

25 janvier 2013

© AVOVENTES.FR

&

CAHIER DES CHARGES

≈

CHENS SUR LEMAN



DOSSIER :

NATURE : Statuts Association syndicale libre

DATE : 25/1/2013

REFERENCE : CJ/ SC - 20110602

PARTICIPATION : NEANT

Compte N° : 00318488

L'AN DEUX MILLE TREIZE  
Le VINGT CINQ JANVIER

Maître **Clément JACQUIER**, notaire associé membre de la Société Civile Professionnelle "Marc-François JACQUIER, Georges LAGRANGE, Gérard BODINIER, Clément JACQUIER et Gaël MUFFAT, notaires associés", titulaire d'un office notarial dont le siège est à SAINT-JEAN-D'AULPS (Haute-Savoie), Plan d'Avoz.

A RECU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant :

**STATUTS et CAHIER DES CHARGES**

**DE**

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

**©AVOVENTES.FR**

Nommé à cette fonction aux termes d'une assemblée générale en date du 26 mai 2003, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu de la loi que des statuts de la société.

agissant elles-mêmes en qualité de  
cogérantes uc

Nommées à cette fonction aux termes d'une décision de la société en date du 17 mai 2011, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu de la loi que des statuts de ladite société.

**LESQUELS** ont établi, ainsi qu'il suit, les statuts de l'association syndicale libre dénommée :

Constituée en vue de régir les rapports entre les différents propriétaires de l'ensemble immobilier dénommé "**LE SEQUOIA**"

### **PROJET D'ACTE**

Les comparants reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclare avoir reçu toutes explications utiles.

**Le présent acte se composera de deux parties distinctes, savoir :**  
**I- STATUTS DE**  
**II- CAHIER DES CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

## **I- PREMIERE PARTIE**

### **STATUTS DE**

#### **TITRE I - DEFINITION DE L'ASSOCIATION SYNDICALE.**

##### **ARTICLE 1 – FORMATION**

Il est formé une association syndicale libre, régie par la loi du 23 juin 1865, les lois qui l'ont modifiée, les décrets pris pour son application et par les présents statuts, qui existera entre les propriétaires des terrains constituant l'assise foncière de l'ensemble immobilier ci-après désigné, conformément au plan annexé au permis de construire de l'ensemble immobilier, désigné « PC 32 -Plan de division du terrain », ledit ensemble immobilier devant comprendre à son achèvement entre 178 et 184 logements collectifs et 2 maisons individuelles.

##### **DESIGNATION**

Sur la Commune de **CHENS SUR LEMAN** (74140 Haute-Savoie) lieudit "Le Pré d'Ancy", une parcelle de terrain à bâtir figurant au cadastre sous les références suivantes :

25 janvier 2013

STATUTS

© AVOVENTES.FR

&

CAHIER DES CHARGES

≈

CHENS SUR LEMAN



DOSSIER

NATURE : Statuts Association syndicale libre

DATE : 25/1/2013

REFERENCE : CJ/ SC - 20110602

PARTICIPATION : NEANT

Compte N° : 00318488

L'AN DEUX MILLE TREIZE

Le VINGT CINQ JANVIER

Maitre **Clément JACQUIER**, notaire associé membre de la Société Civile Professionnelle "Marc-François JACQUIER, Georges LAGRANGE, Gérard BODINIER, Clément JACQUIER et Gaël MUFFAT, notaires associés", titulaire d'un office notarial dont le siège est à SAINT-JEAN-D'AULPS (Haute-Savoie), Plan d'Avoz.

A RECU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant :

**STATUTS et CAHIER DES CHARGES**

DE

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

©AVOVENTES.FR

Nommé à cette fonction aux termes d'une assemblée générale en date du 26 mai 2003, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu de la loi que des statuts de la société.

cogérantes de agissant elles-mêmes en qualité de

Nommées à cette fonction aux termes d'une décision de la société en date du 17 mai 2011, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu de la loi que des statuts de ladite société.

LESQUELS ont établi, ainsi qu'il suit, les statuts de l'association syndicale libre dénommée :

Constituée en vue de régir les rapports entre les différents propriétaires de l'ensemble immobilier dénommé "**LE SEQUOIA**"

### **PROJET D'ACTE**

Les comparants reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclare avoir reçu toutes explications utiles.

**Le présent acte se composera de deux parties distinctes, savoir :**

- I- STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE « SEQUOIA »**
- II- CAHIER DES CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

### **I- PREMIERE PARTIE**

#### **STATUTS DI**

#### **TITRE I - DEFINITION DE L'ASSOCIATION SYNDICALE.**

##### **ARTICLE 1 – FORMATION**

Il est formé une association syndicale libre, régie par la loi du 23 juin 1865, les lois qui l'ont modifiée, les décrets pris pour son application et par les présents statuts, qui existera entre les propriétaires des terrains constituant l'assise foncière de l'ensemble immobilier ci-après désigné, conformément au plan annexé au permis de construire de l'ensemble immobilier, désigné « PC 32 -Plan de division du terrain », ledit ensemble immobilier devant comprendre à son achèvement entre 178 et 184 logements collectifs et 2 maisons individuelles.

