

SCI Domaine des Launes
Gerant : Mr KALTASKINS Vassily
37 – 41 bdv Dubouchage
Immeuble « le Consul »
06000 NICE



PC 00601612F0005

A Paris, le 18 avril 2012

LETTRE D'ENGAGEMENT POUR PERMIS DE CONSTRUIRE GROUPE

Objet : Demande de permis de construire groupé

SCI DOMAINE DES LAUNES Parcelle G 428, sis
600 Route du Bess 06470 BEUIL

En application de l'article R.427-7-1 et des dispositions de l'article R. 315-6, la SCI DOMAINE DES LAUNES joint à sa demande de permis de construire groupé la présente lettre d'engagement.

Le terrain cadastré anciennement G428, assiette du projet devant faire l'objet d'une division après réalisation, la SCI DOMAINE DES LAUNES prend l'engagement :

- De constituer une association syndicale des acquéreurs des lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs en vertu de l'article R.315-6 du Code de l'Urbanisme.
- De provoquer une réunion d'une assemblée de l'association syndicale dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots ou au plus tard dans l'année suivant l'attribution du premier lot (article R.315-6 du Code de l'Urbanisme).
- D'attribuer les équipements communs en propriété divise ou indivise aux acquéreurs de lots (cf. article R.315-7 du Code de l'Urbanisme).

Conformément à l'article R.315 -6 du Code de l'Urbanisme, nous joignons à la présente un projet de statuts de l'association syndicale

Un plan de division ainsi qu'un tableau de synthèse indiquant la SHON attribuée à chacun des terrains (article R.421-7-1 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme) sont joints à la demande.

J MART /
Po/ vassily KALTASKINS
Gerant SCI des Launes



PC 00601612F0005

**PROJET DE STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE
LIBRE SCI LE DOMAINE DES LAUNE S (06470 BEUIL)**

L'AN DEUX MILLE DOUZE Le

A

Maître ... Notaire à

A reçu en la forme authentique le présent acte contenant **CAHIER DES CHARGES ET STATUTS D'ASSOCIATION SYNDICALE**, d'un ensemble immobilier dénommé « **Le Domaine des Launes**» sis à Beuil (06470) à la requête de :

La société SCI DOMAINE DES LAUNES

Représentée par ; M. Vassilys KALASKINS

Ci-après dénommée « LA SOCIETE REQUERANTE ».

LAQUELLE, ès-qualités, préalablement à l'établissement du **CAHIER DES CHARGES** et des **STATUTS de l'ASSOCIATION SYNDICALE** destinés à régir l'ensemble immobilier ci-après désigné, a exposé ce qui suit :

PC 00601612F0005

SOMMAIRE DU PRESENT ACTE

Pour faciliter la lecture du présent acte, il est tout d'abord établi le présent sommaire :

PARTIE PRELIMINAIRE

A - DROIT DE PROPRIETE
B - SERVITUDES
C - AUTORISATION DE CONSTRUCTION
D - URBANISME
E - DECLARATIONS RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT
F - SITUATION HYPOTHECAIRE
G - PROJET DE CONSTRUCTION

TITRE I - CAHIER DES CHARGES

CHAPITRE I

ARTICLE 1 - OBJET
ARTICLE 2 - DESIGNATION DU PERIMETRE et PLANS

CHAPITRE II

ARTICLE 3-ADHESION
ARTICLE 4 - DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE III - SERVITUDES RECIPROQUES ET PERPETUELLES - REGLES D'INTERET GENERAL

ARTICLE 5 - SERVITUDES GENERALES
ARTICLE 6 - SERVITUDES PARTICULIERES
ARTICLE 7 - OBLIGATIONS ET SERVITUDES DE CONSTRUCTION
ARTICLE 8 - SERVITUDES D'AFFECTATION ET D'ENTRETIEN DES PARTIES PRIVATIVES
ARTICLE 9 - REGLES D'INTERET GENERAL D'ENTRETIEN DES PARTIES PRIVEES
ARTICLE 10 - JARDINS
ARTICLE 11 - CLOTURES
ARTICLE 12 - ASSURANCES
ARTICLE 13 - SERVITUDES D'AFFECTATION ET D'ENTRETIEN DES EQUIPEMENTS A USAGE COLLECTIF
ARTICLE 14 - NOM DES VOIRIES - NUMEROTATION
ARTICLE 15 - SORT DES RESEAUX ET LE CAS ECHEANT DES ESPACES COLLECTIFS
ARTICLE 16 - RESEAUX DIVERS
ARTICLE 17 - CHARGES ET CONDITIONS
ARTICLE 18 - MUTATIONS
ARTICLE 19 - COMPETENCE ET ELECTION DE DOMICILE
ARTICLE 20 - DISPOSITIONS DIVERSES - SANCTIONS

PC 00601612F0005

TITRE II - DEPOT DE PIECES

TITRE III - STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

ARTICLE 1 - FORMATION
ARTICLE 2 - OBJET
ARTICLE 3 - DENOMINATION - SIEGE - DUREE
ARTICLE 4 - COMITE SYNDICAL
ARTICLE 5 - PRESIDENT
ARTICLE 6 - TRESORIER
ARTICLE 7 - SECRETAIRE

ARTICLE 8 - ASSEMBLE GENERALE - COMPOSITION - CONVOCATION - QUORUM VOIX
ARTICLE 9 - ASSEMBLE GENERALE - DELIBERATION
ARTICLE 10 - FRAIS ET CHARGES ARTICLE 11 - REPARTITION DES DEPENSES
ARTICLE 12 - PUBLICITE - JURIDICATION - ELECTION DE DOMICILE

PC 00601612F0005

PARTIE PRELIMINAIRE

Le présent CAHIER DES CHARGES ET STATUTS D'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE est établi conformément aux dispositions de la loi du 21 juin 1865, de l'ordonnance n°20Q4-632 du 1^{er} juillet 2004 et dont certaines dispositions seront complétées par un décret qui en précisera les modalités d'application.

Il a notamment pour objet :

- 1°/ - d'établir la désignation des différents lots,
- 2°/ - de déterminer les règles d'intérêt général, les obligations et les servitudes réciproques et perpétuelles établies au profit ou à la charge des différents lots de cet ensemble immobilier, tel qu'il figure au plan parcellaire ci-annexé après mention,
- 3°/ - d'établir en conséquence les droits et obligations des propriétaires et d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution,
- 4°/ - d'organiser l'administration de l'ensemble immobilier.

CE CAHIER DES CHARGES ET STATUTS D'ASSOCIATION SYNDICALE et les modifications qui lui seraient apportées seront obligatoires pour tous les propriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'ensemble immobilier, leurs ayants-droit et ayants-cause.

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

Ces lois, ordonnance et décret sont susceptibles d'être modifiés par tous textes subséquents auxquels les propriétaires devront se référer,

A - DROIT DE PROPRIETE

I^o/ - Initialement, la SOCIETE REQUERANTE était propriétaire par suite des faits et actes suivants, savoir :

Préalablement à l'origine de propriété, il est ici précisé que la parcelle cadastrée, à savoir : G 428

Ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage établi par M. CALLEJA

Les parcelles sus-visées appartiennent à la société SCI LE DOMAINE DES LAUNES

II^o/ - Afin d'être en mesure de réaliser la construction de son projet immobilier, la SOCIETE REQUERANTE a dressé les actes suivants, à savoir :

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE CO PROPRIETE

B, SERVITUDES

Le représentant de la SOCIETE REQUERANTE, es-qualités, déclare qu'à sa connaissance l'ensemble immobilier objet des présentes, n'est grevé d'aucune autre servitude que celles découlant, savoir

- des énonciations des présentes,
- de la loi et des règlement en vigueur,
- des dispositions d'urbanisme,
- de la situation naturelle des lieux,

C. - OPERATIONS DE CONSTRUCTION - AUTORISATION DE CONSTRUIRE

Préalablement à l'opération de construction que la SOCIETE REQUERANTE se propose de réaliser, celle-ci a obtenu les autorisations d'urbanisme suivantes :

Permis de construire.

PC 00.601612F0005

A) Affichage

B) Recours

C) Transfert de permis de construire

TABLEAU DE REPARTITION DE LA SURFACE RESIDUELLE

Le permis ci-dessus vaut autorisation de procéder à la division parcellaire conformément à l'article R-421-7-1 du Code de l'Urbanisme. En outre, il a été déposé à l'appui de la demande le tableau de répartition des surfaces constructibles par lots.

Ce tableau, tel qu'il a été approuvé aux termes de l'arrêté de permis, est ci-après littéralement reproduit :

	lot		surface maison	surface parcelle
maison 1	lot 1	A	110,70	320,91
maison 2		B	110,70	298,92
maison 3	lot 2	A	110,70	295,46
maison 4		B	110,70	284,94
maison 5	lot 3	A	110,70	271,67
maison 6		B	110,70	243,45
maison 7	lot 4	A	110,70	210,56
maison 8		B	110,70	180,01
maison 9	lot 5	A	110,70	171,16
maison 10		B	110,70	630,73
maison 11	lot 6	A	110,70	232,95
maison 12		B	110,70	210,77
maison 13	lot 7	A	110,70	213,36
maison 14		B	110,70	214,32
maison 15	lot 8	A	110,70	245,88
maison 16		B	110,70	289,26
maison 17	lot 9	A	110,70	270,41
maison 18		B	110,70	300,74
maison 19	lot 10	A	110,70	244,04
maison 20		B	110,70	266,79
maison 21	lot 11	A	110,70	250,46
maison 22		B	110,70	190,67
maison 23	lot 12	A	110,70	178,76
maison 24		B	110,70	170,99
maison 25	lot 13	A	110,70	272,60
maison 26		B	110,70	500,65
maison 27	lot 14	A	110,70	388,60
maison 28		B	110,70	417,71
maison 29	lot 15	A	110,70	543,55
maison 30		B	110,70	360,93
maison 31	lot 16	A	110,70	292,76
maison 32		B	110,70	260,27
maison 33	lot 17	A	110,70	290,75
maison 34		B	110,70	395,55
maison 35	lot 18	A	141,21	278,71
maison 36		B	141,21	265,85
maison 37	lot 19	A	141,21	255,56
maison 38		B	141,21	531,38
maison 39	lot 20	A	141,21	490,20

PC 00601612F0005

maison 40		B	141,21	446,39
maison 41	lot 21	A	141,21	404,39
maison 42		B	141,21	347,23
maison 43	lot 22	A	141,21	333,43
maison 44		B	141,21	415,49
maison 45	lot 23	A	141,21	281,68
maison 46		B	141,21	124,16
maison 47	lot 24	A	141,21	274,00
maison 48		B	141,21	152,28
maison 49	lot 25	A	141,21	179,75
maison 50		B	141,21	131,15
maison 51	lot 26	A	110,70	129,16
maison 52		B	110,70	129,16
maison 53	lot 27	A	110,70	121,23
maison 54		B	110,70	121,23
total			6 465,77	15 323,01
ulterieur	lot 28		à voir	752,49

D. URBANISME

Il résulte des pièces d'urbanisme, ce qui suit ci-après littéralement t
 Note de renseignements d'urbanisme
 Certificat de numérotage

E. DECLARATIONS RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT

Aux termes de l'acte de vente reçu par l'office notarial dénommé en tete des presentes en date ducontenant vente au profit de la société requérante, il a été stipulé ce qui suit littéralement porte çï apres :

F. SITUATION HYPOTHECAIRE

Il résulte d'un fiche d'immeuble délivrée par Monsieur le Conservateur près le bureau des hypothèques de, le....., avec certification à la date duque l'immeuble objet des présentes n'est grevé d'aucune inscription de privilège, hypothèque ou commandement de saisie.

