son budget par une redevance versée par les usagers.

II. ASPECTS REGLEMENTAIRES

La loi sur l'eau de 1992 impose aux communes de définir sur leur territoire les zones d'assainissement collectif et les zones d'assainissement non collectif.



La délimitation de ces zones est soumise à enquête publique dans les conditions prévues à l'article R 123-11 du code de l'urbanisme.

Le dossier soumis à l'enquête comprend un projet de carte ainsi que la présente notice.

A. Prescriptions d'urbanisme pour les zones d'assainissement collectif

Sur les zones d'assainissement collectif, la commune assurera la collecte des eaux usées domestiques, l'épuration et le rejet des eaux collectées (article L 2224-10 du code des collectivités territoriales).

Les constructions existantes :

Les propriétaires riverains d'une canalisation d'assainissement auront l'obligation de se raccorder dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau (article L 33 du code de la santé publique).

La commune exécutera les travaux de branchement jusqu'au tabouret de branchement et se fera rembourser auprès du propriétaire tout ou partie des dépenses engendrées par ces travaux. Elle en assurera par la suite l'entretien (article L 35-2 du code de la santé publique).

Les nouvelles constructions :

Les constructions édifiées postérieurement au réseau, situées à proximité du réseau collectif, auront l'obligation de s'y raccorder. La commune assurera le contrôle de la conformité du branchement. Elle pourra, à la demande du propriétaire, effectuer ces travaux et se faire rembourser tout ou partie des frais de branchement (article L 35-2 du code de la santé publique).

Elle pourra demander au propriétaire une participation financière tenant compte de l'économie réalisée par lui en n'ayant pas à exécuter une installation d'épuration individuelle. Cette participation ne se substitue pas aux frais de branchement.

La période transitoire :

Durant une période transitoire qui permettra à la collectivité d'établir le système d'assainissement collectif, les constructeurs devront en l'absence de desserte, mettre en place un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire. En cas d'impossibilité technique, les demandes de construction ou d'aménagement seront ajournées jusqu'à réalisation de l'assainissement collectif.

Les propriétaires ayant mis en place un système conforme durant cette période transitoire pourront demander au maire de prendre un arrêté leur permettant de bénéficier d'un délai supplémentaire qui ne pourra pas excéder 10 ans pour se raccorder au réseau collectif (article L 33 du code de la santé publique).

B. Prescriptions d'urbanisme pour les zones d'assainissement non collectif

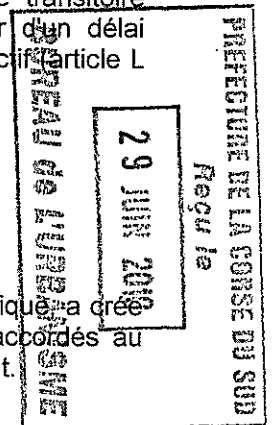
La circulaire n° 97-49 du 22 mai 1997 relative à l'assainissement non collectif précise :

Pour les constructions existantes :

La loi sur l'Eau du 3 janvier 1992, en modifiant l'article L 33 du code de la santé publique, a créé une obligation générale pour les particuliers de disposer, lorsqu'ils ne sont pas raccordés au réseau public, d'installation d'assainissement maintenue en bon état de fonctionnement.

Le particulier est tenu de justifier :

- ▶ Dans tous les cas, d'une part de l'existence d'un dispositif d'assainissement, d'autre part de son bon fonctionnement notamment au regard de l'hygiène et de la préservation de la qualité des ressources en eau.
- ▶ Pour les installations existantes lors de la parution de l'arrêté du 6 mai 1996 du respect des règles de conception et d'implantation telles qu'elles figurent dans la réglementation.



En pratique, la réhabilitation des dispositifs existants ne sera envisagée que lorsque la salubrité des agglomérations et des lieux de vie pour l'homme et la préservation de la qualité des ressources en eau, ne peuvent être atteints.

Pour cela, les communes doivent donc exercer leur mission de contrôle technique et organiser des visites systématiques de diagnostic des constructions existantes non raccordées au réseau public. Ces visites permettent d'informer les occupants de leurs nouvelles obligations et d'examiner avec eux l'échéancier et les modalités de mise en conformité de leur installation, lorsque celle-ci s'avère nécessaire compte tenu des risques pour la santé publique.

Cette réhabilitation peut faire l'objet d'aides de l'Agence de l'Eau, dans le cadre d'un programme d'ensemble et sous forme contractuelle avec le propriétaire et l'occupant.

Pour les installations nouvelles :

Les installations devront être conformes aux prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif et être maintenues en bon état de fonctionnement (article L33 du code de la santé publique).

Le choix de la filière relève de la responsabilité du pétitionnaire, mais devra être motivé.

Il pourra :

- ▶ Soit se conformer aux indications relevant du schéma d'assainissement.
- ▶ Soit se proposer de mettre en place une filière différente. Il devra alors justifier de ce choix avec à l'appui une expertise hydrogéologique à la parcelle.

Lors de l'instruction de la demande de permis de construire, celui-ci ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant leur assainissement.

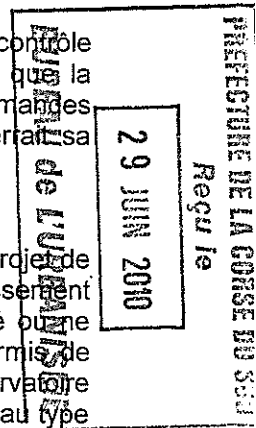
L'article R 421-2 dernier alinéa du code de l'urbanisme précise le contenu du dossier de demande de permis de construire : "lorsque la demande concerne la construction de bâtiments, d'ouvrages devant être desservis par des équipements publics, le plan de masse indique le tracé de ces équipements (...). A défaut d'équipements publics, le plan de masse indique les équipements privés prévus, notamment pour l'alimentation en eau et l'assainissement".

L'indication sur le plan de masse des équipements privés vise seulement à vérifier que le type de filière choisi est conforme à la réglementation en vigueur, nonobstant le contrôle technique du dispositif qui relève du service chargé de l'assainissement.

L'instruction de la demande de permis de construire ne doit pas être confondue avec le contrôle technique de l'installation d'assainissement non collectif. Il est cependant souhaitable que la procédure de contrôle technique soit coordonnée et simultanée avec l'instruction des demandes de permis de construire. Cet examen parallèle serait mieux perçu par l'usager qui verrait sa démarche simplifiée.

Dans le cas où le projet de construction (article L 413-3 du code de l'urbanisme) et/ou le projet de plan de masse (article L 421-2 du code de l'urbanisme) comportant un système d'assainissement non collectif ne correspondant pas au type de filière prescrit dans le secteur considéré ou ne pouvant pas techniquement être réalisé en raison de la configuration des lieux, le permis de construire devra être refusé. Ce refus de permis peut ne présenter qu'un caractère conservatoire dans le cas où la modification ultérieure de projet initial présenterait un système conforme au type de filière autorisé ou le rendrait réalisable au regard de la configuration des lieux.

Le contrôle technique des systèmes d'assainissement non collectifs est juridiquement distinct de la délivrance du certificat de conformité qui se limite à vérifier "en ce qui concerne l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur aspect extérieur, leur dimensions et



l'aménagement de leurs abords, lesdits travaux ont été réalisés conformément au permis de construire".

Le certificat d'urbanisme indique en fonction du motif de la demande si compte tenu des dispositions d'urbanisme et des limitations administratives du droit de propriété applicables à un terrain, ainsi que de l'état des équipements publics existants ou prévus, le terrain peut être affecté à la construction ou utilisé pour la réalisation d'une opération déterminée.

Il est rappelé que la réponse à la demande de certificat d'urbanisme est négative lorsque la demande déroge aux règles générales d'urbanisme relevant du code de l'urbanisme et du règlement du PLU.

En cas d'impossibilité manifeste de réaliser un assainissement non collectif, par exemple en raison de la taille trop réduite de la parcelle, de sa topographie contraignante, ou de son implantation, le certificat d'urbanisme devra être négatif.

Le contrôle

Sur les secteurs d'assainissement non collectif, la collectivité assurera le contrôle des dispositifs d'assainissement (article L 224-10 du code des collectivités territoriales).

Elle pourra assurer l'entretien, si elle décide de créer un service d'assainissement non collectif et seulement si l'entretien relève de ses attributions. Dans ce cas ces services feront l'objet d'une redevance d'assainissement et de la réalisation périodique de vidanges (arrêté du mai 1996).

Afin d'assurer le contrôle, la loi donne le droit d'entrée dans les propriétés privées aux agents du service d'assainissement. Celui-ci ne donne pas le pouvoir de rechercher les infractions à la réglementation, mais celui de constater l'état du système d'assainissement.

Ce contrôle technique est de nature différente avec le contrôle exercé par le maire ou les services de l'Etat pour la constatation des infractions à la loi sur l'Eau et au code de la santé publique, qui sont des opérations de police judiciaire.

Ces différentes actions peuvent bien sûr être mises en oeuvre parallèlement, voire être exercées par les mêmes agents lorsque les agents du service assainissement sont habilités à ce titre.

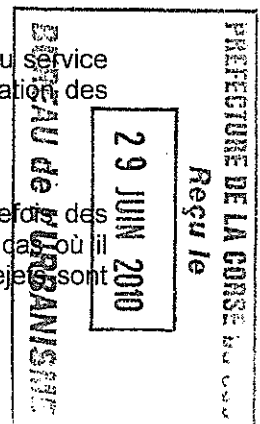
Il convient donc de rappeler à ce sujet les dispositions de l'article 2212-2 du code général des collectivités territoriales en matière de salubrité publique *"la police municipale a pour objet d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publiques. ... Elle comprend notamment le soin de prévenir, par des précautions convenables, et de faire cesser... les pollutions de toute nature..."*.

En cas d'urgence motivée; l'article L 2212-4 du code générale des collectivités territoriales donne pouvoir au maire de recourir à la force publique pour pénétrer dans les propriétés privées et faire cesser les atteintes à la salubrité publique.

De même le refus par un propriétaire de laisser pénétrer sur sa propriété les agents du service d'assainissement non collectif, dans le cadre de leur mission, pourrait entraîner l'application des mesures correctives prévues.

Les rejets

Les rejets dans les fossés, cours d'eaux relevant de la collectivité sont interdits. Toutefois des dérogations individuelles peuvent être accordées par les services compétents dans le cas où il n'existe pas d'alternative et où les risques sanitaires créés par un effet cumulatif des rejets sont faibles.



III. DELIMITATION DES ZONES

A. Critères de délimitation

La délimitation des zones d'assainissement a été élaborée selon les critères suivants :

- ▶ La nature des sols : plus ou moins favorable à la mise en place de dispositifs individuels.
- ▶ La faisabilité des dispositifs individuels : concentration de l'habitat; caractéristiques du parcellaire, présence d'exutoire...
- ▶ La sensibilité du milieu : protection de la ressource en eau (nappes aquifères, cours d'eau, captages...)
- ▶ La préservation de la santé publique : les dispositifs équipés d'un rejet après traitement en milieu superficiel doivent rester qu'exceptionnels.
- ▶ Les perspectives communales de développement : prise en compte des zones d'activités, des hameaux regroupés, de la densité de l'habitat et des formes d'urbanisation envisagées par le PLU.
- ▶ Les possibilités financières de la collectivité dans un objectif de rentabilisation des réseaux collectifs et des investissements dégagés.