##### **DESIGNATION**

Sur la Commune de **CHENS SUR LEMAN** (74140 Haute-Savoie) lieudit "Le Pré d'Ancy", une parcelle de terrain à bâtir figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieu-dit	Contenance		
			ha	a	ca
B	1382	PRE D'ANCY		20	89
B	1383	PRE D'ANCY		11	89
B	1384	PRE D'ANCY		64	13
B	1385	PRE D'ANCY		27	32
B	1386	PRE D'ANCY		18	78
B	1387	PRE D'ANCY		13	74
B	1388	PRE D'ANCY		12	04
B	1389	PRE D'ANCY		15	06
B	1390	PRE D'ANCY		13	74
B	1391	PRE D'ANCY		32	88
B	1392	PRE D'ANCY		01	45
B	1393	PRE D'ANCY		11	51
B	1394	PRE D'ANCY			10
B	1395	PRE D'ANCY			41
B	1396	PRE D'ANCY			07
B	1397	PRE D'ANCY			40
B	1398	PRE D'ANCY			03
B	1399	PRE D'ANCY		68	37
B	1400	PRE D'ANCY		30	74
B	1401	PRE D'ANCY		05	93
B	1402	PRE D'ANCY		10	28
B	1403	PRE D'ANCY		06	40
B	1404	PRE D'ANCY		09	16
B	1405	PRE D'ANCY		06	76
B	1406	PRE D'ANCY		11	03
B	1407	PRE D'ANCY		09	71
Contenance totale			4	02	82

#### **EFFET RELATIF**

**ACQUISITION** suivant acte reçu par Maître Marc-François JACQUIER, notaire à SAINT JEAN D'AULPS, le 19 novembre 2012, dont une copie authentique est en cours de publication au bureau des hypothèques de THONON.

#### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Le terrain assiette de la présente copropriété appartient à la comparante aux présentes, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, alors qu'il avait une plus grande contenance, de

Suivant acte reçu par Maître Marc-François JACQUIER, notaire à SAINT JEAN D'AULPS, le 19 novembre 2012.

Cette vente a été consentie et acceptée moyennant un prix global payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une expédition de cet acte est en cours de publication au bureau des hypothèques de THONON.

Etant précisé que les parcelles objets des présentes proviennent de la division de la parcelle B 1108 pour 4ha 09a 13ca effectuée suivant un procès verbal du cadastre.

**Antérieurement**

Le terrain objet des présentes appartenait à  
 nommée pour l'avoir recueilli aux termes d'un acte reçu par Maître NAZ,  
 Notaire à DOUVAINE, le 20 août 1976, contenant :  
 - DONATION de divers biens par

- Et PARTAGE desdits biens avec le concours et sous la médiation du donateur.  
 Audit acte il a été attribué la parcelle objet des présentes, ainsi que d'autres biens

Aux termes de cet acte, il était également stipulé que le bien objet des présentes était loué à bail rural à long terme, conformément aux dispositions de la loi n°70-1298 du 31 décembre 1970, à  
 agriculteur, suivant acte reçu par Maître André NAZ, notaire à DOUVAINE, le 10 août 1976, pour une durée de 25 années expirant le 10 août 2001.

Le donateur avait également fait réserve à son profit du droit de retour prévu par l'article 951 du Code Civil, sur les biens donnés ou sur ce qui en serait la représentation, pour le cas où les donataires ou l'un d'eux viendraient à décéder sans laisser de postérité avant lui, et pour le cas encore où les descendants que celui-ci aurait laissé viendraient eux-mêmes à décéder sans postérité.

Audit acte était également stipulé :

- une interdiction d'aliéner, de vendre et d'hypothéquer les biens donnés sans le consentement du donateur, et à peine de nullité des actes, voire de révocation de ladite donation.

- une réserve du droit d'usage et d'habitation au profit de

, épouse du donateur, sa vie durant, du château de Beaugard et de ses dépendances immédiates à usage d'habitation, ce qui était accepté

Lequel droit s'est éteint par suite du décès de

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de THONON LES BAINS, le 24 septembre 1976, volume 2314, numéro 26.

Il est ici précisé qu'aux termes d'un acte reçu par Maître André NAZ, notaire à DOUVAINE, en date du 17 décembre 1984.

avait fait donation, au profit de sa mère,

Lequel usufruit s'est éteint par suite du décès

ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Plus antérieurement

© AVOVENTES.FR

présence de témoins par Maître Joseph NAZ, notaire à DOUVAIN, le 20 octobre 1943.

Une expédition de cet acte a été transcrite au bureau des hypothèques de THONON LES BAINS le 9 décembre 1943, volume 366, numéro 59.

Audit acte de donation, il a été stipulé que  
 réservait expressément à son profit le droit de retour des biens  
 compris dans ladite donation, soit pour le cas où le donataire viendrait à décéder avant le  
 donateur sans enfant ni descendant, soit en outre pour le cas où les enfants ou descendants  
 qu'il aurait laissés viendraient à décéder avant le donateur.