Une copie desdites pièces est demeurée annexée à un acte t dénommé en tête des présentes en date de ce jour contenant dépôt de pièces.

G. - PROJET DE CONSTRUCTION

La société comparante a l'intention :

- d'édifier 27 chalets devant comprenant deux logements et emplacements de stationnement
- d'édifier 37 emplacements de stationnements extérieurs

d'édifier ultérieurement un ensemble à usage commercial ou un SPA sur la partie supérieure prévue à cet effet.

de réaliser les voiries, espaces verts, et réseaux divers destin de cet ensemble immobilier, ainsi que des

PC 00601812 F0005

éléments d'équipements collectifs (local poubelles...)et des emplacements de stationnements extérieurs collectifs,
et de vendre en l'état futur d'achèvement ou achevés les lots collectif, les maisons individuelles, avec leur terrain d'assiette et celui maison avec son jardin constituant un lot conforme au plan de division annexé au permis de construire, ainsi que les stationnement et boxes/garages à usage privatif.

CECI EXPOSE, le Représentant de la SOCIETE COMPARANTE a procede à l'établissement du CAHIER DES CHARGES et des STATUTS de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE destinée à régir l'ensemble immobilier dénommé «LE DOMAINE DES LAUNES

PC 00601612 F0005

PC 00601612 F0005

TITRE 1

CAHIER DES CHARGES

CHAPITRE 1

ARTICLE 1 – OBJET

En application des textes en vigueur, le présent CAHIER DES CHARGES fixe les règles d'intérêt général, les obligations et les servitudes réciproques et perpétuelles établies au profit ou à la charge des différents lots de cet ensemble immobilier, tel qu'il figure au plan parcellaire ci-annexé après mention, (annexe numéro).

Ces servitudes réciproques et perpétuelles, ainsi que ces règles d'intérêt général s'imposeront à tous les ayants droit aux lots désignés ci-après, quelle que soit la source de leurs droits.

1/ Les règles d'intérêt général, telles que prévues au présent CAHIER DES CHARGES s'imposeront ; dans les rapports de la SOCIETE COMPARANTE et des propriétaires des lots, dans les rapports des propriétaires entre eux, et ce, sans limitation de durée, Le présent CAHIER DES CHARGES est opposable à et par quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en société, tout ou partie de l'ensemble immobilier.

21 Le respect des règles du présent CAHIER DES CHARGES est assuré par l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DES PROPRIETAIRES.

Tout propriétaire peut également en demander directement l'application sans avoir à justifier de l'inaction de ^ASSOCIATION SYNDICALE.

Tout propriétaire d'un lot est subrogé aux droits de la SOCIETE COMPARANTE.

Il peut exiger de tout autre propriétaire, directement ou par l'ASSOCIATION SYNDICALE, l'exécution des conditions imposées et auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

Par suite, tout litige entre propriétaires doit se régler directement entre eux, sans que jamais et sous aucun prétexte, la SOCIETE COMPARANTE puisse être mise en cause.

Il sera établi en suite des présentes, les STATUTS de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE « ... j> qui aura pour objet, la propriété des éléments communs à l'ensemble des propriétaires ou à certains d'entre eux et la mise en oeuvre des servitudes et règles d'intérêt général les concernant.

ARTICLE 2 - DESIGNATION DU PERIMETRE

Le périmètre de l'ensemble immobilier dénommé « LE DOMAINE DES LAUNES», ainsi que le soi des voiries et parties à usage collectif, auquel s'applique le présent CAHIER DES CHARGES, est situé sur la commune de BEUIL (06470), dénommé 600 Route du Bess

A : les maisons

Parcelles concernées :

section	n°	lieudit ou identification sur le plan parcellaire	surface
---------	----	---	---------

PC 00601612F0005

B : les emplacements de stationnements extérieurs privés dont Avec des références cadastrales distinctes

Parcelles concernées :

section	n°	lieudit ou identification sur le plan parcellaire	surface
---------	----	---	---------

C : l'espace réservé à un aménagement ultérieur

Parcelles concernées :

section	n°	lieudit ou identification sur le plan parcellaire	surface
---------	----	---	---------

D : Les voiries, espaces verts, réseaux, éléments d'équipement collectif, emplacements de stationnements extérieurs collectifs :

Parcelles concernées :

section	n°	lieudit ou identification sur le plan parcellaire	surface
---------	----	---	---------

PC 00601612 FD005

DESCRIPTION

54 types de maisons constitueront 54 lots principaux

maison 1	comprenant
maison 2	comprenant
maison 3	comprenant
maison 4	comprenant
maison 5	comprenant
maison 6	comprenant
maison 7	comprenant
maison 8	comprenant
maison 9	comprenant
maison 10	comprenant
maison 11	comprenant
maison 12	comprenant
maison 13	comprenant
maison 14	comprenant
maison 15	comprenant
maison 16	comprenant
maison 17	comprenant
maison 18	comprenant
maison 19	comprenant
maison 20	comprenant
maison 21	comprenant
maison 22	comprenant
maison 23	comprenant
maison 24	comprenant
maison 25	comprenant
maison 26	comprenant
maison 27	comprenant

maison 28 comprenant
maison 29 comprenant
maison 30 comprenant
maison 31 comprenant
maison 32 comprenant
maison 33 comprenant
maison 34 comprenant
maison 35 comprenant
maison 36 comprenant
maison 37 comprenant
maison 38 comprenant
maison 39 comprenant
maison 40 comprenant
maison 41 comprenant
maison 42 comprenant
maison 43 comprenant
maison 44 comprenant
maison 45 comprenant
maison 46 comprenant
maison 47 comprenant
maison 48 comprenant
maison 49 comprenant
maison 50 comprenant
maison 51 comprenant
maison 52 comprenant
maison 53 comprenant
maison 54 comprenant

PC 00601612F0005

PLANS

Les plans sont demeurés joints et annexés à un acte contenant dépôt de pièces reçu, ce jour, par Maître...

Le Représentant de la SOCIETE COMPARANTE déclare que les plans des maisons et plans des coloris dont s'agit sont conformes à ceux déposés à l'appui des demandes de permis de construire.

A)Parties privatives

n° lot	nature	section et numero	superficie en m2
--------	--------	-------------------	------------------

B)parties collectives

nature	identification sur plan parcellaire	section et numero	superficie en m2
--------	--	-------------------	------------------

A:parties destinées à
etre retrocedées à
l'association
syndicale
libre

voirie	A
voirie	B
accés	C
placette	D
accés	E
espaces verts	F

B: parties destinées à
être rétrocédées à
l'association
syndicale
libre

voiries, parkings extérieurs collectifs espaces verts collectifs, éléments d'équipement collectifs	K
---	---

voiries, parkings extérieurs collectifs espaces verts collectifs, éléments d'équipement collectifs	L
---	---

passages piétons	I
------------------	---

PC 00601812 F0005

Ces parties collectives sont destinées à être transférées à l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE dont les STATUTS sont ci-après établis, ou à la COMMUNE de à première demande de cette dernière.

REMARQUES

Les superficies indiquées aux tableaux récapitulatifs ci-dessus, ont du faire l'objet d'une certaine approximation. En conséquence, tout acquéreur a quelque titre que ce soit des lots créés, aux termes du présent CAHIER DES CHARGES, prendra le lot à lui cédé forfaitairement, sans garantie de contenance ; une différence de UN/INGTIEME en plus ou en moins devant faire son profit ou sa perte, en tout cas, sans pouvoir exercer de ce chef aucun recours possible contre la SOCIETE COMPARANTE.

LOTS NON ENCORE VENDUS

La société comparante se réserve expressément la faculté si elle le juge opportun de modifier, après l'accord de l'administration, la configuration et la superficie d'un ou plusieurs lots, sans le concours des propriétaires des lots déjà vendus, mais sans porter atteinte aux limites desdits lots. Tant qu'elle sera propriétaire des lots, la société comparante pourra utiliser les locaux édifiés sur ces lots à usage conforme à la destination du présent cahier des charges et notamment à usage de maisons témoins, bureau de vente et de renseignements.

En outre, tant que le chantier ne sera pas entièrement terminé, la société comparante se réserve le droit d'édifier tout abri de chantier ou d'entreposer des matériaux sur (es lots de son choix ou les jardins communs, et ce, jusqu'à la délivrance du certificat de conformité pour l'ensemble immobilier.

LOTS DE PARKINGS NON ENCORE VENDUS

La société comparante se réserve expressément la faculté si elle le juge opportun de transférer gratuitement à l'ASSOCIATION SYNDICALE, la propriété des emplacements de parking extérieur, non vendus à l'achèvement de l'ensemble immobilier. Cette dotation interviendra en une ou plusieurs fois au moment jugé opportun par la SOCIETE COMPARANTE.

L'ASSOCIATION SYNDICALE sera subrogée dans tous les droits et actions de la Société envers tous entrepreneurs, en ce qui concerne la garantie des vices, à compter de la réception des ouvrages.