B. Zonage d'assainissement

Contexte communal

Bastelicaccia, comme de la première couronne péri urbaine d'Ajaccio, aux portes de la Rive Sud, membre de la communauté de commune de la vallée du Prunelli.

3150 habitants permanents (2800 hab. en 1999).

Taux d'équipement 0,53 base 1

Atelier d'artisanat, petits commerces de proximités, services à la population, hôtellerie et restauration.

Agriculture et maraîchage.

Tableau de zonage

	Zones d'assainissement collectif	Zones d'assainissement individuel
Filières d'assainissement	Lagunage ou boues activées pour les secteurs en assainissement collectif (station d'épuration) Filtres à sable enterrés sur les secteurs en assainissement collectifs de proximité (unités de traitement)	Fosses toutes eaux + épandage souterrain sauf dérogations Fosses toutes eaux + épandage souterrain en terrain pentu Fosses toutes eaux + tertre d'infiltration

BUREAU de L'URBANISME

29 JUN 2009

Reçu 10

Département de la Corse-du Sud

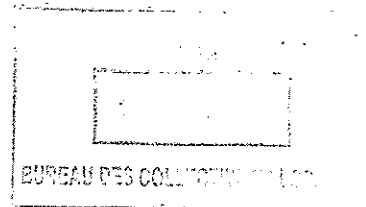
Mairie de Bastelicaccia

ARRÊTÉ DU MAIRE n° 2006 - 8

PORTANT DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AU CONTRÔLE DE CONCEPTION DES DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Le Maire de la commune de Bastelicaccia

- Vu le code général des collectivités territoriales,
- Vu le code de l'environnement,
- Vu le code de la santé publique,
- Vu le code de la construction et de l'habitation,
- Vu le décret N° 94.469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnées aux articles L 2224.8 et L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, notamment son article 26,
- Vu l'arrêté du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif,
- Vu l'arrêté du 6 mai 1996 fixant les modalités de contrôle technique exercé par les communes sur les systèmes d'assainissement non collectif,
- VU l'arrêté préfectoral n° 01.0750 du 22 mai 2001 relatif aux prescriptions techniques de l'assainissement non collectif.



CONSIDÉRANT que les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus et implantés de manière à ne pas présenter de risques de contamination et de pollution des eaux,
CONSIDÉRANT que les ouvrages d'assainissement doivent être adaptés aux spécificités des immeubles à desservir et tenir compte des caractéristiques du lieu d'implantation,

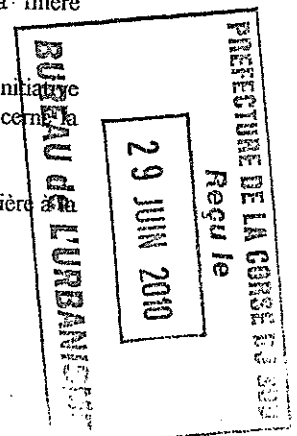
ARRETE

ARTICLE 1 : Le contrôle de conception des dispositifs d'assainissement non collectif est exercé par les communes sur présentation par le demandeur, d'une étude de définition de la filière d'assainissement adaptée à son terrain.

Les éléments de cette étude peuvent découler des conclusions des travaux déjà réalisés à l'initiative des collectivités (zonage d'assainissement, études particulières...), lorsque pour le secteur concerné la filière d'assainissement a été proposée.

En l'absence de données sur les caractéristiques du lieu d'implantation, une étude particulière de la parcelle, réalisée par un organisme spécialisé sera fournie.

Cette étude comportera en particulier les indications suivantes :

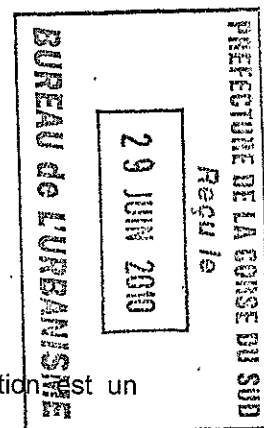
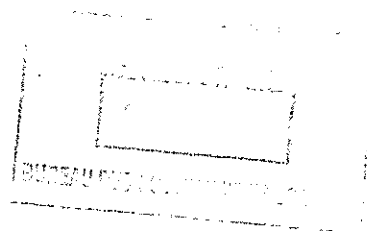


- caractéristiques inhérentes à la nature du sol, la topographie, l'hydrogéologie, le végétation ainsi que les contraintes liées au tissu urbain et à l'environnement du site (proximité de puits et leurs usages, périmètres de protection de captages d'eau destinée à la consommation humaine, zone inondable, réseau hydrographique...),
- justification des bases de conception, d'implantation et de dimensionnement des ouvrages,
- motivation du choix du mode d'évacuation et, le cas échéant, du lieu de rejet,
- caractéristiques techniques des dispositifs,
- condition de réalisation,
- modalités d'entretien.

Fait à Bastelicaccia, le 24 avril 2006

Le Maire,


Antoine OTTAVI



CONCLUSION

Le zonage d'assainissement et ses conséquences en matière de techniques d'épuration est un document important en terme d'urbanisme.

En effectuant ces choix, la collectivité s'engage sur une réalisation de travaux, dont la programmation dans le temps est fonction de nombreux paramètres, essentiellement financiers (autofinancement, aides et subventions...).

Le schéma d'assainissement ne constitue pas un élément non figé. Une révision sera nécessaire à chaque actualisation du document d'urbanisme comme fait l'objet de la présente révision, suite à la réalisation du PLU de la commune de Bastelicaccia.

Le schéma proposé constitue ce qui est prioritaire et financièrement supportable pour la collectivité.

4- Travaux 2007 - 2013

4.1 Travaux de mise en réseau des systèmes d'assainissement collectif :

- 1^{ère} tranche (Réalisée) station d'épuration de 2000 Eqhab. puis secteurs sud-ouest : Cuara - Fontanaccia – Suaralta. Population actuelle 700Eqhab. Population future 850 Eqhab.
- 2^{ème} tranche (moyen terme) : secteurs de Piticco – Pinello – Case-Nuove – Alivella – Pisciatello.
- 3^{ème} & 4^{ème} tranches (long terme) secteurs nord. Unités de proximité et réseau.

Les 1^{ère} et 2^{ème} tranches concernaient plus particulièrement la réalisation, de l'unité de traitement et du réseau d'assainissement collectif qui récupère les effluents provenant de la partie la plus agglomérée au centre du village autour de la RD 3, ainsi que les zones de Suaralta, Case-Nuove, Forcala et Pisciatello. Les autres zones en assainissement collectif seront raccordées sur de plus petits systèmes de traitement au cours des 3^{ème} & 4^{ème} tranches.

La population actuelle raccordable sur les 2 premières tranches s'élève à 1500 Eqhab. La population future sur ces deux secteurs s'élèvera jusqu'à environ 2000 Eqhab.

4.2 Caractéristiques de la station d'épuration (Source: CCTP & cahier des charges travaux du marché public 2005)

- 2000 Eqhab., lieu-dit Seghia, parcelle n° 2732 (ex 1034) située hors zone inondable du PPRI du Prunelli. Durée maximale des travaux 18 mois. Marché attribué fin 2005;
- Rejet des effluents traités dans le Prunelli, parcelle n° 1195, à 900 ml de la station d'épuration.
- Charge en effluents à traiter : secteurs de la RD 3 jusqu'à Pinello et secteurs de Suaralta – Alivella – Case Nuove – Forcala – Piciatello.
- 2 amenées :
 - Village – RD3 1400 Eqhab. avec 7,7l/s environ d'effluents à traiter en permanence.
 - Suaralta – Alivella – Case Nuove – Forcala 600 Eqhab.
- Qualité du traitement : conforme à l'arrêté n° 040786 du 14 mai 1994 avec :
 - DBO5 70%
 - DCO 75%
 - MES 90%

4.3 Volumes à traiter par la station d'épuration

Volume journalier à traiter	300m ³ /j
Débit journalier moyen	12,5m ³ /h
Débit journalier moyen	3,5l/s
Coefficient de pointe	2,84
Débit de pointe	35,5m ³ /h

4.4 Estimation des boues produites : 852m³/an à 60g/l

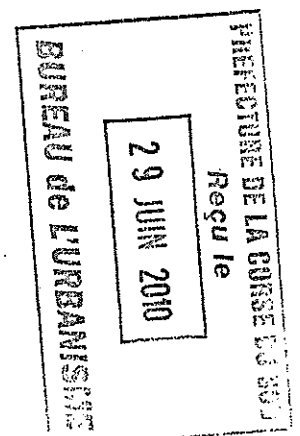








Schéma directeur d'assainissement

Commune de Bastelicaccia

Annexes sanitaires

-  Poste de refoulement
-  Unité de traitement
-  Station d'épuration
-  Assainissement collectif
-  Assainissement individuel
-  Réseau d'assainissement



PRÉFECTURE DE LA CORSE DU SUD
Reçu le
29 JUN 2010
BUREAU de L'URBANISME

Annexes sanitaires

B- Eau Potable

1- Données de cadrage

1.1 Données de cadrage

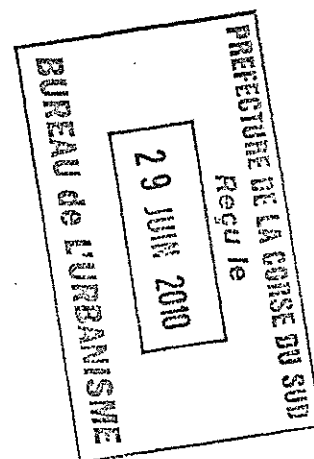
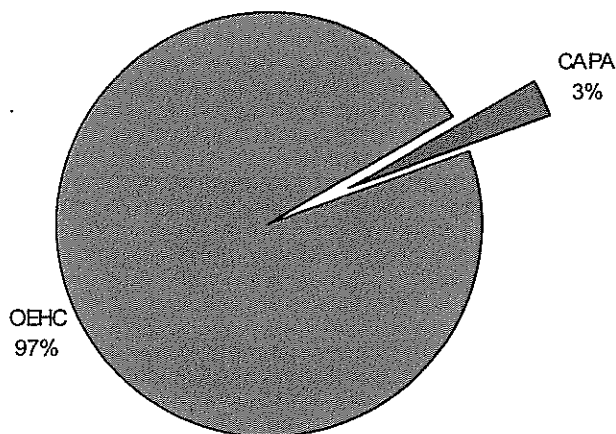
Données de cadrage	
✓	Compteurs individuels (1112 abonnés en 2002).
✓	Une alimentation exogène : Ocana – OEHC (Bomorto) et la CAPA (Gravona – Piatanicce)
✓	Réseau en fonte diamètre 80-150 mm et PVC diamètre 63-125mm (conduites principales).
✓	2 secteurs indépendants : Colombina et le reste de la commune.
✓	43,2 kilomètres de conduites d'alimentation.
✓	Réseaux de transfert Ajaccio/Bastelicaccia (RN196) et Porticcio/Bastelicaccia (plaine du Prunelli).
✓	3 réservoirs.
✓	Capacité de stockage 1500 m ³ .
✓	Achats AEP en 2002 : 238 441 m ³ .
✓	Qualité AEP bonne 100% conforme aux contrôles physico chimiques et bactériologiques.

Source : Harmonie Conseil d'après les données de la maire de Bastelicaccia et de la CEO

1.2 Ressource AEP

L'alimentation en eau potable est une compétence qui relève de la commune de Bastelicaccia et dont la gestion a été confiée à la CEO.