Il est ici précisé que  
 depuis de nombreuses années.

oooooooo

Cette association syndicale est constituée en vue de la gestion des équipements collectifs de l'ensemble immobilier dénommé « LE SEQUOIA » comprenant :

- \* une construction dénommée bâtiment A1
- \* une construction dénommée bâtiment A2
- \* une construction dénommée bâtiment B1-B2-B3-B4
- \* une construction dénommée bâtiment C1-C2-D1
- \* une construction dénommée bâtiment D2-D3
- \* une construction dénommée bâtiment E1
- \* une construction dénommée bâtiment E2
- \* une construction dénommée bâtiment F1-F2
- \* une construction dénommée bâtiment F3-F4

ARTICLE 2 - MEMBRES DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

1°/ Sont membres de l'association syndicale, et de plein droit, tout propriétaire, pour quelque cause que ce soit et à quelque titre que ce soit de l'un des lots divisés de l'ensemble immobilier ci-dessus nommé étant toutefois observé que le 'CONSTRUCTEUR' ne sera jamais membre de l'association syndicale ni pour les lots non achevés ni pour les lots achevés et non vendus.

2°/ L'adhésion à l'association et le consentement par écrit dont fait état l'article 7 alinéa 1 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 résulte :

- a) soit de la participation du ou des propriétaires à l'acte portant constitution de la présente association et établissement de ses statuts.
- b) soit de tout acte de mutation à titre onéreux ou rémunérateur des terrains visés au premierement ci-dessus intervenant entre les propriétaires visés au a) et tout acquéreur ou bénéficiaire d'apport.
- c) l'adhésion à l'association résulte également de toute mutation à titre gratuit de tout ou partie des terrains visés au premierement ci-dessus.

L'association syndicale existera dès le jour où il y aura deux propriétaires divisés de l'ensemble immobilier sus-énoncé.

ARTICLE 3 – OBJET DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

L'association syndicale a pour objet :

\* l'entretien des biens communs à tous les propriétaires de l'ensemble immobilier compris dans son périmètre, notamment voies, espaces verts, canalisations et réseaux, éclairage, ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement ou à l'utilisation des réseaux et locaux ou espaces destinés aux ordures ménagères.

\* l'appropriation desdits biens.

\* leur cession à titre onéreux ou gratuit au profit de qui que ce soit.

\* le contrôle de l'application du cahier des charges de l'ensemble immobilier, s'il en existe

\* l'exercice de toutes actions afférentes audit contrôle ainsi qu'aux ouvrages et équipements.

\* la gestion et la police des biens communs nécessaires ou utiles pour la bonne jouissance des copropriétaires dès leur mise en service et la conclusion de tous contrats et conventions relatifs à l'objet de l'association.

\* la répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les membres de l'association et d'autres débiteurs profitant de tout ou partie des espaces et installations ci-dessus visés et leur recouvrement.

\* La gestion de la chaudière commune aux lots A1-A2-B1-B2-B3-B4-C1-C2-D1-D2-D3-F1-F2-F3-F4

D'une manière 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 4 - DENOMINATION**

L'association syndicale prend la dénomination de : par abréviation

#### **ARTICLE 5 - SIEGE**

Il pourra être transféré en tout autre endroit par simple décision du syndicat.

#### **ARTICLE 6 - DUREE**

La durée de la présente association syndicale est illimitée.

### **TITRE II - ASSEMBLEES GENERALES**

#### **ARTICLE 7 - COMPOSITION**

L'assemblée générale se compose de toutes les personnes définies sous l'article 'Membres de l'association'.

Les membres de l'assemblée peuvent se faire représenter par un mandataire qui doit lui-même être membre de l'association.

Toutefois, un membre de l'association peut se faire représenter par son conjoint, l'un de ses ascendants ou descendants.

Les mandats sont obligatoirement donnés par écrit.

Tout mandataire ne peut détenir à lui seul plus de dix mandats.

#### **Cas particuliers**

\* Si l'un des fonds fait l'objet d'une copropriété conformément à la loi du 10 juillet 1965, c'est la copropriété qui est membre de l'assemblée générale et c'est le syndic

de la copropriété qui la représente sans avoir à justifier d'une autorisation préalable de l'assemblée générale de son syndicat.

A l'égard de l'association syndicale les votes émis par le syndic de copropriété sont en toute hypothèse considérés comme l'expression de la volonté de ceux que le syndic représente. Le vote est indivisible.

\* Dans le cas de nue-propiété et d'usufruit, l'usufruitier exerce les droits du propriétaire.

\* Au cas où un des lots est la propriété indivise de plusieurs personnes, les indivisaires ne peuvent se faire représenter que par l'un d'eux.

\* Pour les lots appartenant à des personnes morales, le représentant légal de chacune des sociétés la représentation lors des assemblées, ou toute autre personne justifiant de ses pouvoirs.