Les emplacements de stationnement ainsi transférés à l'ASSOCIATION SYNDICALE constitueront des emplacements « visiteur ». L'occupation d'un seul emplacement « visiteur » est autorisée par maison et devra porter sur l'emplacement le plus proche de chaque maison.

Le stationnement ininterrompu d'un véhicule à la même place pendant une durée de deux jours consécutifs est interdit.

PC 00601612F0005

CHAPITRE II

ARTICLE 3 -ADHESION

Par le seul fait de leur acquisition, les acquéreurs des lots situés dans l'ensemble immobilier dénommé «LE DOMAINE DES LAUNES» seront obligatoirement membres de l'ASSOCIATION SYNDICALE, LIBRE dont les statuts sont établis en suite des présentes, et comme tels, sont tenus au respect de toutes les dispositions du présent CAHIER DES CHARGES.

Chaque acquéreur de lot situé dans l'ensemble immobilier réitérera sa volonté de devenir membre de l'ASSOCIATION SYNDICALE aux termes de son acte de vente.

Chacun des lots dispose du nombre de VOIX dans l'ASSOCIATION SYNDICALE, ainsi qu'il résulte du tableau établi par le Cabinet , Géomètre-Expert à , sans le concours ni la participation de l'Office Notarial de et dont un original est demeuré ci-joint et annexé après mention (annexe numéro).

Une copie authentique du présent CAHIER DES CHARGES, sera publiée au bureau des Hypothèques compétent.

ARTICLE 4-Destination de l'ensemble immobilier

L'ensemble immobilier est destiné à l'implantation sur les parcelles de terrains privatives de 2 immeubles collectifs, d'un ensemble "Bien Etre" avec piscine, Spa et Fitness, de maisons individuelles avec jardin à usage principal d'habitation et d'emplacements de stationnement extérieur.

Sont en conséquence interdites toutes activités commerciales ou artisanales, qu'il s'agisse de fabrication, de vente. Toutefois, les activités ou prestations de services, sans réception de clientèle, seront autorisées ; sous réserve de l'obtention des autorisations administratives.

CHAPITRE III

SERVITUDES RECIPROQUES ET PERPETUELLES REGLES D'INTERET GENERAL

Le présent CAHIER DES CHARGES ayant pour but ;

- d'assurer aux habitants de l'ensemble immobilier, objet du présent CAHIER DES CHARGES, la jouissance et tous les avantages de la propriété sur laquelle est édifié cet ensemble

- de maintenir l'harmonie architecturale de cet ensemble immobilier, son affectation résidentielle, ainsi que les avantages présentés par les constructions, les espaces libres, l'air, la lumière, la tranquillité et l'hygiène.

H est établi ainsi qu'il suit les règles d'intérêt général et les servitudes réciproques et perpétuelles à la charge et au profit des différents lots compris dans ledit ensemble immobilier.

ARTICLE 5 -SERVITUDES GENERALES

Chaque lot de l'ensemble devra souffrir les servitudes utiles à l'un quelconque des fonds en dépendant telles que de passages d'entretien et de réfection de toutes canalisations souterraines existantes ou à venir (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité, téléphone, télévision, etc.. cette énumération n'étant pas limitative), ainsi que les servitudes tenant à la présence sur un terrain privatif ou commun de bornes, regards, avaloirs, armoires de coupure, bouches d'arrosage, stations

PC 008 1612 F0005

de relèvement ou de refoulement, équipement hydro-électriques, etc., cette énumération n'étant pas limitative.

Les plans susvisé et annexés aux présentes précisent l'emplacement des ouvrages VRD (voies et réseaux divers), Ceux-ci fournissent à titre indicatif ce qu'il est envisagé de réaliser (drains, boîtes de branchement, borne P et T - TV, poteau incendie, plantations, clôtures ...), Cette énumération n'étant pas limitative et les tracés pouvant être modifiés en fonction des nécessités;

Tous les lots sont frappés d'une servitude générale pour le passage des réseaux de branchements et pour l'écoulement des eaux de pluie d'une parcelle à l'autre.

L'évacuation des eaux pluviales recueillies dans les jardins privatifs s'effectue soit de façon naturelle par ruissellement, soit au moyen de tranchées drainantes aboutissant au réseau d'assainissement situé sous la voirie de l'ensemble immobilier.

Chaque acquéreur s'interdit de modifier l'écoulement des eaux de ruissellement et, plus spécialement, d'aggraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fonds supérieur. Les propriétaires concernés ne peuvent modifier le tracé et la forme de ces noues ou drainages, lors de travaux d'aménagement de leur terrain.

Chaque acquéreur reconnaît que son lot est raccordé au réseau d'eaux pluviales pour la collecte des eaux provenant du ruissellement des toitures. En conséquence, il accepte par avance le passage sur son terrain des réseaux de collecte d'eaux pluviales et de drainage réalisés, et accepte de ne pas en modifier le tracé.

L'entretien des tranchées drainantes et de leurs raccordements au réseau d'assainissement sera effectué aux frais du (ou des) propriétaire(s) desservi(s).

Dans le cas où la configuration des toitures l'impose, tout propriétaire d'un lot sera tenu de supporter l'évacuation sur son lot des eaux pluviales provenant des toits de la maison ou du garage du voisin.

Les gouttières des garages pourront se déverser sur des terrains privatifs ou communs, les eaux étant ensuite dirigées sur le réseau de drainage ou d'assainissement collectif.

La SOCIETE COMPARANTE remettra à l'ASSOCIATION SYNDICALE après achèvement de l'ensemble immobilier, les plans des réseaux faisant figurer les servitudes sus-énoncées.

Pour l'exécution éventuelle de tous travaux souterrains, tout propriétaire sera tenu au préalable de se renseigner auprès de la SOCIETE COMPARANTE tant que celle-ci sera propriétaire d'un lot, et auprès de l'ASSOCIATION SYNDICALE quand la SOCIETE aura cessé d'être propriétaire d'un des lots de l'ensemble.

En outre, il existe des différences de niveau entre les terrains ou entre les terrains et les voiries, le tout conformément aux plans de nivellement demeurée ci-annexés aux présentes après mention,
Interdiction

Il est interdit à tout propriétaire de brancher les évacuations d'eaux pluviales sur le réseau d'eaux usées, de brancher tous tuyaux d'arrosage et appareils de pompage sur les poteaux d'incendie, et d'une manière générale d'utiliser un réseau de manière non conforme à sa destination, le tout sous peine de poursuites par l'ASSOCIATION SYNDICALE.

ARTICLE 6 - SERVITUDES PARTICULIERES :

Chaque lot de l'ensemble devra souffrir sur la façade avant de chaque maison, une servitude d'accrochage de lampadaires destinée à éclairer la voirie intérieure de l'ensemble telles que lampadaires, passages de câbles électriques, cellule de commande crépusculaire, armoires de raccordement

PC:00601612FD005

et de comptage, cette énumération n'étant pas limitative.

SERVITUDES NÉCESSAIRES À LA RÉALISATION DES CONSTRUCTIONS

Il est créé aux termes des présentes, un ensemble de servitudes générales.

Lesdites servitudes sont rendues nécessaires par la configuration spécifique des lieux, et notamment, compte tenu du projet de construction à édifier sur les parcelles et volumes sus-visés, de l'imbrication des différentes constructions.

Les différents propriétaires des parcelles souffriront des servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'immeuble, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

Les propriétaires de ces parcelles pourront passer toutes les servitudes complémentaires qu'ils jugeront nécessaires pour le bon fonctionnement.

Par suite, les parcelles seront grevées réciproquement de toutes servitudes de vues directes ou obliques (quand bien même les ouvertures seraient placées à des distances des limites séparatives inférieures aux distances réglementaires), de prospect et de surplomb nécessaires à la réalisation des constructions prévues sur les parcelles.

Pendant les travaux de construction, chacun des propriétaires devra laisser le passage aux hommes et aux matériels nécessaires à la réalisation des travaux sur l'ensemble des parcelles.

Pendant l'exécution desdits travaux chaque propriétaire devra supporter les troubles de toute nature résultant de l'exécution desdits travaux sans indemnité ni dédommagement.

Par ailleurs, lesdites servitudes et contraintes auraient vocation à s'appliquer en cas de travaux de reconstruction.

Les parties s'obligent à supporter, à titre perpétuel et réel la servitude sus-énoncée. La présente servitude est consentie moyennant des charges réciproques et sans prix,

SERVITUDE DE PASSAGE DE CANALISATIONS, GAINES ET RESEAUX DIVERS :

Les parcelles et volumes sus-visés sont grevés réciproquement de toutes servitudes de passage de canalisations, gaines, conduits, tuyauteries, et réseaux divers nécessaires à la desserte des constructions à édifier, et à leur mise ou maintien en état d'habitabilité, Et notamment, sans que cette liste ne soit limitative ou exhaustive, savoir :

le passage des conduits relatifs aux divers réseaux et leurs organes annexées concernant l'eau, le gaz, l'électricité, les postes et télécommunications, l'éclairage, les évacuations (eaux pluviales, eaux de ruissellement, eaux usées), la télédistribution, les fluides d'ordre général, ainsi que l'existence et l'utilisation des éléments d'équipement de ceux-ci (regards, puisards, trappes de visites, tampons de dégorgement, etc.)

Ils sont également grevés, dans les mêmes conditions, des servitudes de passages nécessaires au comptage, à l'entretien, la réparation, le remplacement des réseaux et organes annexes en question.

Dans la mesure où ils ne demeureront pas la propriété de la puissance publique ou de concessionnaires, les tuyaux, canalisations, câbles, leurs organes annexes, etc.. affectés à l'usage desdites parcelles et volumes pour la distribution de l'eau, du gaz, de l'électricité, du téléphone et de toutes fournitures ainsi que pour les évacuations seront la propriété de ces biens à partir des canalisations générales d'aménagements ou jusqu'aux canalisations de vidange même si ces ouvrages se trouvent à l'intérieur desdits biens.

Les propriétaires s'obligent à supporter, à titre perpétuel et réel les servitudes de passage de ces canalisations, gaines, et réseaux, et à laisser les concessionnaires y accéder pour réparations.

La présente servitude est consentie moyennant des charges réciproques et sans prix.