Ressource AEP, commune de Bastelicaccia



La ressource en eau potable provient depuis 2000 des stations de traitement de Bomorto (OEHC, Rive Sud), côte 120 mètres et de la Confina (ville d' Ajaccio), côte 127 mètres. Ces deux stations prélève respectivement l'eau dans le Prunelli et

dans la Gravona avec respectivement une capacité de 80 m³/h et 2100 m³/h. Le secteur de Colombina (extrême nord de la commune) est alimenté par le réseau AEP de l'ex SIVOM de la Mezzana (CAPA) avec les forages de Piatanicce.

2- Le réseau AEP

Le réseau actuel est en bon état avec une perte très faible de la ressource : de 0,14 à 0,27 m³/km/j selon la Générale des Eaux qui est le fermier pour la commune de Bastelicaccia.

L

Secteur	Diamètre des conduites	Infrastructures	Type d'habitat	Observations
RN 196	Fonte 100-150mm DN 200mm	-	Commerces	Amenée OEHC (Porticcio) Amenée CAPA (Confina)
Suaralta Alivella Pisciatiello	F 80mm PVC 63-110mm	-	Pavillonnaire diffus	Renforcement des conduites et des capacités de stockage pour étendre et/ou densifier la nappe urbanisée (AU) Dérogation nécessaire du fermier pour accorder un PC en l'attente de la réalisation de travaux
Pinello Piticco Capparone Mascardaccia	F 150mm PVC 63-110mm	Station de pompage de Piticco (2x 60m ³ /h) Réservoir de 1000m ³ (104m NGF)		
Cuara Fontanaccia	F 100-150mm PVC 63-110mm	-	Pavillonnaire Logements collectifs Petit commerces de proximité Hôtellerie Restauration	R.A.S
Alivella (sud) Caggiola Macinajojo (W)	Absence de réseau et d'infrastructures AEP		néant	Quartiers nouveaux (1AU) Extension du réseau et maillage au réseau existant
Pedi Mozzo Favale Cagili Sornagone Casaccia	F 100mm PVC 63-125mm	Station de pompage de Petre Alte (207,5m NGF) 2 pompes Réservoir de 250m ³	Pavillonnaire diffus	R.A.S
Barnabona Valle Valentini Cavone Pedocchio Conca Petre Volpaja	F 80mm PVC 63-90mm	Station de pompage de Bottacina		Renforcement des conduites et des capacités de stockage pour étendre et/ou densifier la nappe urbanisée (AU)
Colombina	PVC 63-80mm	-		Extension du réseau nécessaire sur les secteurs voués à une extension de la nappe urbanisée actuelle

Source : Harmonie Conseil
D'après les données de la maire de Bastelicaccia et de la CEO

Les conduites et les réservoirs de Giglione-Piticco semblent suffisants rapportés au nombre d'abonnés et à la concentration des constructions sur les secteurs de Cuara – Fontanaccia – Cagili – Sornagone (U).

Par contre, sur les secteurs nord et sud de la commune (Barnabona, Valle, Valentini, Cavone, Pedocchio, Conca, Petre Volpaja, Suaralta, Alivella, Pisciatiello, Pinello, Capparone, Mascardaccia) les réseaux et infrastructures,

BUREAU DE L'URBANISME
 29 JUN 2010
 REÇU LE
 PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD

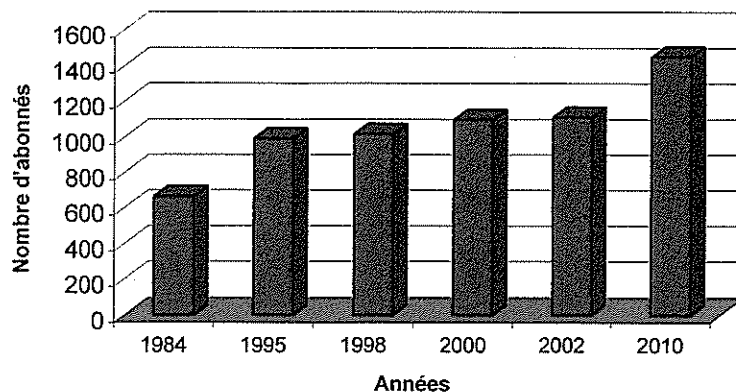
quoique renforcés semblent toujours insuffisants au regard des projets de densification et d'extension. En période estivale où les besoins sont maximum, la pression baisse faute de moyens de stockage adaptés et surtout de canalisations suffisamment calibrées.

3- Consommation et rendement

3.1 Consommation AEP

La consommation AEP sur la commune de Bastelicaccia connaît d'importantes variations saisonnières. Cet écart correspond à l'augmentation des besoins simultanément à la période de sécheresse. Cette période est synonyme de remplissage des piscines, d'arrosage des jardins, d'accroissement de la population avec les touristes et les résidences secondaires.

Evolution du nombre d'abonnés sur la commune de Bastelicaccia



Source : Harmonie Conseil - D'après les données de la maire de Bastelicaccia et de la CEO

3.2 Rendements AEP

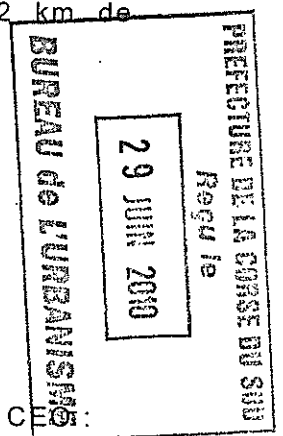
Le rendement AEP sur la commune de Bastelicaccia est correct (79%) avec une perte d'environ 50000 m³ d'eau potable par an en moyenne sur 42 km de canalisations.

Rendements AEP sur Bastelicaccia en 2002

- Consommation 11,8m³/jour/Km
- Perte de 3,30m³/jour/Km
- Rendement du réseau 78,9%

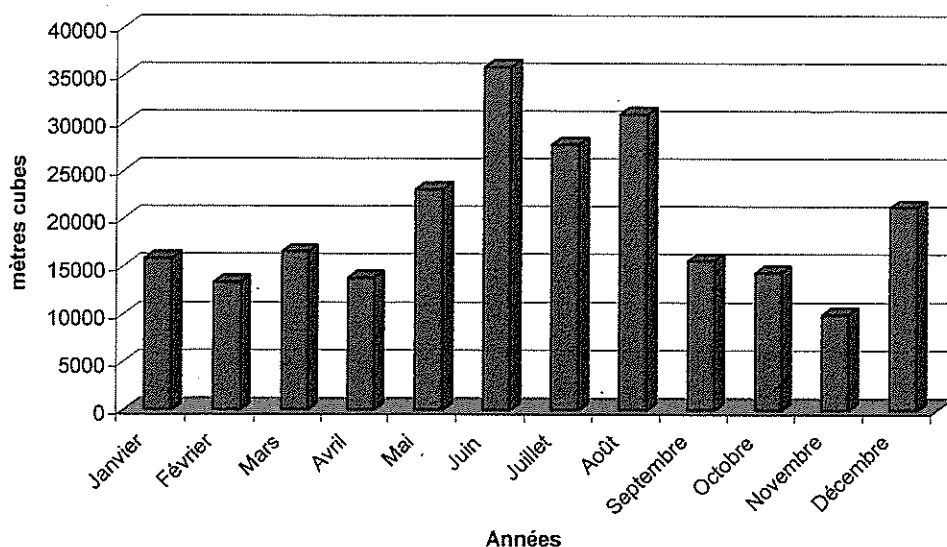
L'origine des pertes sur le réseau peut provenir de divers facteurs selon la CEE :

- Des fuites sur le réseau.
- Des prises d'eau sauvages.
- Les chasses et les purges sur le réseau.
- Les prélèvements pour les besoins du service incendie.
- La maintenance des réservoirs.
- Une rupture accidentelle des conduites.
- Les prélèvements autorisés ou pas par la mairie aux gens du voyage.



- Les prélèvements nécessaires pour la réalisation de travaux publics.

Volume d'eau distribué sur la commune de Bastelicaccia en 2002



- 665m³ sont distribués en moyenne chaque jour.
- Volume AEP maximal distribué est de 999m³ (période estivale).

3.3 Estimation des besoins AEP

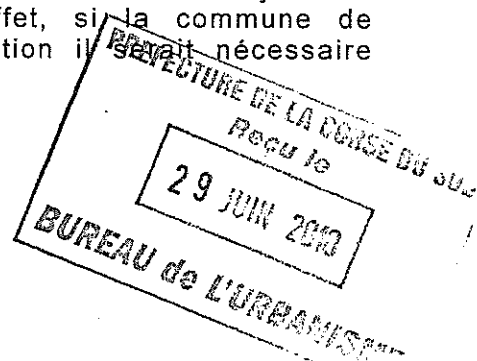
La consommation AEP sur la commune de Bastelicaccia connaît d'importantes variations saisonnières

Période	Pop. 2005	Besoins	Pop. 2010	Besoins
Hiver Basse saison	3067 hab.	675m ³ /j	3900 hab.	860m ³ /j
Été Haute saison	4500 hab.	990m ³ /j	5600 hab.	1235m ³ /j

Cette estimation est basée sur une consommation moyenne de 220 litres par habitant et par jour et sur une évolution de 20-25% de la population.

Si la ressource semble suffisante, des travaux sur le réseau, les infrastructures de stockage sont nécessaires afin d'accroître la pression sur les secteurs de Conca-Bottacina et de Case-Nuove-Alivella.

D'après la Générale des Eaux, d'ici l'horizon 2010, la consommation en eau augmenterait de 20 % et le nombre d'abonnés de 22 %, soit un gain de 30 abonnés par an. La consommation moyenne serait de 185 m³ par abonné et par an. Il conviendrait donc de trouver pour la commune une alternative dans les moyens de distributions et de stockage de la ressource. En effet, si la commune de Bastelicaccia souhaite densifier et étendre la construction il serait nécessaire d'envisager des aménagements supplémentaires.



4- Travaux

4.1 Perspectives et opportunités

Le fermier propose le schéma suivant :

- Travaux d'extension du réseau dans le secteur de Colombina raccordé sur le SIVOM de Mezzana afin d'accroître la ressource en AEP.
- Construction d'un réservoir supplémentaire de 1000 m³ pour la desserte de la partie nord (Casaccia, Cagile et Bottaccina), soit une capacité de 1250 m³.
- Achat de l'eau à l'usine de Bomorto avec pose d'un accélérateur de 150 m³/h (coût élevé) et pose d'une conduite Ø 200 mm.
- Achat de l'eau à l'usine de la Confinia et pose d'une conduite Ø 200 mm de l'entrée ouest à Socordis (coût réduit et meilleure garantie).
- Achat de l'eau à la commune d'Ocana et pose d'une conduite Ø 200 mm.