Avant chaque assemblée générale, le directeur constate les mutations intervenues avant la dernière assemblée et modifie l'état nominatif des membres de l'association.

#### **ARTICLE 8 - POUVOIRS**

1°/ L'assemblée générale des propriétaires statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévues est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet du syndicat. Elle nomme le directeur et le cas échéant le directeur adjoint. Elle approuve leurs comptes et leur gestion.

2°/ Elle modifie les statuts de l'association ainsi que le cahier des charges.

3°/ Les décisions régulièrement prises s'imposent à tous les propriétaires et même à ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

#### **ARTICLE 9 - CONVOCATIONS**

1°/ L'assemblée générale se réunit une fois par an.

La première assemblée générale aura lieu sur la convocation du 'CONSTRUCTEUR' et pour la première fois dans les douze mois qui suivent la première livraison d'un logement de l'ensemble immobilier.

Elle peut être convoquée de manière extraordinaire lorsque le directeur le juge nécessaire.

Elle doit être convoquée lorsque la demande écrite en a été faite au directeur par les membres de l'assemblée représentant au moins la moitié des voix de l'ensemble.

2°/ Les convocations sont adressées au moins quinze jours avant la réunion. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour.

Elles sont adressées aux propriétaires ou à leurs représentants au domicile qu'ils ont fait connaître et sous pli recommandé.

Ces convocations pourront être également remises aux propriétaires contre l'émargement d'un état.

3°/ Lorsque l'assemblée est convoquée sur la demande de membres représentant la moitié au moins des voix de l'ensemble, ces membres indiquent au directeur les questions qu'il doit porter à l'ordre du jour et formulent les prochaines résolutions.

Dans ce cas, le directeur peut former en outre son propre ordre du jour et projet de résolution et les présenter distinctement.

#### **ARTICLE 10 - VOIX**

Le président du conseil d'administration établit et tient à jour la liste des membres avec le nombre de voix dont ils disposent.

La propriété d'un lot divis confère une voix.

Les membres de l'assemblée disposent d'autant de voix qu'ils sont propriétaires de lots étant rappelé que le 'CONSTRUCTEUR' ne fait pas partie de l'association.

Chaque copropriété sera représentée par son syndic, lequel bénéficiera d'autant de voix que d'unités d'habitations prévues.

Le tout conformément au tableau figurant sur le plan ci-annexé, établi par le cabinet CANEL, géomètre expert à EVIAN-LES-BAINS, sauf modifications à intervenir dans le cadre de la construction.

En cas de différend, le bureau de l'assemblée générale a compétence pour statuer souverainement sur le nombre des voix appartenant à chaque propriétaire.

#### **ARTICLE 11 – MAJORITE**

1°/ Sauf exceptions ci-après énoncées, les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés.

2°/ Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de création d'équipements nouveaux ou de suppression d'un équipement ou service existant ou encore sur l'engagement d'une action en exécution forcée des dispositions des documents autres que le recouvrement des charges, ces décisions sont prises à la majorité absolue des voix appartenant à tous les propriétaires.

Au cas où l'assemblée saisie d'un projet de résolution dont l'adoption requiert la majorité absolue, ne réunit pas le quorum, comme au cas où lors de l'assemblée cette condition a été remplie sans qu'une majorité absolue se soit dégagée pour ou contre le projet de résolution, il pourra être tenu une seconde assemblée sur deuxième convocation et cette assemblée prendra sa décision à la majorité prévue sous le premierement susvisé.

3°/ Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modification des présents statuts ou du cahier des charges, ces décisions seront prises par la moitié au moins des propriétaires présents, représentés ou non, détenant ensemble les deux tiers au moins des superficies divisées.

#### **ARTICLE 12 – TENUE DES ASSEMBLEES**

L'assemblée générale présidée par le Président du Conseil d'Administration de l'association ou à son défaut par un autre membre du Conseil d'Administration désigné par lui, assisté par un scrutateur choisi par elle.

Elle nomme un ou plusieurs secrétaires.

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms et domicile des propriétaires présents ou représentés et le nombre des voix auxquelles chacun d'eux a droit. Cette feuille est certifiée par le Président de l'assemblée, le scrutateur et le ou les secrétaire(s) de séance.

Elle doit être communiquée à tous les membres qui le requièrent.

### **ARTICLE 13 – ORDRE DU JOUR**

Lors de l'assemblée générale ordinaire la discussion porte sur les questions inscrites à l'ordre du jour ainsi que sur toutes questions posées par un ou plusieurs membres au Conseil d'Administration, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception huit jours au moins avant la séance, accompagnée des devis ou éléments justificatifs à la question posée.

Dans les réunions extraordinaires ou lorsque la convocation de l'assemblée a été demandée par la moitié des membres de l'association, l'assemblée ne peut délibérer que sur les questions expressément mentionnées sur les convocations.

### **ARTICLE 14 - DELIBERATIONS**

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial ouvert à cet effet et conservé par le secrétaire.