SERVITUDES DE PASSAGE POUR PIETONS :

Les parcelles et volumes sus-visés sont réciproquement grevés au profit des autres parcelles et volumes, de toutes servitudes de passage pour accès et sorties piétons, à titre réel et perpétuel, de jour comme de nuit.

Les bénéficiaires desdites servitudes devront en user normalement et à ce titre :

00601642F0005

- ne pas user des servitudes de passage avec des moyens de locomotion entraînant une dégradation anormale de la surface de passage.
 - réparer les dégâts causés par un usage anormal de la servitude,
- Les propriétaires des parcelles et voiume s'obligent à supporter, à titre perpétuel et réel la servitude de passage piétons, et à laisser le concessionnaire y accéder pour réparations.

ARTICLE 7 -OBLIGATIONS ET SERVITUDES DE CONSTRUCTION

A/ - Toute construction est soumise aux servitudes réciproques et perpétuelles ci-après établies à la charge et au profit de chaque lot.

Il ne pourra être édifié sur chacun des lots privatifs qu'une construction dans l'un des types définis ci-dessus ou de tout autre qui viendrait à être conçu par la SOCIETE COMPARANTE, représentant une unité de structure et de composition fidèle aux différents plans ci-annexés, ou de tout autre qui viendrait à être défini par la SOCIETE COMPARANTE, par adjonction ou modification.

Il ne pourra être reconstruit sur chacun des mêmes lots savoir :

qu'une maison individuelle d'un type identique ou voisin, ne modifiant pas l'unité architecturale de l'ensemble. Si ce type diffère de l'un de ceux d'origine, il devra alors, avant toute demande administrative de permission de bâtir, faire l'objet d'un agrément du Comité Syndical, Les mêmes règles s'appliqueront aux modifications qu'un propriétaire souhaiterait apporter à une construction existante.

qu'un immeuble collectif soumis au régime de ta copropriété d'un type identique ou voisin, ne modifiant pas l'unité architecturale de l'ensemble. Si ce type diffère de l'un de ceux d'origine, il devra alors, avant toute demande administrative de permission de bâtir, faire l'objet d'un agrément du Comité Syndical. Les mêmes règles s'appliqueront aux modifications qu'un propriétaire souhaiterait apporter à une construction existante.

3) Il ne pourra non plus être élevé de construction complémentaire additionnelle de caractère définitif ou provisoire même non fondée, sauf s'il y est autorisé par l'Administration compétente, et s'il a obtenu l'autorisation de l'ASSOCIATION SYNDICALE, dont il sera ci-après parle, par délibération prise à la majorité prévue dans les statuts.

Si la réalisation d'un ouvrage de ce type était néanmoins autorisée, sa construction en appui sur les murs de clôture reste néanmoins formellement interdite, et quel que soit l'endroit de son implantation, elle ne devra en aucun cas dépasser le faîte des murs de la maison.

Il ne pourra non plus être édifié des poulaillers, pigeonniers, clapiers, hangar, remise, etc.. ou tout édifice même non fondé (ladite énumération n'étant pas limitative) sauf à obtenir l'accord de l'ASSOCIATION SYNDICALE.

En conséquence, les parties de l'ensemble immobilier non réservées à la construction, sont frappées de servitudes non aedificandi réciproques et perpétuelles.

Sont notamment grevés par ces servitudes :

- les parties à usage collectif non réservées à la construction,
- les parties non réservées à la construction de lots individuels,
- le sol des voies,
- les espaces verts, sous réserve d'éléments tels que transformateurs, éclairage public, ...

B/ - Les propriétaires des lots devront supporter gratuitement les servitudes de toute nature pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de l'implantation du volume et de la configuration des maisons et constructions autorisées par le permis de construire et d'une manière générale les servitudes qui pourraient en découler résultant des plans ci-annexés tels que ;

PC 00601612 F0005

distances, prospects, jours, vues...
débords de toits et égout des toits,
débords de fondation,

tour d'échelle : chaque propriétaire dont les constructions se trouveraient implantées en limite séparative d'un autre fond bénéficiera du droit de tour d'échelle sur ce fond pour permettre le ravalement et d'une manière générale la réparation de son bâtiment. Ce droit qui s'exercera sur une bande de terrain de 2 m. maximum de large autour de son bâtiment, est gratuit et ne peut être exercé que pendant la durée nécessaire à la réalisation des travaux et les lieux devront être remis en l'état, dans les plus brefs délais, aux frais bien entendu du bénéficiaire de la servitude.

ARTICLE 8 -SERVITUDES D'AFFECTION ET D'ENTRETIEN DES PARTIES PRIVEES

1°) Les constructions élevées ne peuvent être affectées qu'à l'habitation bourgeoise d'une seule famille par logement. Toutefois, l'exercice des professions libérales est autorisé sous les conditions suivantes : les locaux destinés à cette activité ne devront pas couvrir plus de la moitié de la superficie habitable du logement, l'activité exercée ne devra en aucune manière causer la moindre gêne au voisinage, ni par le bruit, ni par une circulation trop active, ni par le nombre de collaborateurs ou associés qui ne pourra excéder 5 personnes, les visiteurs, fournisseurs, clients, employés ne devront en aucun cas se stationner à l'intérieur de l'ensemble immobilier. Toutefois, si un propriétaire exerçant une profession libérale met à disposition un ou plusieurs emplacements de stationnement ; ceux-ci devront avoir été acquis par lui de la SOCIETE COMPARANTE ou de l'ASSOCIATION SYNDICALE ; et dans cette hypothèse, un panneau indiquera le ou les emplacements réservés à cet effet, les plaques professionnelles, installées à l'entrée de l'ensemble immobilier, seront conformes au spécimen déposé au siège de l'ASSOCIATION SYNDICALE et indiquant leur consistance et leur emplacement,

2°) Les parties de lots non réservées à la construction, seront aménagées en jardins d'agrément. L'aménagement de jardins potagers, comme l'entrepôt dans le jardin ou sur la pelouse de tous véhicules, remorques, canots, objets quelconques, etc.. sont rigoureusement interdits. Avant toute plantation nécessitant quelque terrassement que ce soit, il est impératif de consulter les plans auprès de l'ASSOCIATION SYNDICALE pour éviter de détériorer une canalisation pouvant passer à cet endroit ; de telles plantations étant interdites au-dessus de ces réseaux. Tous droits sont accordés à EDF - GDF, Compagnie des Eaux, P et T, pour la visite, l'entretien et le remplacement éventuel de leur réseau. Au cas où par suite de modification par le propriétaire de cette implantation et des aménagements réalisés par la société requérante, les services concessionnaires seront en droit d'exiger la remise en l'état initial aux frais exclusifs du propriétaire concerné.

4°) Les fouilles sont interdites si ce n'est pour la construction elle-même et à condition de remettre le terrain en état,

5°) Aucune modification ne pourra être apportée à l'écoulement des eaux de ruissellement.

6°) Au cas où un propriétaire serait amené à remplacer en totalité ou en partie sa toiture, il ne pourra le faire qu'en utilisant les mêmes matériaux que ceux d'origine, ou à défaut des matériaux d'aspect similaire.

7°) Au cas où le propriétaire d'une maison serait amené à remplacer une partie extérieure de sa construction (porte, fenêtre, volets,...) il ne pourra le faire qu'avec les matériaux identiques à ceux existants, et la forme et la dimension de la partie d'immeuble remplacée devra être la même que celle existant précédemment.

8°) Il est interdit de peindre la face intérieure des coffrets contenant les compteurs électriques, aucun

PC 00601612 F0005

perçement ou scellement ne pourra y être fait.

L'accès audits coffrets sera toujours laissé libre. Dans le cas où un obstacle quelconque viendrait à gêner cet accès et / ou l'ELECTRICITE DE FRANCE exigerait l'implantation des coffrets en limite de propriété, côté rue, les frais de ce transfert serait à la charge entière du propriétaire concerné.

9°) Les boîtes aux lettres devront être conformes aux normes exigées par l'Administration des P et T et seront disposées devant chaque lot principal.

10°) Les arbres de haute tige et haies plantés sur les parties collectives seront entretenus par l'Association Syndicale Libre, ou privées seront entretenus par le propriétaire du lot concerné. Ils devront être maintenus, et le cas échéant remplacés.

ARTICLE 9 -REGLES D'INTERET GENERAL D'ENTRETIEN DES PARTIES PRIVEES

Les constructions doivent être tenues en excellent état de propreté et d'entretien.

Les persiennes et portes seront toujours soigneusement entretenues et les peintures refaites au moins tous les TROIS (3) ans, en règle générale, mais plus ou moins souvent selon ce qui apparaîtra nécessaire.

Le ravalement des murs devra être effectué au moins tous les DIX (10) ans et plus souvent si cela apparaît nécessaire ; il est interdit de repeindre les constructions d'une couleur différente de la couleur d'origine. Sauf accord exprès intervenu entre les membres de l'Association Syndicale Libre, et sous réserve de l'obtention des autorisations administratives.

L'usage des appareils de reproduction des sons n'est admis que dans la mesure où cet usage ne gêne pas les propriétaires voisins.

Il est précisé que chaque propriétaire devra éventuellement tenir compte des servitudes concernant la protection d'installation de télécommunication.

Il est interdit d'étendre du linge, notamment aux fenêtres, ainsi que dans les jardins. Toutefois, l'usage d'un séchoir mobile à l'exclusion de tout autre, sera toléré dans la partie arrière du jardin et sous la condition expresse que ce séchoir soit entreposé dans les logements après usage.

L'installation d'un séchoir extérieur permanent est formellement interdite. Les portes des garages devront être fermées après chaque usage.

La divagation des chiens est interdite, ils seront obligatoirement tenus en laisse sur les parties à usage collectif. Les propriétaires d'animaux devront veiller à ce que ceux-ci ne puissent apporter aucune gêne à leurs voisins.

Chaque lot de l'ensemble immobilier, objet des présentes, étant desservi par un réseau de télédistribution, l'installation d'antennes ou paraboles extérieures est interdite.

Les dispositifs de réception individuels seront toutefois autorisés pour permettre l'accès à des programmes non diffusés sur le réseau câblé, à condition qu'ils soient complètement dissimulés, et après accord préalable du comité syndical.