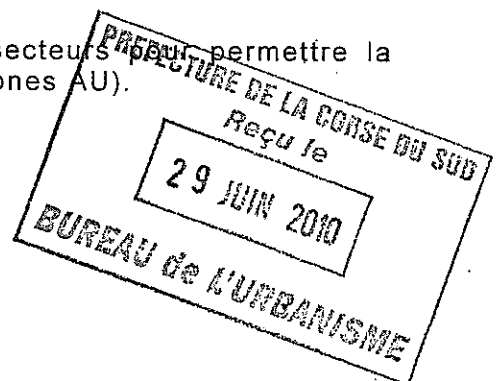
5- Bilan

5.1 Fonctionnement

- La ressource provient de la réserve de compensation d'Ocana, le réseau d'eau brute de l'OEHC (Office d'Équipement Hydraulique de la Corse) et de celui de l'ex Sivom de Mezzana (CAPA).
- Les eaux provenant de la retenue d'Ocana sont traitées par l'usine de Bomorto gérée par l'OEHC.
- Une station de pompage située sur l'ancienne station de traitement de Porticcio (OEHC) refoule les eaux traitées vers le réservoir de Piticco (2 pompes 60m³/h) qui alimente à son tour tout un maillage hydraulique sur la commune de Bastelicaccia.
- Les eaux contenues dans le réservoir de Piticco sont également refoulées pour partie vers le réservoir de Bottaccina pour alimenter les secteurs nord de la commune (hors Colombina qui est alimentée par les eaux de Piatanicce). La station de surpression de Conca-Bottaccina permet alors d'accroître la pression de l'eau pour les usages de ces secteurs.

5.2 Dysfonctionnements

- Ressource insuffisante sur les secteurs de Conca-Bottaccina et de Case-Nuove – Capparone – Forcala – Alivella (zones AU).
- Renforcer les conduites et les réservoirs sur ces secteurs pour permettre la densification et l'extension de la nappe urbanisée (zones AU).
- Renforcer les rendements des conduites AEP.



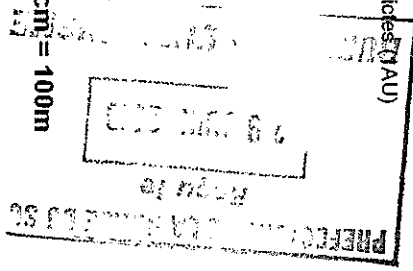
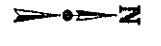
Réseau AEP secteur nord, commune de Bastelicaccia



Légende :

- Zones urbanisées (U)
- Zones à urbaniser (AU)
- Zones à urbaniser strictes (TAU)
- Conduites AEP
- Réservoir
- Station de pompage

Echelle : 1/10000ème 1 cm = 100m

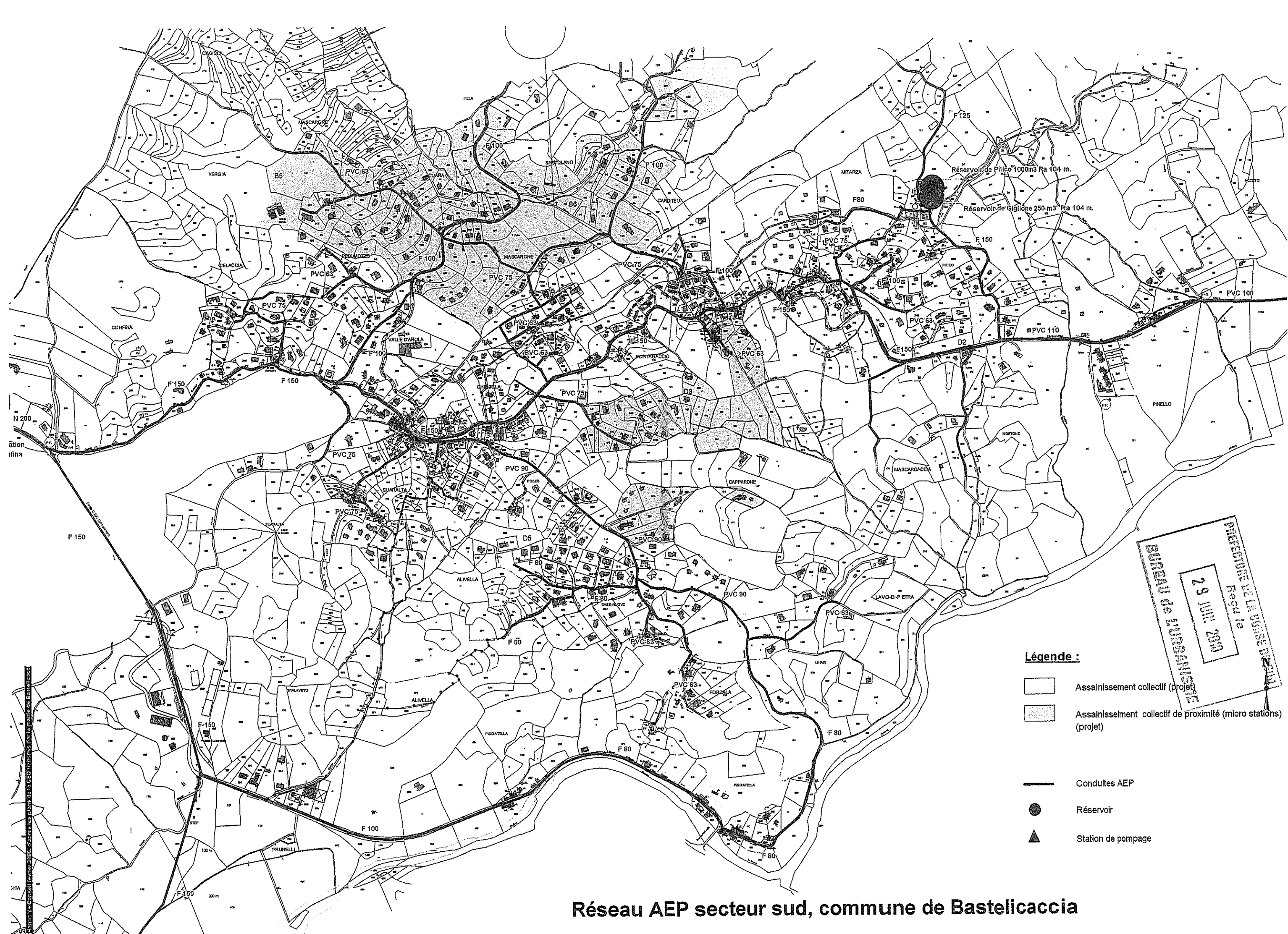


Station de pompage de Petre Alte
Réservoir 250 m³

Réservoir de Piticò 1000 m³, Rd 104
Réservoir de Giglione 250 m³, Rd 104

Station de pompage projetée de Botracina

Station de pompage
su pression après réalisation de la station de Bo



- Légende :**
- Assainissement collectif (projet)
 - Assainissement collectif de proximité (micro stations) (projet)
 - Conduites AEP
 - Réservoir
 - Station de pompage

Réseau AEP secteur sud, commune de Bastelicaccia

BUREAU de MONTAGNE
 29 JUN 2010
 PRECOURT DE LA DOISE N°2111

Annexes sanitaires

C- Déchets

1- La gestion des déchets

1.1 Etat des lieux

La gestion des déchets est un **problème de fond** et de longue date à l'instar de la situation régionale. De plus, les communes sont confrontées à des variations très fortes du volume à gérer entre la basse et la haute saison.

Aujourd'hui, le constat est le suivant :

- Une gestion intercommunale des déchets.
- Absence de déchetterie organisée.

1.2 Compétence

La gestion des déchets et la collecte au traitement est une compétence intercommunale de la Communauté de Communes du Prunelli.

1.3 Volume

D'après la Charte pour l'environnement, publiée par le ministère de l'environnement en 1994, un français produit en moyenne 320 kilos de déchets domestiques par an.

La commune n'a pas fourni de données concernant la production de déchets mais sachant qu'en moyenne un habitant produit 1,2 kg par jour, la production peut être **estimée à 1355 tonnes environ par an**. Les ordures ménagères sont collectées par les services compétents de la communauté de commune et stockés à la décharge de Saint'Antoine (Ajaccio). Les encombrants sont pris en charge par une société privée.

2- Perspectives d'évolution

2.1 Le tri sélectif

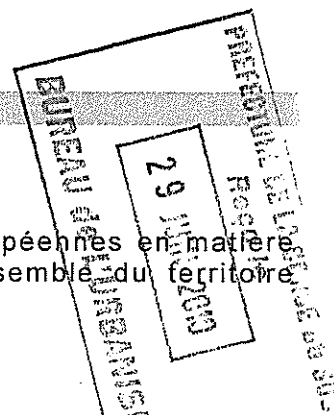
Pour améliorer le cadre de vie et répondre aux directives européennes en matière d'environnement, le tri sélectif a été mis en place sur l'ensemble du territoire intercommunal courant 2008.

2.2 La gestion des déchets sur le plan régional

Malgré des efforts récents dans ce domaine au niveau régional, l'absence d'un **PIEDMA** (Plan Interdépartemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés) validé, laisse la question du traitement des déchets sans véritable réponse. C'est une problématique d'ordre régional que doit régler le SYVADEC.

2.3 La production des déchets sur Bastelicaccia

La production des déchets va s'accroître parallèlement à l'extension des zones urbaines : les dispositifs de ramassage devront s'adapter progressivement.



Plan d'exposition aux bruits des aérodrômes

Article L.147-1 à L.147-6 du code de l'environnement

Plan d'exposition aux bruits de l'aérodrome d'Ajaccio Napoléon Bonaparte

PEB de l'aérodrome Napoléon Bonaparte approuvé par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000.

Révision arrêtée le 12 janvier 2009 suite à la suppression de l'exploitation de la piste 10-28 décidée par la CTC (Collectivité Territoriale de Corse) propriétaire de l'aérodrome depuis le 18 juillet 2005.

Révision approuvée le 23 avril 2010

Secteurs affectés

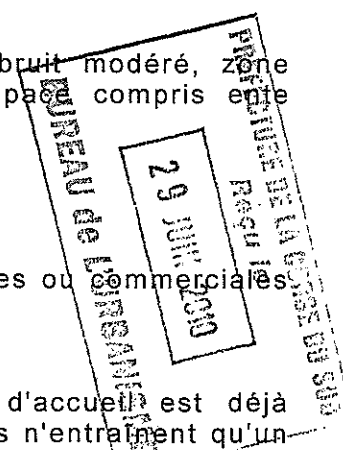
Le plan d'exposition aux bruits (PEB) de l'aéroport Napoléon Bonaparte après sa révision approuvée par arrêté préfectoral du 23 avril 2010 concerne très peu la commune de Bastelicaccia. Il affecte les terres agricoles de la plaine de la Gravona lieu-dit Suartu et Budiccie, la suberaie et le massif collinaire de Prunu ainsi que la carrière de Friggile-Mezzagliolo. Toutefois, les terrains affectés par le PEB sur la commune de Bastelicaccia sont essentiellement agricoles (terre de parcours), naturels (boisements, massifs collinaire) ou relèvent de l'exploitation des sols et des sous-sols, notamment l'activité de transformation de sables et granulats, d'une centrale à béton et d'une centrale d'enrobés.

- Zone C : Sablière de Friggile-Mezzagliolo. Zone verte, bruit modéré, zone comprise à l'intérieur de la courbe correspondant à l'espace compris entre l'indice Lden 57 et Lden 55.

Certaines occupations sont admises sous conditions :

- Logements nécessaires à l'activité aéronautique.
 - Logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone.
 - Constructions directement liées à l'activité agricole.
 - Equipements publics ou collectifs.
 - Constructions individuelles non groupées si le secteur d'accueil est déjà urbanisé et desservi par des équipements publics et si elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil des habitants exposés aux nuisances.
 - Rénovation, réhabilitation de l'habitat existant, amélioration, extension mesurées ou reconstruction des constructions existantes si le secteur d'accueil est déjà urbanisé et desservi par des équipements publics, si elles n'entraînent pas d'accroissement de la capacité d'accueil.
 - Opération de réhabilitation et de réaménagement urbain autorisée sous réserve de se situer dans un des secteurs délimités pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, à condition de ne pas entraîner d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores.
- Zone D : Parcours agricole et zones naturelles de Prunu, Budiccie. Zone bleue, bruit faible, zone comprise à l'intérieur de la courbe correspondant à l'indice Lden 50.