Les décisions sont notifiées au moyen d'une copie du procès-verbal certifiée par le Président du Conseil d'Administration et adressée sous pli simple aux propriétaires ayant participé par eux-mêmes ou par un mandataire aux travaux de l'assemblée et ayant voté pour les résolutions présentées ou s'étant abstenus.

La copie du procès-verbal certifiée est adressée sous pli recommandé avec avis de réception aux propriétaires n'ayant pas participé aux travaux de l'assemblée ou ayant voté contre les résolutions proposées.

Toute copie à produire en justice ou ailleurs sont certifiées par le Président du Conseil d'Administration de l'association.

## **TITRE III - ADMINISTRATION**

### **ARTICLE 15 - PRINCIPE**

L'association est administrée par un Conseil d'Administration de SEPT (7) membres, soit un par copropriété + un représentant pour les deux villas.

### **NOMINATION**

Les membres du conseil d'administration sont désignés par l'assemblée générale pour une période de trois ans à la majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés.

Un secrétaire pourra être nommé

Jusqu'à la tenue de la première assemblée générale de l'ensemble immobilier, la gestion de l'ensemble sera assurée par le représentant légal ou légalement autorisé par la

Les membres du conseil d'administration, une fois élus, choisissent parmi eux, à la majorité, leur président, et ce pour une durée de trois ans.

Le président est rééligible.

### **ARTICLE 16 – REUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Le conseil d'administration se réunit à la diligence de son président ou de deux de ses membres en cas de nécessité.

Ses décisions sont prises à la majorité des administrateurs présents ou représentés. Un administrateur ne peut représenter plus d'un administrateur. En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial ouvert à cet effet et signé par tous les administrateurs présents à la délibération.

## **ARTICLE 17 - POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU CONSEIL**

### **D'ADMINISTRATION**

Le président du conseil d'administration est le représentant officiel et exclusif de l'association syndicale.

Il a les pouvoirs les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'association ci-dessus défini.

Il a notamment, sans que cette énumération soit limitative, les pouvoirs suivants :

\* Il administre, conserve et entretient tous les biens communs et éléments d'équipements généraux faisant partie de l'objet de l'association syndicale.

\* Il engage le personnel nécessaire à la conservation, à l'entretien et à la police des biens et équipements ci-dessus visés, fixe les conditions de son emploi et le rémunère.

\* Il fait effectuer tous travaux d'entretien courant ou nécessaires et urgents, ainsi que tous travaux de remise aux normes, travaux nécessités par des prescriptions législatives et réglementaires.

\* Il fait effectuer, sur décision de l'assemblée générale, tous travaux de création de biens communs nouveaux et éléments d'équipements ; à cet effet, il conclue tous marchés, en surveille l'exécution et procède à leurs règlements.

\* Il reçoit, au nom de l'association, à titre gratuit, la propriété de tous biens communs et éléments d'équipements et oblige l'association à décharger pour l'avenir le cédant de toutes obligations d'entretien et de conservation desdits biens et équipements.

\* Corrélativement, il conclue toutes cessions au profit de qui que ce soit.

\* Aux fins ci-dessus, il signe tous actes, souscrit toutes déclarations et engagements et requiert toutes publicités.

\* Il ouvre tous comptes en banque, les fait fonctionner tant au débit qu'au crédit, place et retire tous fonds.

\* Il fait toutes opérations avec l'administration des postes, reçoit tous plis recommandés, lettres chargées, donne toutes décharges et signatures au nom de l'association.

\* Il conclut toutes conventions avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés, reçoit toutes subventions, contracte tous engagements.

\* Il établit chaque année le tableau des voix et obligations des copropriétaires.

\* Il procède à l'appel auprès des membres des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'association. Il recouvre les fonds.

\* Il représente l'association en justice tant en demande qu'en défense, il transige, compromet, acquiesce et se désiste de toutes actions.

\* Il consent sous sa responsabilité toutes délégations partielles, temporaires ou non de ses pouvoirs.

\* Il peut consentir une délégation pour un temps limité à toute personne membre du conseil d'administration.

En cas de décès ou d'incapacité du président, les membres du conseil d'administration devront se réunir sous quinzaine à l'effet de nommer un nouveau président. Cette réunion pourra être provoquée à la diligence d'un seul des membres de ce conseil.

## **TITRE IV - FRAIS ET CHARGES**

### **ARTICLE 18 – DEFINITION DES CHARGES**

Seront supportés par l'ensemble des membres tous les frais et charges relatifs à la mise en état et en entretien des éléments d'équipements de l'ensemble immobilier, notamment l'entretien et la réparation des voies intérieures, espaces verts, places aires sablées, dispositifs

d'aménages d'eaux, réseaux souterrains, d'assainissement, canalisations, éclairage et ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement ou à l'utilisation des réseaux ainsi que les frais d'entretien et de réparation du local abritant la chaudière ceci dans son intégralité.

En cas de pluralité de bâtiments : tous les frais et charges quelconques concernant les branchements et conduites particulières d'eaux, d'électricité, d'écoulement des eaux desservant chaque bâtiment de la copropriété restent à la charge personnelle des copropriétaires de ce bâtiment.