Tout affichage et toute publicité quelconque, notamment par écriteau, enseigne, tôle, réclame, lanterne ou calicot, sont formellement interdits, hormis ceux jugés utiles organisés par les auteurs du présent CAHIER DES CHARGES et l'ASSOCIATION SYNDICALE. Toutefois, l'apposition d'une plaque professionnelle est autorisée sous réserve de ce qui est précisé à l'article 8,

PC 00601612 F00005

Il est interdit de jeter dans les canalisations et les water-closets, quoi que ce soit qui puisse provoquer une obstruction ou un engorgement des canalisations ; il est, de même, interdit de jeter dans les canalisations des matières inflammables, corrosives, décapantes ou dangereuses, les garanties du constructeur ne jouant pas dans ce cas.

Il est interdit également de brûler les déchets végétaux.

Il ne pourra non plus être modifié l'aspect extérieur des façades, ni installé d'élément d'équipement en façade, sauf autorisation donnée par l'Administration compétente, et autorisation donnée par l'ASSOCIATION SYNDICALE, dont il sera ci-après parlé, par délibération prise à la majorité prévue dans les statuts.

L'usage des appareils de climatisation individuels, ou installation similaire, fixe ou mobile est autorisé sous réserve de l'observation des règlements administratifs, et à la condition que le bruit en résultant, ne soit pas perceptible par les voisins.

L'association syndicale pourra également prévoir un niveau sonore maximum à ne pas dépasser.

La pose d'appareils de climatisation individuels ou installation similaire sera autorisée par délibération de l'association syndicale qui déterminera la teinte, la forme et l'emplacement destiné à recevoir l'équipement.

L'installation ne pourra débuter qu'après l'obtention du certificat de conformité délivré par la Ville de ... et sous réserve de l'obtention de l'autorisation d'urbanisme nécessaire.

Pour prévenir les risques liés aux légionelles dans les installations de climatisation, chaque propriétaire sera tenu de souscrire un contrat de maintenance destiné à maintenir les installations en état de bon fonctionnement et à assurer la sécurité des personnes.

ARTICLE 10-JARDINS

Dispositions générales :

Ces dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux arbres existant au jour de rétablissement du présent CAHIER DES CHARGES et conservés à l'occasion des opérations de construction du programme immobilier.

Ces derniers devront être conservés et éventuellement remplacés en cas de mort ou d'abattage, par le propriétaire de la parcelle sur laquelle ils sont implantés.

Chaque propriétaire devra arroser et tondre son jardin pour maintenir le gazon ras, à l'anglaise.

L'utilisation des tondeuses à moteur n'est autorisée que de jour, et uniquement de 9 heures à 18 heures, sauf le dimanche et les jours fériés ; et sous réserve d'une réglementation locale plus restrictive.

Les plantations d'arbres, arbrisseaux et arbustes sont autorisées, sous les conditions suivantes :

- Sauf ce qui est dit au paragraphe "CLOTURES", aucune, plantation ne pourra être faite à

moins d'un demi mètre de la ligne séparative des fonds pour les espèces ne dépassant par 2 m. de hauteur en plein développement, et à 2 m. dans le cas contraire.

Aucune plantation ne pourra être réalisée et aucun système d'arrosage ne pourra être installé, à moins de deux (2) mètres de la construction voisine ou d'un ouvrage de soutènement.

Ces plantations ne pourront en aucun cas être plantées sur les réseaux qui pourraient exister sur les parcelles considérées.

Tout propriétaire pourra demander l'arrachage ou la réduction de toute végétation plantée en contravention des règles ci-dessus.

Tout propriétaire pourra demander que son voisin élague les branches qui avancent sur sa propriété,

PLANNING 01 51 25 00 65

ARTICLE 11 -CLOTURES

Un plan ci-annexé indique l'emplacement et la nature des clôtures qui seront réalisées par la SOCIETE COMPARANTE, ainsi que la nature et l'emplacement de celles que les propriétaires sont autorisés à édifier sur les parties prévues à cet effet, (annexe numéro)

L'édification de toute autre clôture, de quelque nature que ce soit, étant rigoureusement interdite.

Si le remplacement desdites clôtures devait être effectué, les nouvelles clôtures devront être similaires à celles qu'elles remplaceront.

Les clôtures édifiées entre les lots seront de grillage plastifié vert de UN (1) mètre de hauteur maximum, sur poteaux métalliques, auxquelles devront être adjointes de simples haies végétales ; dont les essences pourront être différentes mais qui ne devront jamais dépasser 1,60 mètre de hauteur maximum, conformément au plan de clôture annexé.

Ces haies devront être taillées régulièrement, quatre fois par an aux époques d'usage.

Clôture de l'ensemble immobilier

L'ensemble immobilier sera Clos sur la Rue par un muret surmonté d'une grille ou une clôture grillagée, édifié par les soins de la Société Comparante.

L'entretien de ce mur sera à la charge de chacun des propriétaires riverains, au droit de son lot, en ce qui concerne la partie intérieure du mur et à la charge de l'Association Syndicale en ce qui concerne la partie extérieure.

En outre, certains lots de l'ensemble immobilier sont clos de murs qui sont soit des murs dépendants du lot, soit des murs mitoyens, ils seront entretenus par les propriétaires concernés,

ARTICLE 12 -ASSURANCES

Chaque propriétaire doit en ce qui concerne son bâtiment, être assuré contre les risques suivants ; occupants .

incendie, ouragan, tempête, foudre, explosion, accidents occasionnés par l'électricité et le gaz, chute des aéronefs, dégâts des eaux,

recours des voisins et des tiers,

- responsabilité civile pour dommages causés aux tiers, aux propriétaires ou aux

Les propriétaires doivent justifier au plus tard pour le jour de la livraison pour les acquéreurs en état futur d'achèvement et dès leur acquisition pour les acquéreurs en vente achevée, de la souscription d'une police correspondant aux normes ci-dessus

Au surplus, chaque propriétaire devra assurer en ce qui concerne son lot, les objets mobiliers qui s'y trouvent et les recours des voisins et des tiers, contre l'incendie, des explosions, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

Il devra imposer à ses locataires ou occupants d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité vis-à-vis des autres propriétaires et voisins.

Ces assurances devront être souscrites en harmonie avec les garanties communes existantes.

ARTICLE 13 -SERVITUDES D'AFFECTION ET D'ENTRETIEN DES EQUIPEMENTS A

Pr 00601612F0005

USAGE COLLECTIF

A/ dans le cas où des constructions comportent des murs communs, les dépenses de réparation et d'entretien du gros œuvre de ces murs seront partagés par moitié entre les propriétaires intéressés.

Il en sera de même pour la couverture, ses accessoires, ainsi que les descentes de gouttière mitoyennes.

Sont également mitoyennes les clôtures séparant les lots. Les dépenses d'entretien, réfection et éventuellement remplacement, en seront partagées par moitié entre les propriétaires concernés.

B/ L'usage et la jouissance des parties à usage collectif destinées à devenir la propriété de l'ASSOCIATION SYNDICALE, seront réservés à l'usage exclusif de tous les propriétaires ainsi qu'à leur visiteurs en ce qui concerne la voirie de desserte desdits lots.

La voie est affectée à perpétuité à la circulation des piétons et des véhicules, notamment à celle des véhicules des Services Publics et de Secours.

L'entrée de l'ensemble immobilier est interdite aux véhicules de plus de 1,3 tonne par essieu.

Le stationnement ou l'arrêt des véhicules tels que caravanes, remorques, canots, barques, camping-car, etc est rigoureusement interdit sur les voies, espaces verts et accès aux garages.

Le stationnement des véhicules automobiles sur les voies est rigoureusement interdit.

La vitesse est limitée à 30 km/h sur la voirie de desserte pour tous les engins ou véhicules à moteur et toutes les autres dispositions du code de la route sont applicables.

Les voies de circulation seront éclairées par des candélabres d'éclairage qui seront la propriété de l'ASSOCIATION SYNDICALE. Les frais d'entretien, de réparation et éventuellement de remplacement de ces pylônes ainsi que les frais de consommation électrique seront à la charge de l'ASSOCIATION SYNDICALE. Ils seront répartis entre tous les propriétaires.

Il ne pourra, sous aucun prétexte, être fait sur les voies, allées de desserte, aucun dépôt de matériaux, marchandises, détritiques ou objets quelconques.

Il est interdit d'étendre du linge sur toutes les parties à usage collectif, notamment sur les voies d'accès. L'enlèvement de la terre végétale est rigoureusement interdit.

Les propriétaires, locataires ou occupants veilleront à ce que le transporteur chargé de leur emménagement, de leur déménagement ou de façon plus générale, du transport ou de la livraison de meubles ou objets quelconques, soit bien assuré pour le cas de détérioration d'une partie à usage collectif ou du lot d'un autre propriétaire.

Les bandes d'accès aux garages ne peuvent supporter que des voitures de tourisme (1,200 kg. par essieu). La réparation des dommages de toutes sortes provoqués par des véhicules, et plus généralement, par tout objet de poids supérieur, est à la charge des contrevenants.

Les canalisations d'eau et d'électricité passent sous les pelouses privées ainsi que sous la voirie collective. Tout fait quelconque d'un propriétaire, locataire ou occupant entraînant un percement d'une canalisation engage la responsabilité de son auteur, pour toutes ses conséquences,

Les décharges (ordures, déchets, matériaux) sont interdites ailleurs que dans les containers prévus à cet

000601617FD005

effet, situés dans l'ensemble immobilier.

Le ramassage des ordures ménagères se fera selon les règles en vigueur dans la commune.

A/ dans le cas où des constructions comportent des murs communs, la réparation et d'entretien du gros œuvre de ces murs seront partagé propriétaires intéressés.

Il en sera de même pour la couverture, ses accessoires, ainsi que pour les descentes et la gouttière mitoyennes.

Au cas où le ramassage des ordures ménagères ne serait pas effectué quotidiennement, les dépôts ne pourront avoir lieu qu'à partir de la veille du jour prévu pour ce ramassage et entre 20 heures et 21 heures, dans les containers prévus à cet effet ;

La voirie de desserte sera régulièrement entretenue aux frais de tous les propriétaires, ainsi que tous les éléments d'équipement y afférents (boîtier électronique ou borne d'accès, portail, portillon, interphone, vidéophone etc..) conformément au tableau établi par le Cabinet sans le concours ni la participation du rédacteur des présentes.