La constructibilité est admise sous réserve d'une isolation acoustique et de l'information des futurs occupants.



**Révision du PEB
Aérodrome Napoléon Bonaparte**

- Zone A : Lden 70
- Zone B : Lden 62
- Zone C : Lden 55
- Zone D : Lden 50



PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
 29 JUN 2010

Mesures d'isolement acoustique

Article L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement

Arrêté préfectoral n° 98 – 1384 du 15 octobre 1998 relatif aux mesures d'isolement acoustique applicables aux abords du tracé des infrastructures de transport terrestre en dehors des agglomérations d'Ajaccio et de Porto-Vecchio.

Documents de référence :

- Arrêté du 3 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans le secteur affectés par le bruit.
- Arrêté du 3 janvier "relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement".

Route Nationale 196 – commune de Bastelicaccia

Catégorie 3

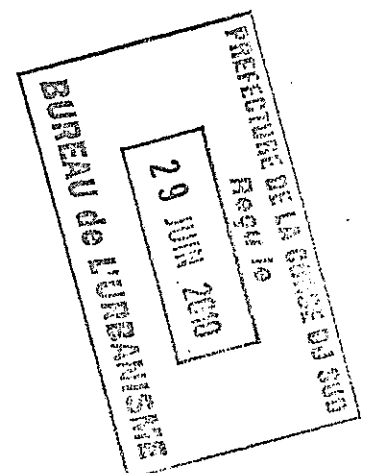
La largeur de la voie affectée par le bruit correspond à 100m., comptée de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord de la chaussée le plus proche.

Niveau sonore au point de référence en période diurne : 73dB(a).

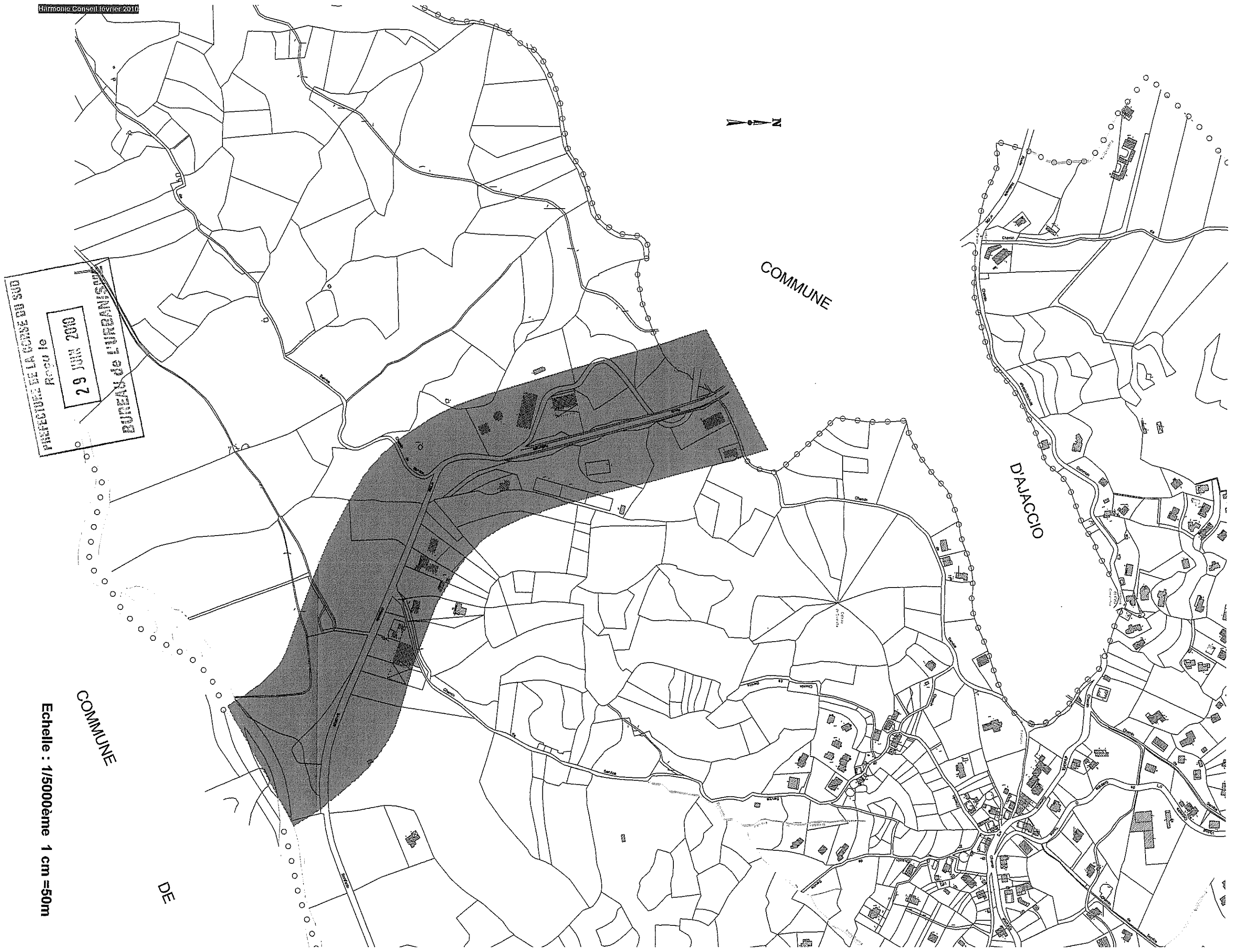
Niveau sonore au point de référence en période nocturne : 68dB(a).

Ces niveaux sonores sont à prendre en compte par les constructeurs pour la détermination de l'isolation acoustique des bâtiments à construire inclus dans les secteurs affectés par le bruit.

Bastelicaccia est concernée par ces dispositions essentiellement sur la zone de Pisciatello (commerces et habitat diffus), ailleurs les secteurs affectés sont destinés à l'activité agricole ; parfois le relief isole la zone habitée de la route notamment au niveau de la RD3.



Mesures d'isolement acoustique - RN 196 , commune de Bastelicaccia



Harmonie Conseil février 2010

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
Rocca Ie
29 JUN 2010
BUREAU de L'URBANISME



COMMUNE

D'AUACCIO

COMMUNE

DE

Echelle : 1/5000ème 1 cm = 50m

Plans de prévention des risques naturels

Article L.562-2 du code de l'environnement

PPRI de la Gravona

Arrêté préfectoral n° 99/1483 du 24 août 1999

PPRI du Prunelli

Arrêté préfectoral n° 99/1576 du 14 septembre 1999

Consultables :

- Mairie de Bastelicaccia
- Préfecture de Corse du Sud
- DDTM de Corse du sud

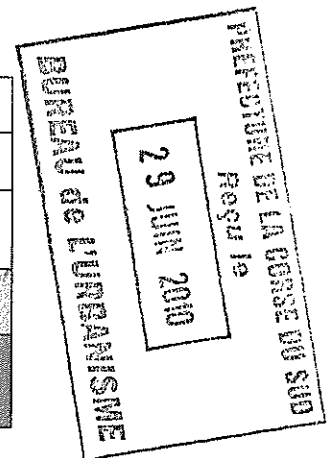
Les risques d'inondation de ces deux rivières sont particulièrement présents sur la commune de Bastelicaccia, d'autant plus que le sud de la commune se localise à proximité de leur confluence et de embouchure de ces deux rivières.

Les cas d'inondation sont variables voire fréquents et réguliers en période d'intersaison (automne-printemps) dus aux caprices du climat méditerranéen : pluies abondantes et soutenues, vents violents; réchauffements brutaux des températures en période hivernale entraînant la fonte rapide des neiges, perturbations d'ouest et forte turbidité en hiver...

**Débit et crues potentielle sur Bastelicaccia
Confluence Gravona-Prunelli/embouchure**

Type de crue	Débit en m ³ /s	
	Gravona	Prunelli
Crue de retour (3-4 ans)	70	190
Crue décennale (100 ans)	250	320
Crue centennale (1000 ans)	495	635

Source : DDTM, PPRI Gravona et Prunelli



Les périmètres d'inondation sont très localisés sur le territoire et ne paraissent pas menacer les biens et les personnes.

La zone sud-ouest de Bastelicaccia, lieu dit Sicché, à la confluence des deux rivières est la zone la plus propice aux exhaussements des lits de la Gravona et du Prunelli.

La sablière de Mezzagliolo au nord de la commune est également un site menacé par la montée des eaux et dans une moindre mesure la plaine de la Gravona.

Par contre, la zone la plus propice à développer des aléas sur les biens et les personnes est celle de **Pisciatiello**. En effet, les **habitats** de la rive droite du Prunelli sont **soumis à une menace réelle**. C'est pourquoi, des **opérations de curage et de nettoyage** sont **préconisées** dans l'objectif de réduire l'intensité des aléas.

Tableau des aléas

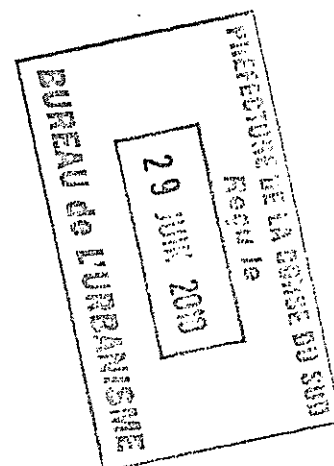
Classes d'aléa			
Vitesse	Hauteurs		
	moins de 0,5 m	de 0,5 m à 1 m	plus de 1 m
< 0,5 m/s	modéré	fort	très fort
de 0,5 m/s à 1 m/s	fort	fort	très fort
plus de 1 m/s	très fort	très fort	très fort

Source : DDTM

Les objectifs des PPRI sont les suivants :

- Interdire définitivement l'expansion urbaine en zone inondable susceptible de compromettre la sécurité des biens et des personnes.
- Préserver les capacités d'écoulement et les champs d'expansion des crues.
- Sauvegarder les milieux naturels qui contribuent à l'équilibre des sites et des paysages liés à l'eau.

Sont interdits sur les périmètres d'aléas très forts les nouvelles constructions et les extensions, les stations d'épuration, les campings, les endiguements, les aires de stationnement, les aménagements et équipements sportifs et de loisirs, les décharges, les clôtures, grillages et murs, les plantations de haies, le stockage de produits dangereux.





Echelle : 1/20000ème 1 cm = 200m

**Zones inondables, PPRI de la Gravona et du Prunelli
commune de Bastelicaccia**

RECEVUE DE LA COMMUNE
Recu le
29 Juin 2003
BUREAU DE L'URBANISME

Servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols

(art. L.126-1 du code de l'urbanisme)

Définition

Les servitudes d'utilité publique sont des dispositions issues de législations particulières ayant une incidence restrictive sur les possibilités d'utilisation des sols. Ces servitudes figurent sur une liste fixée par le code de l'urbanisme et concernent les catégories suivantes : servitudes relatives à la conservation du patrimoine, à l'utilisation de certaines ressources et de certains équipements, à la défense nationale, à la salubrité publique et à la sécurité publique.