Sont formellement exclues des charges de l'association syndicale, les dépenses entraînées par le fait ou la faute soit de l'un des membres de l'association, soit d'une personne ou d'un bien dont l'un de ceux-ci est légalement responsable.

#### **ARTICLE 19 – REPARTITION DES CHARGES**

Les charges générales sont réparties entre les membres de l'association de chaque immeuble, au double prorata du nombre d'unités d'habitation et des surfaces habitables respectives, conformément au tableau de répartition établi par Monsieur Didier CANEL, géomètre-expert à EVIAN LES BAINS, demeuré ci-annexé.

Les différents catégories de charges sont les suivantes :

- charges de voirie,
- charges relatives aux espaces verts,
- charges relatives à la chaufferie,
- charges relatives aux frais de gestion.

Si le nombre d'unités d'habitations ou leur surface habitable évolue, ce tableau pourra être modifié.

#### **ARTICLE 20 – PAIEMENT DES CHARGES**

Les charges évoquées à l'article 19 ci-dessus font l'objet d'appels de fonds adressés par le Conseil d'Administration à chaque propriétaire. Ces charges ne sont pas payables par imputation sur la dotation visée en l'article 21 ci-dessous, laquelle constitue la trésorerie de l'association.

Ces appels sont faits aux époques déterminées par le Conseil d'Administration soit sur envoi d'un compte de dépenses effectuées, soit en fonction de la prévision budgétaire.

### **TITRE V - BUDGET - PROVISIONS - MUTATION - MODIFICATION**

#### **ARTICLE 21 - BUDGET - PROVISIONS**

Le Conseil d'Administration doit faire approuver par l'assemblée en réunion ordinaire, avant la fin des six mois de l'exercice en cours, le projet de budget de l'année en cours.

Le projet de budget doit être tenu à la disposition des membres de l'association avant l'ouverture de la séance.

L'assemblée générale fixe également le montant de la dotation qu'il est nécessaire de constituer pour couvrir les dépenses budgétaires, de sorte qu'il soit possible de faire face aux engagements de dépenses en attendant leur recouvrement. Elle décide de tous appels de fonds complémentaires s'il y a lieu.

Pour tous travaux d'entretien ou autres, non prévus spécialement dans le budget, le Conseil d'Administration ne peut dépasser sans l'autorisation de l'assemblée les sommes votées au budget.

En cas d'extrême urgence, il peut après consultation de deux membres au moins de l'association, prendre les mesures indispensables. Il est néanmoins tenu de convoquer une assemblée extraordinaire dans le délai maximum de quinze jours.

## **ARTICLE 22 – PAIEMENT ET RECOUVREMENT DES DEPENSES**

Le Conseil d'Administration est chargé de poursuivre la rentrée des sommes dues à l'association.

Il assure le paiement des dépenses.

Il procède au recouvrement des sommes dues par les propriétaires.

Trente jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée, le propriétaire qui n'est pas à jour dans le paiement cesse de pouvoir jouir des services gérés par l'association syndicale. Les intérêts courent sur les sommes dues par lui au taux de 1% par mois.

Compétence est donnée à Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des immeubles, statuant en référé, pour autoriser le Conseil d'Administration, si celui-ci juge opportun de le demander, à prendre toutes mesures pour l'application de l'alinéa précédent.

Au cas de pluralité de bâtiments soumis à la loi du 10 juillet 1965, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les copropriétaires de chacun de ces bâtiments et le syndicat de l'ensemble immobilier à l'égard de l'association syndicale de sorte que celle-ci pourra à son choix, poursuivre le recouvrement de sa créance, soit en saisissant la totalité du bâtiment en question, sauf à exercer la saisie simultanément contre tous les copropriétaires et le syndic, soit en poursuivant pour le tout un seul des copropriétaires ou simultanément plusieurs d'entre eux.

Tout propriétaire est responsable tant de sa propre cotisation que de celle de ceux dont il tient son droit de propriété.

Il peut donc être poursuivi directement par le seul fait de son acquisition pour le paiement des arriérés dus par ses auteurs.

## **ARTICLE 23 - MUTATION**

Chaque propriétaire s'engage, en cas de mutation, à imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre son lieu et place dans l'association.

Il est tenu de faire connaître au Conseil d'Administration, quinze jours au plus après la signature de l'acte de vente, la mutation de sa propriété, faute de quoi il reste personnellement engagé envers l'association.

## **ARTICLE 24- CARENCE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE**

En cas de carence de l'association syndicale pour l'un quelconque de ses objets, un syndic peut être désigné d'office par le président du tribunal de grande instance à la requête d'un copropriétaire.

## **ARTICLE 25 - MODIFICATION - DISSOLUTION**

1°/ Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions fixées à l'article 11.

2°/ La dissolution de l'association syndicale ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité des trois quarts des voix de tous les propriétaires.