ARTICLE 14 -NOM DES VOIRIES - NUMEROTATION –

Les propriétaires de chaque lot seront tenus sans indemnité de souffrir sur les constructions, l'apposition de tous signes extérieurs du nom de la voie ainsi que du numéro de la propriété, selon l'usage.

ARTICLE 15 -SORT DES RESEAUX ET LE CAS ECHEANT DES ESPACES COLLECTIFS – RETROCESSIONS

La propriété des espaces collectifs et des réseaux collectifs (les réseaux sont privatifs jusqu'au branchement collectif), ou tout ou partie, implantés dans le périmètre d'application du présent CAHIER DES CHARGES, sera transférée gratuitement à l'ASSOCIATION SYNDICALE, ou à la Commune de BEUIL. Cette dotation interviendra en une ou plusieurs fois au moment jugé opportun par la SOCIETE COMPARANTE,

Si cette dotation s'effectue alors que les ouvrages qui en sont l'objet ne sont pas complètement achevés, la SOCIETE COMPARANTE, conservera jusqu'à la réception desdits ouvrages la qualité de Maître d'Ouvrage et l'ASSOCIATION SYNDICALE ne pourra s'immiscer dans les opérations de construction à la charge de la SOCIETE COMPARANTE, et de prévaloir de sa qualité de propriétaire pour donner des ordres aux architectes et entrepreneurs.

L'ASSOCIATION SYNDICALE sera subrogée dans tous les droits et actions de la Société envers tous entrepreneurs, en ce qui concerne la garantie des vices, à compter de la réception des ouvrages.

Un plan de la zone susceptible d'être rétrocédée à la Ville de ,, est demeuré ci-joint et annexé après mention (annexe numéro).

ARTICLE 16 -RESEAUX DIVERS

Les propriétaires ne pourront apporter aucune modification aux différents réseaux installés dans l'ensemble immobilier.

L'entretien de ces réseaux jusqu'aux branchements individuels, sera assuré par l'ASSOCIATION SYNDICALE dans la mesure où ces réseaux sont implantés dans le périmètre d'application du présent CAHIER DES CHARGES ou relie les lots privatifs et dans la mesure où cet entretien n'incombe pas à l'ELECTRICITE DE FRANCE, à la Société concessionnaire du Service de distribution d'eau potable, et à toute société fermière et concessionnaire.

PE 00601612 F0005

ARTICLE 17 -CHARGES ET CONDITIONS

Tout propriétaire, occupant ou usager des lots, fera son affaire personnelle de tous les contrats à passer avec les Services intéressés pour l'alimentation en électricité, eaux, pour l'installation de téléphone, etc..

De même, il prendra toutes dispositions permettant d'assurer le maintien en bon état de fonctionnement des appareils de production d'eau chaude et de chauffage.

L'ASSOCIATION SYNDICALE prendra en charge, dès le jour de sa formation, l'ensemble des dépenses de fonctionnement et d'entretien des équipements, et le cas échéant des parties à usage collectif.

La jonction de plusieurs lots est autorisée et confère à son auteur, un nombre de voix dans l'ASSOCIATION SYNDICALE correspondant au nombre de lots joints. Cette disposition ne s'applique que si chaque lot joint est construit. Elle ne s'applique pas si sur deux lots de terrain n'est construite qu'une maison.

ARTICLE 18 -MUTATIONS

Préalablement à la régularisation d'un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété, le transfert d'un droit résultant du démembrement de ce droit de propriété ou la location d'un lot ou d'une fraction de lot de l'ensemble immobilier, le présent CAHIER DES CHARGES devra être porté à la connaissance des nouveaux propriétaires titulaires des droits cédés ou locataires.

En outre, il devra leur être remis un exemplaire du présent CAHIER DES CHARGES.

ARTICLE 19 -COMPETENCE ET ELECTION DE DOMICILE

La SOCIETE COMPARANTE d'une part, les futurs acquéreurs, locataires ou occupants d'autre part, demeureront soumis pour tous les effets du présent CAHIER DES CHARGES, à la juridiction du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel se trouve l'ensemble immobilier.

Chaque acquéreur, locataire ou occupant sera réputé avoir élu domicile dans l'immeuble lui appartenant ou dont il a la jouissance.

ARTICLE 20 -DISPOSITIONS DIVERSES

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent CAHIER DES CHARGES reste régi par le droit commun, à défaut de décisions qui pourraient être prises ultérieurement par l'ASSOCIATION

SYNDICALE dans le respect des lois et règlements en vigueur.

SANCTIONS

Tout manquement aux clauses impératives qui précèdent engagera la responsabilité personnelle du propriétaire intéressé sans engager celle de l'ASSOCIATION SYNDICALE. Le propriétaire contrevenant pourra être recherché en responsabilité par le Comité Syndical s'il le décide ou encore par tout tiers y ayant intérêt. Dans ce cas, une mise en demeure préalable sera adressée au propriétaire contrevenant sous forme de lettre recommandée avec accusé de réception ; elle contiendra un délai de mise en règle.

Le propriétaire contrevenant restera responsable du paiement de tous les frais engagés et pourra être

00601612F0005

redevable de dommages et intérêts.

En aucun cas, l'ASSOCIATION SYNDICALE ou son Président ne pourra être rendu responsable de ces manquements et recherché. Le tiers ayant à se plaindre de ces manquements devra rechercher directement le propriétaire contrevenant.

Aucune dérogation à ces clauses impératives ne sera accordée par la Société pendant toute la période où celle-ci assurera les fonctions du Comité Syndical.

TITRE II DEPOT DE PIECES

Aux termes d'un acte reçu par l'office notarial dénommé en tête des présentes, la SOCIÉTÉ COMPARANTE a déposé au Notaire soussigné et l'a requis de mettre au rang des minutes de l'Office Notarial, à la date de ce jour, afin d'assurer la garde et la conservation, en délivrer tous extraits ou expéditions, quand et à qui il appartiendra, les pièces ci-après énoncées relatives au programme de construction d'un ensemble immobilier « ... », savoir ;

MENTION

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

TITRE III STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

L'usage et la mise en oeuvre des servitudes et règles d'intérêt général établies au CAHIER DES CHARGES figurant en tête des présentes, seront assurés par une ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE et régis par les dispositions de la Loi du 21 juin 1865 et de ses textes d'application. Les STATUTS de ladite ASSOCIATION SYNDICALE sont établis ci-après :

ARTICLE 1 -FORMATION

1°) Tous titulaires de droits de propriété, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, ou de droits résultant du démembrement de ce droit de propriété sur les lots de l'ensemble immobilier dénommé « ... » seront de plein droit et obligatoirement membres de la présente ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, le nu-proprétaire sera seul membre de la présente ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE et informera l'usufruitier des décisions de l'ASSOCIATION.

La SOCIETE COMPARANTE est de plein droit membre de ladite ASSOCIATION SYNDICALE pour les lots non achevés ou pour les lots achevés mais invendus.

2°) La présente ASSOCIATION SYNDICALE existera à compter du jour où il y aura deux propriétaires indivis de l'ensemble immobilier, ayants-droit du constructeur.

3°) Le consentement exigé par l'article 15 de la Loi du 21 juin 1865 pour adhérer à la présente ASSOCIATION SYNDICALE, résultera exclusivement de l'acquisition par toute personne physique ou

PC 00601612F0005

morale de toute fraction de la propriété immobilière ci-dessus désignée, cette fraction de propriété pouvant porter notamment tant sur un droit de pleine propriété que sur un droit de nue-propriété ou d'usufruit.

4°) Si une Société est propriétaire, ses organes de direction assurent sa représentation au sein de l'ASSOCIATION SYNDICALE.

5°) Tous titulaires successifs de droits de propriété ou de droit résultant du démembrement de ce droit de propriété sur des lots de l'ensemble immobilier, devront se conformer aux obligations résultant du CAHIER DES CHARGES et des présents STATUTS de l'ASSOCIATION SYNDICALE.

6°) En cas de location, le propriétaire informera le locataire de l'inclusion de l'immeuble loué dans le périmètre de l'ASSOCIATION SYNDICALE et des différentes servitudes.

ARTICLE 2 -OBJET

La présente ASSOCIATION SYNDICALE a pour objet ;

- la propriété par tous moyens de droit et notamment par voie de dotation ou d'abandon, la garde, la gestion et l'entretien des terrains, des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif, leur amélioration et la création de tous nouveaux aménagements d'intérêt collectif, notamment par l'acquisition ou la location de tout immeuble ou l'exécution de tous travaux.

La possibilité de mise en oeuvre de toutes actions tendant à faire respecter les servitudes, règles d'intérêt général, charges et conditions résultant du CAHIER DES CHARGES figurant en tête des présentes.

Le cas échéant, la cession à titre gratuit à une personne morale de droit public de la voirie, espaces communs des équipements d'eau potable, des réseaux d'eaux usées et vannes ainsi que réseaux d'eaux pluviales et, de façon plus générale, les cessions, échanges et autres mutations visées au CAHIER DES CHARGES,

le maintien de l'harmonie architecturale de l'ensemble immobilier, de son affectation résidentielle, des avantages présentés par les constructions, les espaces libres, l'air, la lumière, la tranquillité et l'hygiène. Le respect et l'exacte observation des servitudes, règles d'intérêt général, charges et conditions résultant du règlement figurant en tête des présentes.

ETANT PRECISE que le périmètre de l'ASSOCIATION SYNDICALE est indiqué sous l'article 2 du CAHIER DES CHARGES.

La répartition des dépenses entre les membres de l'ASSOCIATION SYNDICALE ainsi que le recouvrement et le paiement de ces dépenses.

Et d'une façon générale, toutes opérations financières, mobilières et immobilières, concourant aux objets ci-dessus définis, notamment la réception de toutes subventions et la conclusion de tous emprunts.

ARTICLE 3 -DENOMINATION - SIEGE - DUREE

1°) L'ASSOCIATION SYNDICALE prend la dénomination de : ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE ...

2°) Son siège est fixé à ...

T) Il pourra être transféré en tout autre endroit, et notamment sur la Commune de ... par simple décision du Comité Syndical dont il sera fait état à l'article 4 ci-après, ou en tout autre endroit du Département.