INTRODUCTION

La notion de Servitude d'Utilité Publique

Par opposition aux servitudes de droit privé qui constituent des charges imposées ou consenties au profit ou pour utilité d'un fond voisin, les limitations administratives au droit de propriété sont instituées par l'autorité publique dans un but d'utilité publique. Elles constituent des charges qui existent de plein droit sur tous les immeubles concernés et qui peuvent aboutir :

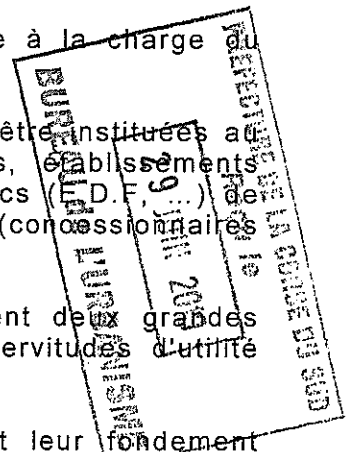
- >> soit à certaines interdictions ou limitations à l'exercice par les propriétaires de leur droit de construire et plus généralement le droit d'occuper ou d'utiliser le sol;
- >> soit à supporter l'exécution de travaux ou l'installation de certains ouvrages par exemples des diverses servitudes créées pour l'établissement des lignes de télécommunications, de transports d'énergie électrique, etc...;
- >> soit plus rarement, à imposer certaines obligations de faire à la charge des propriétaires (travaux...).

Ces limitations administratives au droit de propriété peuvent être instituées au bénéfice de personnes publiques (Etat, collectivités locales, établissements publics), des concessionnaires de services ou de travaux publics (S.D.E.) de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général (concessionnaires d'énergie hydraulique, de canalisations)

Les limitations administratives au droit de propriété regroupent deux grandes catégories de servitudes : les servitudes d'urbanisme et les servitudes d'utilité publique.

Il convient de distinguer des servitudes d'urbanisme, qui ont leur fondement juridique dans le code de l'urbanisme, les servitudes d'utilité publique qui n'ont, au contraire, pas leur fondement dans le code de l'urbanisme, à l'exception des servitudes de passages sur le littoral longitudinales et transversales (art. L.160-6 et s.).

Les P.L.U doivent d'un part "respecter" les servitudes d'utilité publique, d'autre part en assurer la publicité dans les annexes.

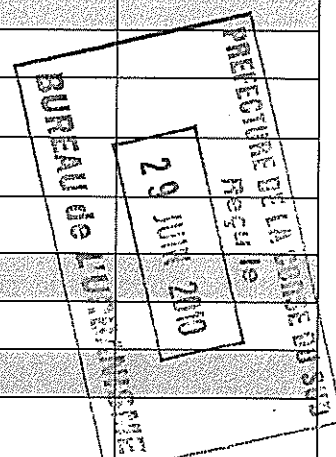


SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE AFFECTANT L'UTILISATION DES SOLS (Art. L. 126-1)

Les Plans Locaux d'Urbanisme doivent comporter en annexes les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et qui figurent sur une liste dressée par décret du Conseil d'Etat.

1- Servitudes relative à la conservation du patrimoine

A- PATRIMOINE NATUREL	code alphanumérique
FORET	
Sans objet	
LITTORAL MARITIME	
Sans objet	
EAUX	
Servitude attachée à la protection des eaux potables instituées en vertu de l'article L.20 du Code de la santé publique et du décret n°61-859 du 1 ^{er} août 1961, modifié par le décret n° 67-1093 du 15 décembre 1967. <ul style="list-style-type: none"> • Champs captants du Prunelli 	AS1
RESERVES NATURELLES ET PARCS NATIONAUX	
Sans objet	
B- PATRIMOINE CULTUREL	
MONUMENTS HISTORIQUES	
Sans objet	
MONUMENTS NATURELS ET SITES	
Sans objet	
C-PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN	
Sans objet	
D- PATRIMOINE SPORTIF	
Sans objet	
2- Servitudes relative à l'utilisation de certaines ressources et certains équipements	
A-ENERGIE	
ELECTRICITE ET GAZ	
Ligne à haute tension	I ₄
ENERGIE, HYDRAULIQUE	
Sans objet	
HYDROCARBURES	
Sans objet	
CHALEUR	



B- MINES ET CARRIERES	
Le PLU doit prévoir les périmètres à l'intérieur desquels sont applicables les dispositions des articles 71 à 73 du Code minier. <ul style="list-style-type: none"> Sablère de Mezzagliolo - Friggile 	I ₆
C- CANALISATION	
PRODUITS CHIMIQUES	
Sans objet	
EAUX ET ASSAINISSEMENT	
Sans objet	
D- COMMUNICATIONS	
COURS D'EAU	
Sans objet	
NAVIGATION MARITIME	
Sans objet	
VOIES FERREES ET AEROTRAINS	
Sans objet	
RESEAU ROUTIER	
Sans objet	
CIRCULATION AERIENNE	
Servitudes aéronautiques de dégagement et de balisage instituées en application des articles L.281-1 et R.241-1 à R.243-3 du Code de l'Aviation civile. <ul style="list-style-type: none"> Aire de dégagement de l'aérodrome de Campo dell'Oro (Napoléon Bonaparte) 	T ₅
REMONTÉES MECANIQUES	
Sans objet	
E- TELECOMMUNICATION	
Servitudes de protection des centres radio-électriques contre les obstacles instituées en application des articles L.54 à L.56 et R.21 Ar26 DU Code des postes et télécommunications <ul style="list-style-type: none"> Bastelicaccia 	PT ₂
3- Servitudes relatives à la défense nationale	
Sans objet	
4- Servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique	
A- SALUBRITE PUBLIQUE	
CIMETIERE	
<ul style="list-style-type: none"> Cimetière de 	Int 1
ETABLISSEMENT CONCHYCOLÈS	
Sans objet	
B- SECURITE PUBLIQUE	
Sans objet	

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
 BUREAU DE L'URBANISME
 29 JUN 2010
 Reçu le
 PT₂

Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation des sols

Servitudes relatives à la conservation du patrimoine

A-Patrimoine naturel

Protection des eaux potables (captages – AS1)

■ Champs captants du Prunelli :

Les aquifères sont constitués par des matériaux (sables, graviers; blocs et argiles) transportés par les cours d'eaux qui les ont ensuite déposés dans leur lit.

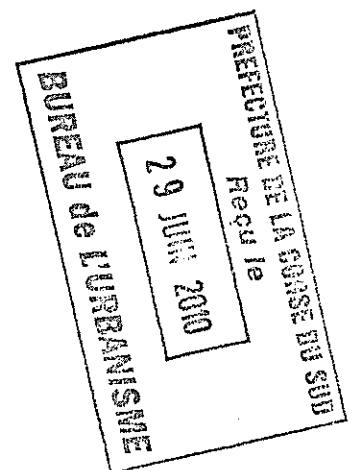
Les limites correspondent aux limites d'existence de ces matériaux qui sont le siège d'une nappe d'eau souterraine peu profonde (2 à 20m.) en communication hydraulique avec le cours d'eau d'accompagnement.

C'est à ce type de nappe seulement que s'applique le terme de nappe phréatique qui désigne une nappe d'eau souterraine à une faible profondeur sous la surface du sol.

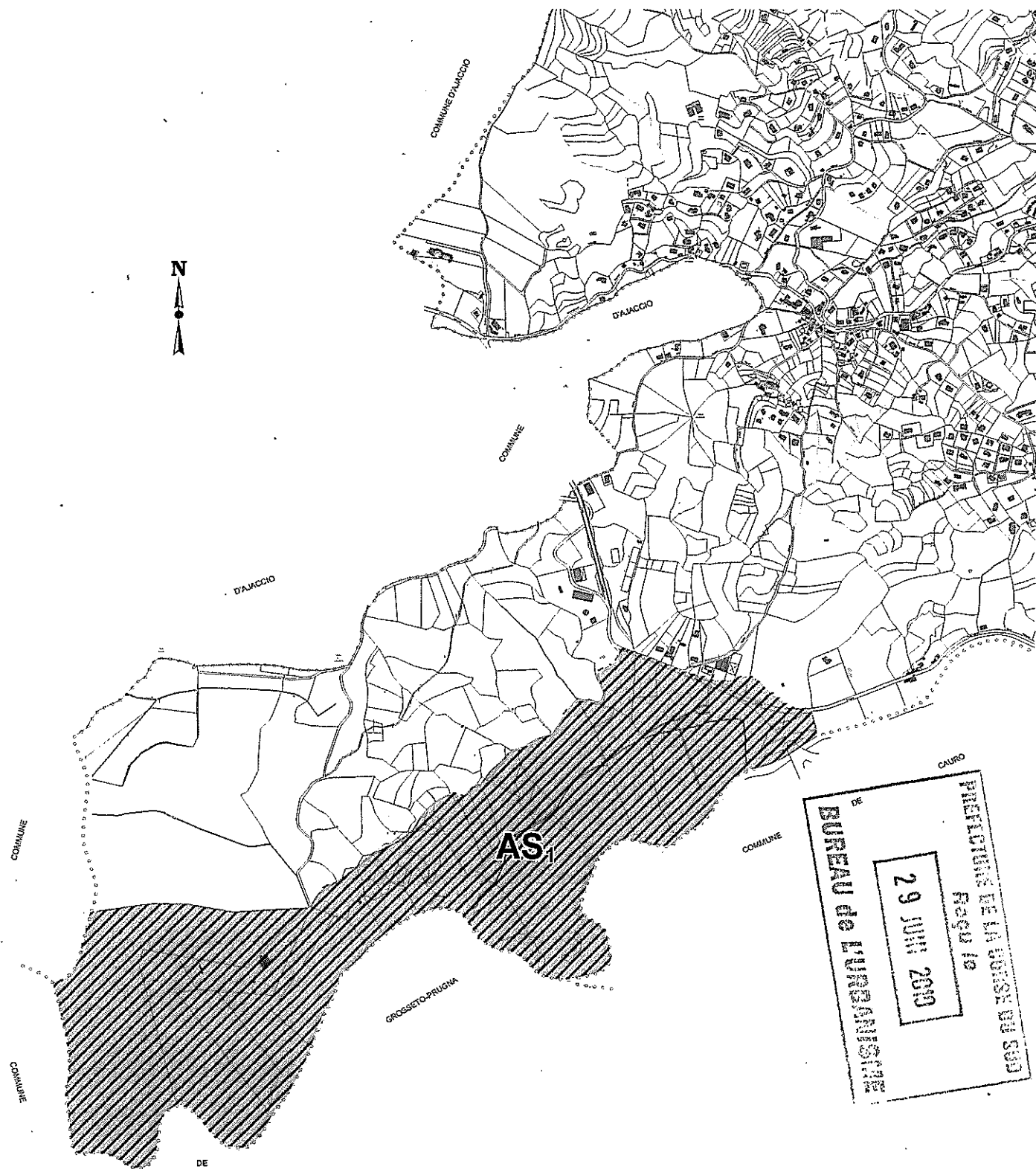
Nappe aquifère de Gravona – Prunelli essentiellement constituée d'alluvions gravo-sableuses d'une surface de 70ha.