En outre cette dissolution ne peut intervenir que dans l'un des cas suivants :

- a) disparition totale de l'objet défini à l'article 3.
- b) approbation par l'association syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

## TITRE VI - POUVOIRS - DECLARATION - PUBLICATION

### ARTICLE 24 – POUVOIRS POUR DECLARER ET PUBLIER

Pour déclarer en préfecture et publier un extrait des présentes au Journal officiel, conformément aux dispositions de l'article 8 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004, pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une copie authentique des présentes.

En outre, pouvoir est donné à ce porteur pour publier les présentes au bureau des hypothèques compétent.

### ARTICLE 25 – ELECTION DE DOMICILE

Les propriétaires font élection de domicile dans les bureaux de l'Association Syndicale.

En tant que de besoin, ils demeureront soumis pour tous les effets des présentes à la juridiction du tribunal de grande instance du lieu de la situation des immeubles.

## II- DEUXIEME PARTIE

### CAHIER DES CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER « LE SEQUOIA »

#### PREMIERE PARTIE

##### PREAMBULE

Il est dressé le cahier des charges particulières de l'ensemble immobilier ci-dessus désigné, en vue de régler les relations entre les propriétaires et régir les conditions d'utilisation des ouvrages et espaces communs.

Cependant, en achetant une maison l'ensemble des acquéreurs doit prendre conscience, qu'au delà de la lettre du présent règlement, il y a lieu de s'attacher à l'esprit général dont doivent être imprégnées les relations de voisinage, esprit marqué par un souci de tolérance, de respect, de discrétion et en général d'affabilité et de courtoisie, sachant que cet état d'esprit, partagé par tous, est un des éléments essentiels à la qualité de la vie dans un quartier.

#### TITRE 1 - GENERALITES

##### ARTICLE 1 – OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les règles et servitudes réciproques et perpétuelles, d'intérêt général, imposées dans l'ensemble immobilier créé par la i-dessus dénommée, tel qu'il figure au plan de division dont il sera parlé ci-après.

##### ARTICLE 2 CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions des présentes s'appliqueront à un ensemble immobilier qui sera édifié sur un terrain situé sur la Commune de CHENS SUR LEMAN (74140 Haute-Savoie) lieudit "Le Pré d'Ancy", figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
B	1382	LE PRE D'ANCY		20	89
B	1383	LE PRE D'ANCY		11	89
B	1384	LE PRE D'ANCY		64	13
B	1385	LE PRE D'ANCY		27	32

B	1386	LE PRE D'ANCY		18	78	
B	1387	LE PRE D'ANCY		13	74	
B	1388	LE PRE D'ANCY		12	04	
B	1389	LE PRE D'ANCY		15	06	
B	1390	LE PRE D'ANCY		13	74	
B	1391	LE PRE D'ANCY		32	88	
B	1392	LE PRE D'ANCY		01	45	
B	1393	LE PRE D'ANCY		11	51	
B	1394	LE PRE D'ANCY			10	
B	1395	LE PRE D'ANCY			41	
B	1396	LE PRE D'ANCY			07	
B	1397	LE PRE D'ANCY			40	
B	1398	LE PRE D'ANCY			03	
B	1399	LE PRE D'ANCY		68	37	
B	1400	LE PRE D'ANCY		30	74	
B	1401	LE PRE D'ANCY		05	93	
B	1402	LE PRE D'ANCY		10	28	
B	1403	LE PRE D'ANCY		06	40	
B	1404	LE PRE D'ANCY		09	16	
B	1405	LE PRE D'ANCY		06	76	
B	1406	LE PRE D'ANCY		11	03	
B	1407	LE PRE D'ANCY		09	71	
Soit une contenance totale de				04	02	82

### **ARTICLE 3 – PERMIS DE CONSTRUIRE**

#### **a) Obtention du permis de construire**

Un permis de construire a été délivré le 19 novembre 2011 par Madame le Maire de CHENS SUR LEMAN sous le numéro PC 074 070 11 B0024.

Ce permis autorise la réalisation de 178 logements collectifs et 2 maisons individuelles, pour une surface hors œuvre nette créée de 14.366,07 m<sup>2</sup>.

*Etant précisé que ce permis de construire a été demandé sur toutes les parcelles de terrain visées ci-dessus ainsi que sur la parcelle cadastrée section B sous le numéro 1408 d'une contenance de 01a 12ca, laquelle est exclue du périmètre de l'Association Syndicale objet des présentes et destinée à être cédée.*

#### **Affichage :**

Ce permis de construire a fait l'objet d'un affichage sur le terrain objet de la demande, ainsi qu'il résulte des constats réalisés par la SCP Alain MALGRAND & Emmanuel DEPERY, Huissiers de Justice à ANNEMASSE (74100) 2 rue de la Faucille, les 7 décembre 2011, 10 janvier et 9 février 2012.

La copie des procès-verbaux de constat sera déposée au rang des minutes du notaire soussigné.