4°) La durée de la présente ASSOCIATION SYNDICALE est illimitée,

ARTICLE 4 -COMITE SYNDICAL

PC0061512F0005

1°) L'Association Syndicale est administrée par un Comité comprenant un minimum de TROIS (3), et un maximum de SEPT (7) personnes appelées "SYNDICS" choisies parmi les membres de l'ASSOCIATION SYNDICALE, nommées par l'Assemblée Générale dont il sera fait état ci-après à l'article 9, laquelle nommera également DEUX (2) Syndics suppléants pour le cas d'incapacité temporaire ou définitive de Syndics.

Exceptionnellement, la SOCIETE COMPARANTE assumera les pouvoirs de ce Comité, jusqu'au jour de la réunion de la première Assemblée Générale, prévue ci-dessus qui désignera les Syndics, En tout état de cause, les fonctions de la SOCIETE COMPARANTE cesseront de plein droit à la date fixée pour la tenue de cette première Assemblée Générale,

Pour assurer la gestion de l'ensemble immobilier, la SOCIETE COMPARANTE pourra engager, au nom de l'ASSOCIATION SYNDICALE, toute personne de son choix, et notamment un Administrateur de biens professionnel en limitant toutefois la durée de son mandat, de manière que lors de sa constitution, le Comité Syndical puisse prendre librement les dispositions qu'il

PC 00601612F0005

jugera utiles pour assurer cette gestion.

Pour assurer les dépenses communes à l'ASSOCIATION SYNDICALE, l'Administrateur de biens ou la SOCIETE COMPARANTE assurant ses fonctions d'Administrateur, procédera à des appels de fonds et rendra compte au Comité Syndical élu par l'Assemblée Générale des membres de l'ASSOCIATION SYNDICALE dès son entrée en fonction. Le premier appel de fonds sera effectué lors de l'acquisition des maisons, et remis au Notaire rédacteur des présentes lors de la première mutation.

2°) Les Syndics sont élus pour TROIS (3) ans.

Ils sont rééligibles ; leurs fonctions sont gratuites ; leur mandat peut cependant prendre fin par anticipation

par suite de décès,

par suite de démission volontaire,

par suite de révocation prononcée par l'Assemblée Générale.

3*) A la première réunion qui doit se tenir au plus tard QUINZE (15) JOURS après l'élection des Syndics, le Comité Syndical élit en son sein, pour une durée d'UN (1) AN, un Président, un Trésorier et un Secrétaire.

Le Comité Syndical est convoqué par son Président au moins une fois par trimestre. Il doit, en outre, être réuni toutes les fois que sa convocation est demandée.

La réunion se tiendra au lieu désigné par le Président.

4°) Les délibérations du Comité Syndical sont prises à la majorité simple. En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante. Le Comité Syndical délibère dès que la majorité est requise.

5°) Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un Registre tenu par le Secrétaire du Comité Syndical et signé par tous les membres présents à la séance. Tous les membres de l'ASSOCIATION SYNDICALE ont le droit de prendre communication du Registre des délibérations.

6°) Les délibérations du Comité Syndical et toutes copies à produire en justice sont signées et certifiées par le Président et le Trésorier.

7°) Le Comité Syndical soumet à l'Assemblée Générale, pour approbation, le projet du budget couvrant l'exercice à venir.

S") Le Comité Syndical est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir dans la limite de son objet, au nom de l'ASSOCIATION SYNDICALE et sous réserve des pouvoirs réservés à l'Assemblée Générale.

9°) Il peut notamment :

demander la convocation de l'Assemblée Générale, lorsque sa majorité le décide,

arrêter les comptes qui doivent être soumis à l'Assemblée Générale, faire un rapport sur ces comptes et sur la situation de l'ASSOCIATION SYNDICALE,

Statuer sur tous les intérêts qui entrent dans l'administration de l'ASSOCIATION SYNDICALE,

nommer et révoquer tous employés et fixer leur rémunération,

dresser et arrêter avec tous ingénieurs, architectes et entrepreneurs, tous plans, devis et marchés, remplir à cet effet, toutes formalités administratives, demander tous permis de bâtir,

réaliser les travaux et constructions entrant dans l'objet de l'ASSOCIATION SYNDICALE, ayant un caractère ordinaire et, en tout cas n'excédant par 7,600 €. valeur au Premier Trimestre

PC:00601612FD005

2005 (Indice National du Coût de la Construction),
faire de même exécuter tous travaux décidés par l'Assemblée Générale,
ordonner l'exécution de tous travaux qui seraient urgents, sauf à en référer aussitôt que possible à
l'Assemblée Générale,
procéder à la réception des travaux visés ci-dessus,
acquiescer et céder toutes mitoyennetés, stipuler et accepter toutes servitudes et passer tous baux.

Le Comité Syndical prend toutes mesures urgentes dans l'intérêt de l'ASSOCIATION SYNDICALE et pour
le respect des dispositions du CAHIER DES CHARGES, à charge d'en référer.

ARTICLE 5 -PRESIDENT

1°) Le Président représente l'ASSOCIATION SYNDICALE vis-à-vis des tiers et des Administrations.

2°) El préside les réunions de l'Assemblée Générale et du Comité Syndical.

Pour assurer la gestion de l'ensemble immobilier, le Président pourra engager, au nom de l'ASSOCIATION
SYNDICALE, toute personne de son choix et notamment un Administrateur de biens professionnel.

3°) H fait exécuter les décisions du Comité Syndical et exerce une surveillance sur les intérêts de
l'ASSOCIATION SYNDICALE et sur les travaux.

4°) Tous pouvoirs sont conférés au Président, à l'effet de :

recevoir pour le compte de l'ASSOCIATION SYNDICALE, à titre gratuit, les terrains et ouvrages à usage
collectif,

passer et signer tout acte de cession gratuite à toute personne morale de droit public des réseaux divers et de
la voirie ainsi que les cessions, échanges et autres mutations visées au CAHIER DES CHARGES et à
l'article 2 des présents statuts.

convoquer l'Assemblée Générale de l'ASSOCIATION SYNDICALE dans les cas prévus à l'article 9 ci-
après,

convoquer le Comité Syndical dans les cas prévus à l'article 4(3),

déléguer pour un temps déterminé, partie de ses pouvoirs à un ou plusieurs Syndics,

consentir avec l'accord exprès du Trésorier, tous désistements et mainlevées, avec ou sans paiement, de tous
privileges, hypothèques, actions résolutoires et autres droits quelconques,

poursuivre contre tout membre de l'ASSOCIATION SYNDICALE qui n'acquitterait pas sa quote-part dans
les charges et contre tout débiteur solidaire, le recouvrement des sommes dues,

exercer toute action judiciaire, soit en demandant, soit en défendant, traiter, transiger, compromettre.

ARTICLE 6 -TRESORIER

1°) Le Trésorier détient l'encaisse, il effectue les encaissements et les paiements ordonnés par le Président,

2°) il peut faire ouvrir tous comptes en Banques ou Chèques Postaux au nom de l'ASSOCIATION
SYNDICALE.

3°) Il a la signature pour déposer, pour retirer les fonds, émettre et acquitter les chèques.

Il tient les comptes et les différents Registres Comptables de l'ASSOCIATION SYNDICALE dont il assure
la conservation.

Il assure les appels de cotisation auprès des membres de l'ASSOCIATION SYNDICALE,

ARTICLE 7 -SECRETAIRE .

PC 00601612 F0005

1°) Le Secrétaire est responsable du courrier ; il prépare les réunions de l'Assemblée Générale et du Comité Syndical, établit les convocations, rédige le procès-verbal des réunions de l'Assemblée Générale et du Comité Syndical et les porte sur le Registre des délibérations.

2°) Il assure la conservation de ces Registres,

ARTICLE 8 -ASSEMBLEE GENERALE - COMPOSITION -CONVOCATION - QUORUM - VOIX

1°) L'Assemblée Générale se compose de tous les propriétaires des lots de l'ensemble immobilier soumis au CAHIER DES CHARGES figurant en tête des présentes, étant entendu que :

l'usufruitier représente de plein droit le nu-propriétaire,

au cas où un lot individuel est la propriété indivise de plusieurs personnes, ses indivisaires sont tenus de se faire représenter par l'un d'eux.

2°) L'Assemblée Générale se réunit une fois par an, au lieu indiqué par le Président dans la lettre de convocation au cours du semestre qui suit la clôture de l'exercice social.

3°) L'Assemblée Générale peut être convoquée lorsque la majorité du Comité Syndical le juge nécessaire.

4°) Cette Assemblée doit être également convoquée lorsque la demande écrite a été faite au Président du Comité Syndical par des membres de l'ASSOCIATION SYNDICALE représentant au moins 1/4 des voix de l'ensemble immobilier,

5°) Les convocations sont adressées par la voie recommandée, au moins 15 JOURS avant la réunion de l'Assemblée, par le Président ; elles contiennent le lieu, le jour, l'heure de la réunion et l'ordre du jour ; elles pourront également être remises aux propriétaires, contre émargement d'un état.

6°) Les convocations sont adressées ou remises contre émargements aux personnes ayant droit de siéger à l'Assemblée, soit à leur domicile dans l'ensemble immobilier, soit à tout autre domicile qu'elles auraient fait connaître par lettre recommandée adressée à l'ASSOCIATION SYNDICALE,

Dans les SIX (6) jours de la convocation, chaque propriétaire notifie à la personne qui a convoqué l'assemblée, les questions dont il demande l'inscription à l'ordre du jour, à l'exclusion de la première convocation qui n'a pour objet unique que la désignation du Comité syndical. Ladite personne notifie à chaque propriétaire un état de ces questions CINQ (5) jours au moins avant la date de cette réunion.

7°) Les membres de l'ASSOCIATION SYNDICALE peuvent se faire représenter, soit par leur conjoint, un ascendant ou un descendant, soit par un autre propriétaire de l'ensemble immobilier ; les mandats se donnent par écrit. Tout mandataire ne peut détenir plus de 3 mandats,

8°) L'Assemblée Générale est valablement constituée lorsque le nombre de voix des propriétaires présents ou représentés est supérieur à la MOITIE de la totalité des voix lorsqu'il

PC 0069612F0005

s'agit d'une Assemblée Générale Ordinaire et aux 3/4 de la totalité des voix lorsqu'il s'agit d'une Assemblée Générale Extraordinaire, sauf toutefois, en ce qui concerne la première Assemblée Générale dont il sera question au paragraphe 9 ci-après.