Les champs captants utilisés au titre de la ressource et de l'alimentation en eau potable se situent, pour la commune de Bastelicaccia, sur les parcelles

n° 1199, 1198, 1667, 1666, 1665, 1193, 1195, 1194, 1266, 1265, 1264, 1189, 1188, 1186, 1162, 1161, 1267, 1141, 1140, 1158, 1151, 1849, 1850, 1146, 1147, 1875, 1139, 1137, 1136, 1102, 1106, 1104, 1507, 1508, 1491, 1539, 1538, 1537, 1495, 1496, 1494, 1493, 1492, 1488, 1489, 4190, 1100, 1034, 1035, 1152, 1148, 1268, 1147, 1146, 1161, 1162, 1158, 1157, 1186, 1188, 1189, 1264, 1263, 1142, 1263, 1264, 1144, 1187, 1194, 1195.



Secteur de protection des champs captants du Prunelli commune de Bastelicaccia



Echelle : 1/15000ème 1 cm = 150m

Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation des sols

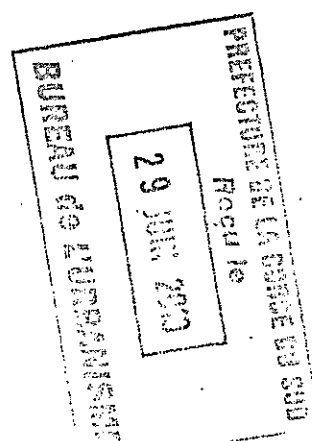
Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements

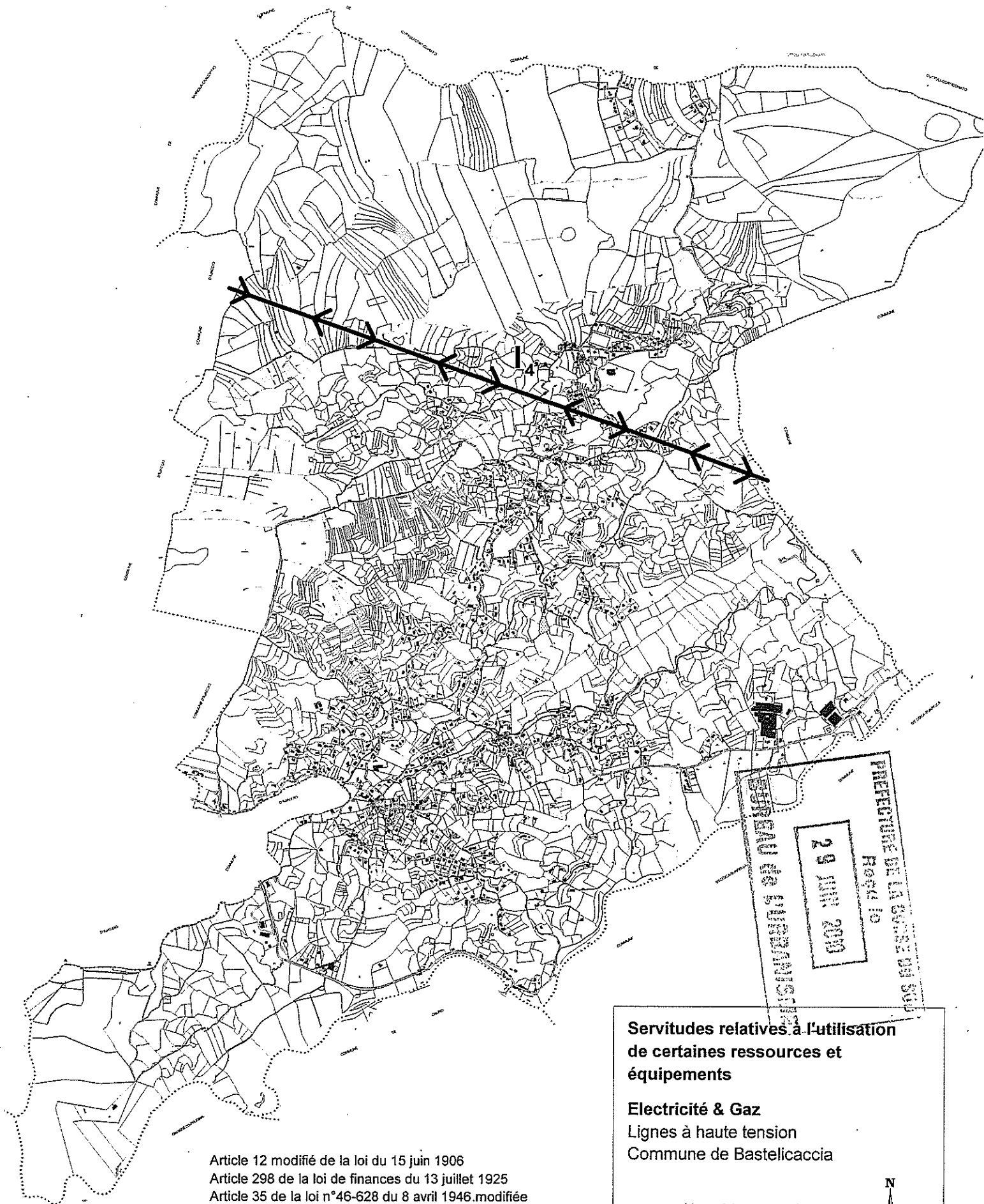
A-Energie

Electricité (14)

On recense une servitude relative à l'établissement des canalisations électriques faisant l'objet d'une D.U.P afin de permettre l'ancrage, l'appui, le passage, l'élagage et l'abattage d'arbres sous le réseau aérien (lignes haute et moyenne tension).

L'alimentation EDF haute tension en provenance du bassin ajaccien (centrale EDF du Vazzino et du barrage de Tolla), traverse du sud-est au nord-ouest la commune.







Article 12 modifié de la loi du 15 juin 1906
 Article 298 de la loi de finances du 13 juillet 1925
 Article 35 de la loi n°46-628 du 8 avril 1946, modifiée
 Article 25 du décret n°64-481 du 23 janvier 1964

**Servitudes relatives à l'utilisation
 de certaines ressources et
 équipements**

Electricité & Gaz
 Lignes à haute tension
 Commune de Bastelicaccia

 Ligne à haute tension



PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
 ROQUA 19
 29 JUN 2010
 BUREAU DE MESSAGISTERIE

Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation des sols

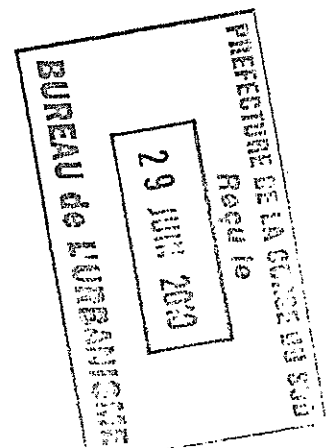
Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements

B-Mines et carrières

Mines et carrières (16)

Périmètres à l'intérieur desquels sont applicables les dispositions des articles 71 à 73 du code minier.

On recense une servitude relative aux mines et carrières au lieu-dit Mezzagliolo (sablère de Mezzagliolo).



Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation des sols

Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements

D- Communications

e. Circulation aérienne (T5 à T6)

Servitudes aéronautiques de dégagement et de balisage instituées en application des articles L. 282-1 et R.241-1 à R.243-3 du Code de l'aviation civile.

Servitudes grevant les terrains nécessaires aux besoins de la navigation aérienne instituées en application de l'article R.245-1 du Code de l'aviation civile.

Servitude établies à l'extérieur des zones de dégagement en application des articles R.244-1 et D.244-1 à D.244-4 du Code de l'aviation civile.

1.1 Aire de dégagement de l'aérodrome de Campo dell'oro

L'ensemble du territoire se trouve dans l'aire de dégagement de l'aéroport d'Ajaccio Campo Dell'Oro, elle doit ainsi prendre en considération la protection des dégagements des installations aéroportuaires suivant l'application de l'article R 241- 1 du code de l'aviation civile et être inscrite au document d'urbanisme.

Les services de l'aviation civile soulignent la présence d'obstacles dépassant les cotes limites des surfaces de dégagement sur la commune et les communes limitrophes qui devront être supprimés ou mise aux normes : ligne HT 90 KV Caldaniccia- Ocana.

1.2 Servitudes aéronautique et radioélectriques

- **Servitudes aéronautiques :**

Elles définissent les aires de dégagement et les couloirs d'approche de l'aéroport d' Ajaccio Campo Dell'Oro. Une côte d'altitude NGF à ne pas dépasser par des obstacles de toute nature est à respecter (confère schéma ci-dessous). Toutefois une marge de 10 mètres est envisageable pour les objets minces et une marge de 20 mètres est admissible pour les objets filiformes, balisés ou non.

- **Servitudes radioélectriques :**

Elles correspondent aux ondes radioélectriques relevant de l'aviation civile pour l'exploitation même de l'aéroport (approche des avions) et assure les communications avec les avions traversant les couloirs aériens couverts par l'aéroport d'Ajaccio Campo Dell'Oro. Ces servitudes sont référencées par l'Aviation Civile sous le numéro CCT 02A.24.008 du 25 avril 1985

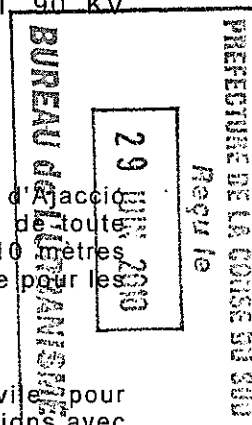
Servitudes radioélectriques – Aéroport d'Ajaccio

Etant donnée la proximité géographique de l'aéroport d'Ajaccio la commune doit intégrer le décret qui approuve le plan STNA n°1223 du 21 juin 1999 délimitant les zones de dégagement instituées autour du centre radioélectrique d'Ajaccio-aérodrome.

Bastelicaccia est concernée par la zone secondaire D2 dans laquelle " les obstacles de toute nature (y compris les lignes électriques et téléphoniques) ne devront pas excéder une hauteur hors-sol égale à 3% de la distance les séparant du point de référence.

Autres servitudes radioélectriques

Un poste de liaisons hertziennes se localise à Mascarone, lieu-dit Santulanu. Il permet une interconnexion Bastelicaccia / Punta / Ajaccio ville. Toute construction dépassant 83 mètres d'altitude par rapport au niveau de la mer est interdite sur un rayon de 500 mètres à compter de cette antenne réceptrice-émettrice.

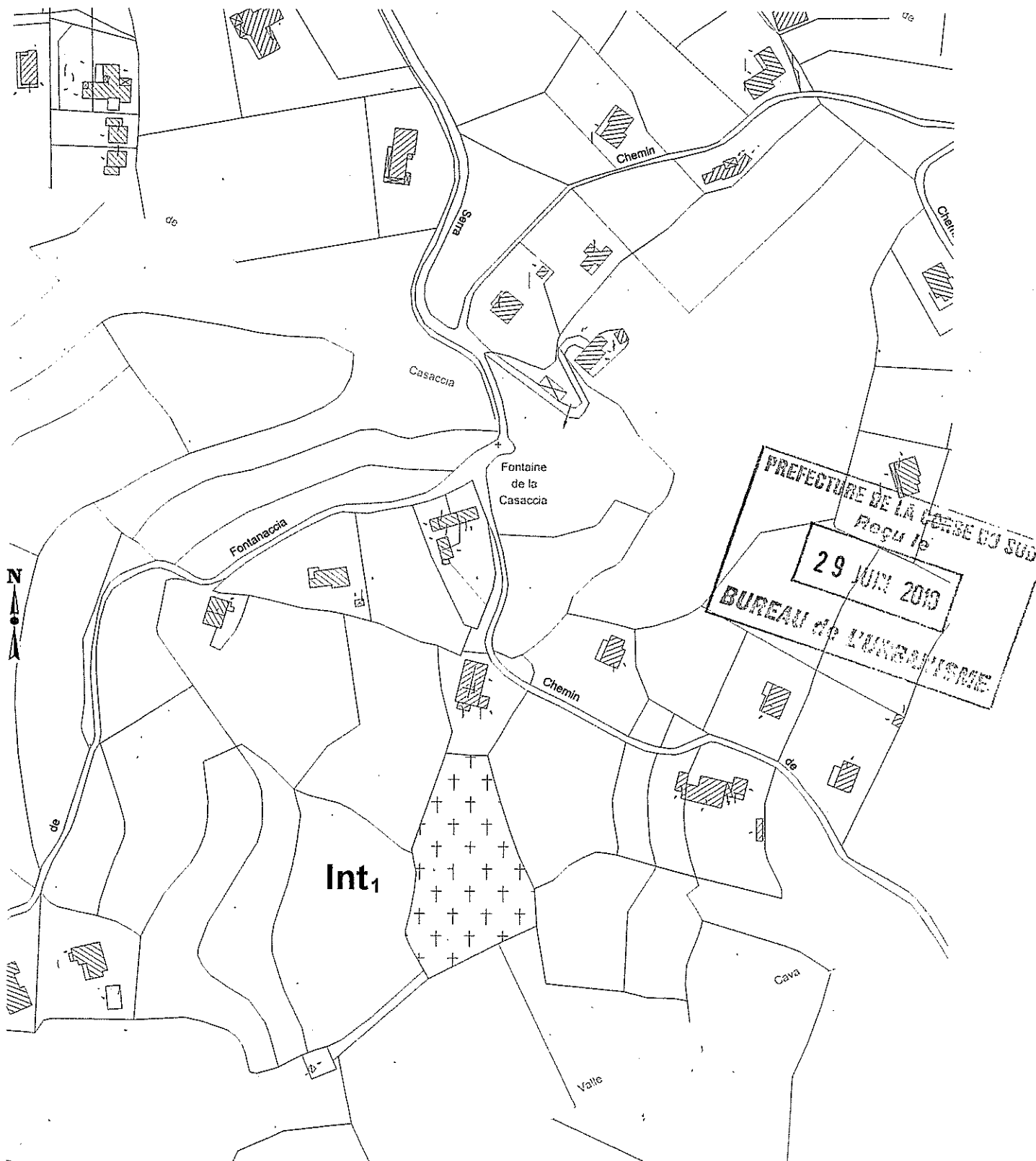


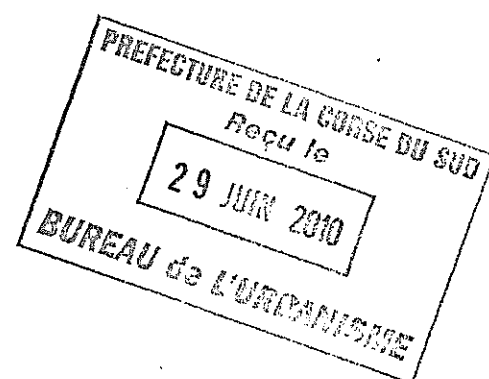
Servitudes relatives à la salubrite et à la sécurité publique

Cimetières

Article L.336-1 du Code des communes
Article L.361-4 du Code des communes

Cimetière de Casaccia





Autres renseignements

A- Amendement Dupont du 2 février 1995

B- Secteurs archéologiques

Amendement Dupont

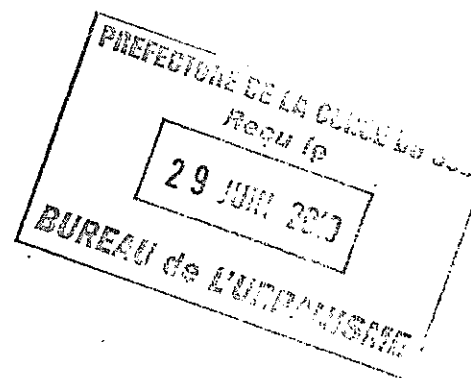
2 février 1995

C'est un outil préventif; il constitue une mesure de sauvegarde, destinée à assurer un aménagement de qualité des espaces non urbanisés situés en bordure de voies importantes.

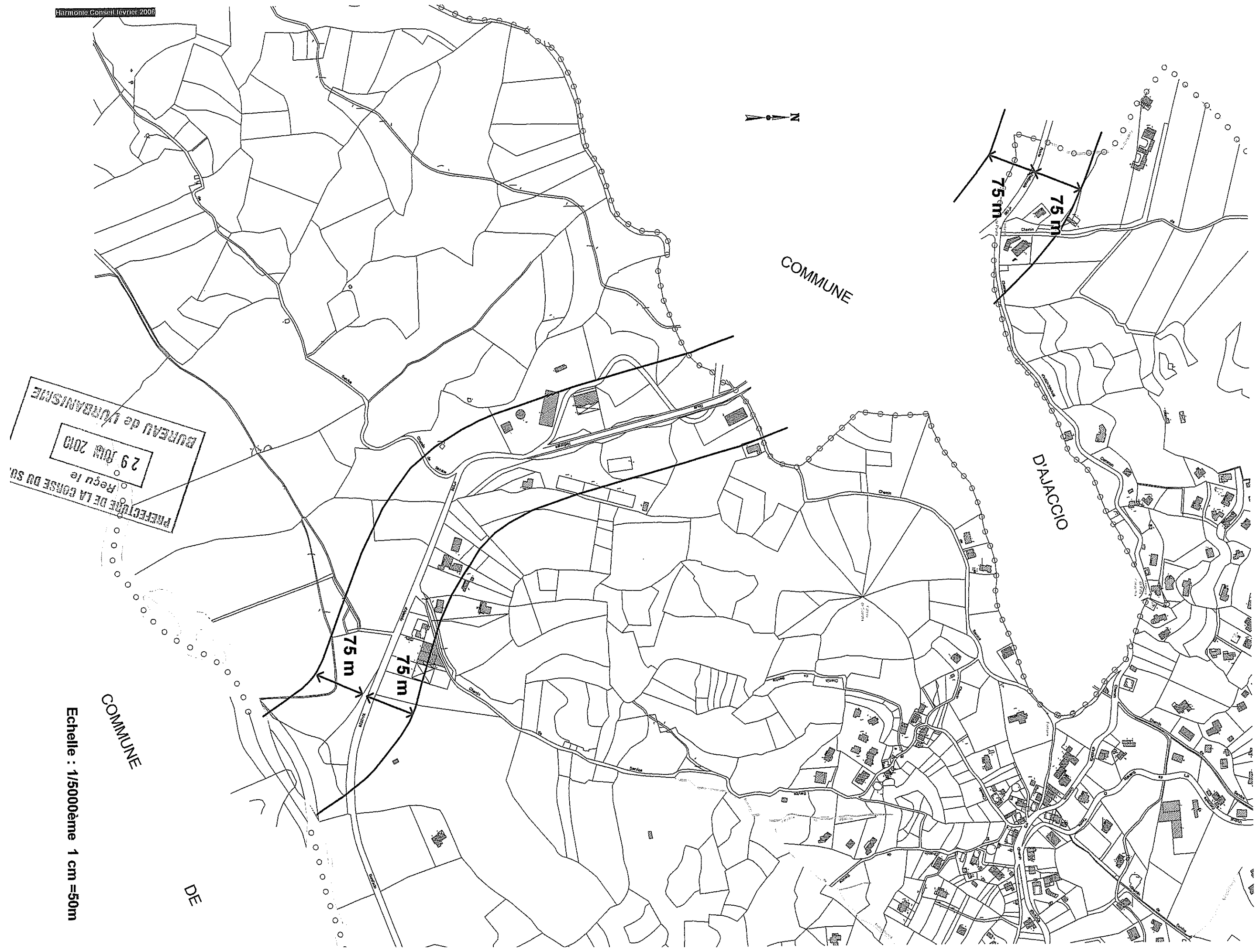
Article L 111-1-4 du Code l'Urbanisme.

Il interdit les nouvelles constructions en dehors des zones urbanisées dans une bande de 75m ou 100m (par rapport à l'axe de la chaussée) autour des voies classées à grande circulation. Cette interdiction ne s'applique pas lorsqu'un PLU prévoit d'autres règles justifiées concernant cette bande de 75m ou 100m. Notamment lorsque le volet paysager est présent.

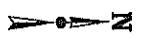
Secteur affecté : RN 196



Amendement Dupont, bande des 75 m. , commune de Bastelicaccia



Harmonie Conseil, février 2006



COMMUNE

D'AJACCIO

75 m
75 m

75 m
75 m

COMMUNE

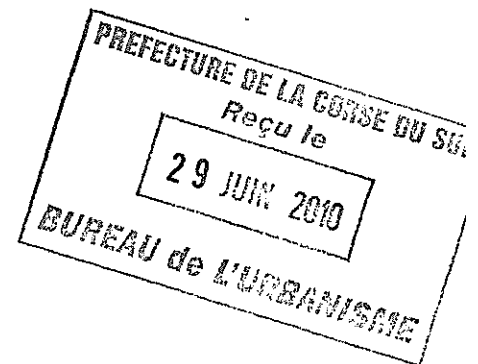
DE

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
Regu le
29 JUIN 2010
BUREAU de URBANISME

Echelle : 1/5000ème 1 cm = 50m

Secteurs archéologiques

Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nombre ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection, et; le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique conformément à la loi 2001-44 du 17 janvier 2001 et à son décret d'application N° 2002-89.

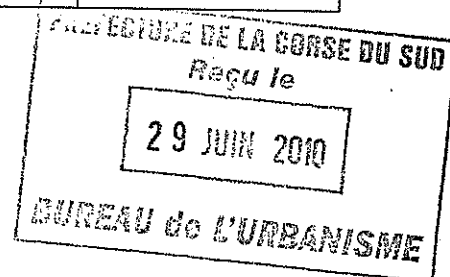


PLAN LOCAL D'URBANISME DE BASTELICACCIA

Renseignements divers

C- Emplacements réservés

n° réf. sur le plan	Désignation	parcelles	bénéficiaire	Surfaces (approx)
Aménagements				
1	Equipements publics	950, 2399, 2397 Valle d'Arola	Commune	NC
2	Station d'épuration	1034 Seghia	C. commune	NC
3	Micro station d'épuration	1416 Mascardaccia	C. Commune	NC
4	Micro station d'épuration	46 Alciadolce	C. commune	NC
5	Micro station d'épuration	274 Riccini	C. Commune	NC
6	Micro station d'épuration	193 Uacareccia	C. commune	NC
7	Micro station d'épuration	273 Alzeta	C. commune	NC
8	Micro station d'épuration	751 Tre Cantoni	C. commune	NC
9	Extension du cimetière	728 Casaccia	Commune	NC



Le PLU réserve les emplacements nécessaires aux équipements publics, aux ouvrages, voies et cheminements publics, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts publics.

Sous réserve des dispositions des articles R-123.1 du code de l'urbanisme, il est interdit de construire sur ces emplacements réservés.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application des dispositions de l'article L.123-17 du code de l'urbanisme qui prévoit un droit de délaissement.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-10 du code de l'urbanisme, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un emplacement réservé et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve, peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du COS affectant la superficie de terrain cédé.