Si ce quorum n'est pas atteint, lors d'une première Assemblée, une seconde est convoquée avec le même ordre du jour, mais sans règle de quorum.

9°) La première Assemblée Générale sera convoquée par la SOCIETE COMPARANTE dans le MOIS suivant la vente de la MOITIE des lots, ou au plus tard, dans l'année suivant la vente du premier lot.

Tout propriétaire d'un lot pourra provoquer, par Ordonnance sur requête du Président du Tribunal de Grande Instance, la réunion d'une Assemblée Générale si la SOCIETE COMPARANTE n'a pas respecté cet engagement.

La notification aux propriétaires devra préciser les date, heure et lieu de la réunion.

L'ordre du jour comportera uniquement la désignation du premier Comité Syndical.

Elle sera valablement constituée quel que soit le nombre des propriétaires présents.

Si, pour une raison quelconque, aucun Syndic n'était élu, tout associé pourrait demander la nomination d'un Syndic judiciaire ou Administrateur.

10°) Chacun des propriétaires dispose d'un nombre de VOIX dans l'ASSOCIATION SYNDICALE, ainsi qu'il résulte du tableau établi par le Cabinet ...Géomètre-Expert à sans le concours ni la participation de l'Office Notarial de et dont un original est demeuré ci-joint et annexé après mention (annexe numéro).

Ledit tableau sera remis à jour, lors de la première assemblée générale de l'ASSOCIATION SYNDICALE, dans l'hypothèse d'un transfert à l'ASSOCIATION SYNDICALE d'un ou plusieurs emplacements de stationnement.

ARTICLE 9 -ASSEMBLEE GENERALE - DELIBERATION -

1°) L'Assemblée Générale est présidée par le Président de l'ASSOCIATION SYNDICALE qui est assisté du Secrétaire.

Une dérogation existant en ce qui concerne la première Assemblée Générale qui pourra être présidée par l'Administrateur de biens engagé par la SOCIETE COMPARANTE.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par 2 membres de l'ASSOCIATION SYNDICALE représentant tant par eux-mêmes que comme mandataires, le plus grand nombre de voix. En cas d'égalité des voix, les membres les plus âgés seront désignés. Il est tenu une feuille de présence signée par chaque membre de l'Assemblée et certifiée par les membres du Bureau.

2°) Le vote a lieu au bulletin secret, lorsqu'il est demandé au moins par le 1/3 des membres présents.

3°) Les délibérations ne portant pas modifications des STATUTS de l'ASSOCIATION SYNDICALE, ni des règles d'intérêt général de l'ensemble immobilier, consacré par le CAHIER DES CHARGES figurant en tête des présentes, sont prises à la majorité simple des voix des membres présents ou représentés. Les délibérations ayant pour objet une modification des STATUTS de l'ASSOCIATION SYNDICALE ou des régies d'intérêt général dudit ensemble immobilier sont prises à la majorité des 3/4 des voix des membres de ladite ASSOCIATION SYNDICALE, ainsi que les délibérations

PC 00601612F0005

4°) Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un Registre spécial ouvert à cet effet et conservé par le Secrétaire.

5°) L'Assemblée Générale de l'ASSOCIATION SYNDICALE statuant dans les conditions de majorité ci-dessus prévue, est souveraine pour portant modification des règles de constructions et de l'usage des espaces communs, qui ne pourront être adoptées que sous réserve des autorisations administratives qui se révéleront nécessaires.

toutes les questions entrant dans l'objet de l'ASSOCIATION SYNDICALE.

Il lui est, toutefois, interdit de porter atteinte au droit de propriété de l'un de ses membres et de modifier la répartition des dépenses ou des droits de vote.

L'Assemblée Générale délibère, notamment :

sur l'élection des Syndics,

sur les propositions de modifications des STATUTS,

sur le budget prévisionnel et annuel des Recettes et des Dépenses, A cet effet, l'Assemblée Générale fixe notamment le montant de la cotisation due par chacun des membres et détermine les dates de début et de clôture de l'exercice budgétaire.

sur la gestion du Comité Syndical qui doit, au cours de la première réunion de l'exercice social en cours, rendre compte des opérations accomplies pendant l'exercice précédent, ainsi que de la situation financière, et présenter le budget de l'exercice en cours. Au cours de la seconde réunion, le Comité Syndical présentera un rapport moral et financier sur la situation en cours d'exercice,

sur l'acquisition ou la vente de tout immeuble, la réalisation de tout échange immobilier dans la limite de l'objet de l'ASSOCIATION SYNDICALE,

sur tous travaux à exécuter,

sur les emprunts à contracter et dépenses à engager dont le montant pour un seul travail dépasse le chiffre de 7.600 €, valeur au Premier Trimestre 2005 (Indice National du Coût de la Construction) ; ce chiffre étant révisable par l'Assemblée Générale à ia majorité simple des voix des votants.

6°) L'Assemblée Générale ne peut délibérer que sur des questions qui sont mentionnées expressément dans l'ordre du jour.

7°) Les délibérations de l'Assemblée Générale et toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont signées et certifiées par le Président et le Trésorier.

Il en est de même des copies et extraits de STATUTS, ainsi que de toute autre pièce concernant ia vie sociale.

ARTICLE 10 -FRAIS ET CHARGES

1°) Les frais et charges de l'ASSOCIATION SYNDICALE comprennent les dépenses entraînées par l'exécution des décisions valablement prises, ainsi que celles découlant des charges annexes et des dépenses de toute nature imposées par les Lois, textes et règlements de l'autorité Publique.

Ces frais et charges comprennent toutes les dépenses entraînées par ia gestion, la réparation et le remplacement des équipements collectifs.

2°) Sont formellement exclues des charges de l'ASSOCIATION SYNDICALE, les dépenses entraînées par le fait ou par la faute, soit de l'un des membres de l'ASSOCIATION SYNDICALE, soit d'une personne ou d'un bien dont l'un des membres de celle-ci est légalement responsable.

PC 00601612 F0005

3°) Les sommes dues par les membres de l'ASSOCIATION SYNDICALE sont recouvrées par le Trésorier.

4°) 20 jours après la mise en demeure adressée par lettre recommandée, le membre qui n'est pas à jour de ses cotisations ou qui est en infraction avec les prescriptions du CAHIER DES CHARGES, cesse, jusqu'à ce qu'il se soit mis en règle, de pouvoir jouir des biens, servitudes et services gérés par l'ASSOCIATION SYNDICALE, les intérêts courent sur les sommes dues par lui au taux légal.

5°) Le représentant de l'ASSOCIATION SYNDICALE, avant l'établissement de l'un des actes de mutation ou de constitution d'un droit réel, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du propriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté, contenant les sommes pouvant rester dues à l'ASSOCIATION SYNDICALE,

6°) Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du représentant de l'ASSOCIATION SYNDICALE ayant moins d'un mois de date, prévues par l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard de l'ASSOCIATION, avis de la mutation doit être donné par le notaire au Président de l'ASSOCIATION SYNDICALE, par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le représentant de l'ASSOCIATION SYNDICALE peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient éléction de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable à l'ASSOCIATION SYNDICALE ayant régulièrement fait opposition.

Pour l'application des dispositions qui précèdent, il n'est tenu compte que des créances de l'ASSOCIATION SYNDICALE effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

L'opposition éventuellement formée par le représentant de l'ASSOCIATION SYNDICALE doit énoncer d'une manière précise, le montant et les causes des créances dues à l'ASSOCIATION SYNDICALE.

7°) Les créances de toute nature de l'ASSOCIATION SYNDICALE, à rencontre de chaque propriétaire seront, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par les sûretés prévues par l'article 19 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

ARTICLE 11 -REPARTITION DES DEPENSES

Les dépenses et charges de l'ASSOCIATION SYNDICALE (honoraires du gestionnaire de PASL, assurance de l'ensemble immobilier, espace collectif, éclairage,...) sont réparties entre les différents propriétaires de la manière suivante :

ainsi qu'il résulte du tableau établi par le Cabinet sans le concours ni la participation de l'Office Notarial de et dont un original est demeuré ci-joint et annexé après mention (annexe numéro).

Les propriétaires des lots participeront aux dépenses de gestion et d'entretien, compte tenu de la période trimestrielle d'acquisition de leurs lots, étant précisé que les dépenses engagées par l'ASSOCIATION SYNDICALE sont dues et réparties par trimestre (30 Mars, 30 Juin, 30 Septembre et 30 Décembre). La SOCIETE COMPARANTE participera aux dépenses et charges de l'ASSOCIATION

PC 00601612 F0009

SYNDICALE pour les lots achevés et non vendus ; l'achèvement de la maison étant constaté par l'attestation d'achèvement de travaux signée par le Maître d'Oeuvre.

Chaque propriétaire est tenu de faire connaître au Président, QUINZE (15) JOURS au plus tard, après la signature de l'acte de vente, la mutation de sa propriété, faute de quoi il reste personnellement engagé envers l'ASSOCIATION SYNDICALE.

ARTICLE 12 PUBLICITE - JURIDICTION - ELECTION DE DOMICILE

1°) une copie des STATUTS sera transmise à Monsieur le Préfet des ... aux fins d'insertion dans le Recueil des Actes de la Préfecture et Un extrait des présents STATUTS sera publié dans au Journal officiel dans le mois de la date du récépissé de la déclaration en préfecture.

2°) Une copie authentique des présents STATUTS sera également publiée au Bureau des Hypothèques compétent.

3°) Pour faire les publications ci-dessus, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une copie authentique des présentes.

4°) Pour l'exécution des présents STATUTS, il est fait attribution de juridiction au Tribunal de Grande Instance de ...

5°) Tout membre de l'ASSOCIATION SYNDICALE est de droit domicilié, soit à la maison acquise dans l'ensemble immobilier, soit en tout autre lieu qu'il aurait fait connaître par lettre recommandée à l'ASSOCIATION SYNDICALE.

DONT ACTE

sur pages

Comprenant :

- renvois approuvés
- barres tirées dans des blancs
- lignes entières rayées
- chiffres rayés nuls
- mots nuls

PC 00601612F0005