#### **Attestation de non recours**

Il résulte d'une attestation délivrée par Madame le Maire de CHENS SUR LEMAN en date du 7 février 2012, dont une copie sera déposée au rang des minutes du notaire soussigné, qu'« aucun recours n'a été déposé contre le permis de construire n°7407011B0024 présenté par la *représentée par* *élivré en date du 19/11/2011.*»

Attestation de non retrait

Il résulte d'une attestation délivrée par Madame le Maire de CHENS SUR LEMAN en date du 7 mars 2012, dont une copie sera déposée au rang des minutes du notaire soussigné, qu'« aucune demande de retrait du permis de construire n°7407011B0024 délivré en date du 19/11/2011 à l'a été déposée en mairie. »

**b) Permis de construire modificatif**

La société réalisatrice se réserve le droit de déposer toutes demandes d'autorisations complémentaires ou modificatives audit permis ayant trait tant au programme de construction réalisé et notamment au nombre et aux types de logements à construire, qu'aux plans de masse et de division sur lesquels il s'appuie.

A cet égard, l' déclare qu'elle a d'ores et déjà déposé une demande de permis de construire modificatif notamment pour la construction de SIX (6) logements supplémentaires en date du 18 décembre 2012.

Ledit permis modificatif n'a pas encore été délivré à ce jour.

**TITRE II - DESIGNATION****ARTICLE 4 – COMPOSITION DE LA DIVISION DU TERRAIN CONSTITUANT L'ASSIETTE FONCIERE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

L'emplacement et la superficie de chacune des parcelles de la division ainsi que l'identification cadastrale figurent au tableau ci-après et au plan établi par le géomètre dont il sera fait plus loin état.

**ARTICLE 5 – PLAN DES PARCELLES**

Tout acquéreur d'une ou plusieurs parcelles accepte leurs forme et contenance, telles qu'elles figurent au plan qui est annexé aux présentes et en constitue partie intégrante.

Les parcelles sont susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques lors de l'exécution des travaux, mais ces modifications ne peuvent en aucun cas être considérées comme modification du dossier du groupe d'habitations.

Les contenances exprimées audit plan sont indicatives et aucune réclamation ne pourra être élevée pour les différences qui apparaîtraient lors du bornage définitif qui sera effectué à la diligence de la société excèderaient-elles le vingtième.

**ARTICLE 6 – TABLEAU DE DESIGNATION**

DESIGNATION CADASTRALE Section -Numéro	NATURE
Section B numéro 1382	Bâtiment A1
Section B numéro 1383	Bâtiment A2
Section B numéro 1384	Bâtiment B-B1-B2-B3-B4
Section B numéro 1385	Bâtiment C-C1-C2-D1
Section B numéro 1386	Bâtiment D-D2-D3
Section B numéro 1387	Villa E1
Section B numéro 1388	Villa E2
Section B numéro 1389	Bâtiment F1-F2
Section B numéro 1390	EDDV (Bât F3-F4 + chaufferie)
Section B numéro 1391	Espace vert (bâtiments A1 et A2)
Section B numéro 1392	Espace vert (bâtiment B1)
Section B numéro 1393	Espace vert (bâtiment B4)
Section B numéro 1394	Espace vert (bâtiment B3)

Section B numéro 1395	Espace vert (bâtiments B2-B3)
Section B numéro 1396	Espace vert (bâtiment B2)
Section B numéro 1397	Espace vert (bâtiments B1-B2)
Section B numéro 1398	Espace vert (bâtiment B1)
Section B numéro 1399	Espace vert (bâtiments C-C1-C2-D1 et D-D2-D3)
Section B numéro 1400	Espace vert (bâtiments F3-F4)
Section B numéro 1401	Voirie
Section B numéro 1402	Espace vert
Section B numéro 1403	Voirie
Section B numéro 1404	Voirie
Section B numéro 1405	Voirie
Section B numéro 1406	Voirie
Section B numéro 1407	Piste cyclable et piétons (servitude de passage public)

### **ARTICLE 7 – DESIGNATION CADASTRALE**

La désignation cadastrale du terrain formant l'assiette de l'association syndicale objet des présentes est celle ci-dessus relatée au paragraphe CHAMP D'APPLICATION.

### **TITRE III - ORIGINE DE PROPRIETE**

#### **ARTICLE 8 – ORIGINE DE PROPRIETE**

L'origine de propriété est ci-dessus relatée en première partie de l'acte.

### **DEUXIEME PARTIE**

#### **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.**

##### **ARTICLE 1 – TRANSMISSIONS DES DROITS ET OBLIGATIONS**

Les présentes sont opposables de plein droit à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, entre vifs ou par suite de décès, tout ou partie des droits immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de l'ensemble immobilier défini ci-dessus.

Tout propriétaire fera son affaire personnelle, préalablement à la passation de tout acte ou convention portant sur la propriété, la jouissance, la gestion.... etc de tout ou partie de ces droits, de la communication à ses ayants droit ou ayants causes, à quelque titre que ce soit, des dispositions stipulées aux présentes.

Mention de cette communication devra être faite dans lesdits actes ou conventions.

##### **ARTICLE 2 – CARACTERE ET DUREE DES REGLES**

Les règles et servitudes posées au présent cahier des charges sont de droit privé sauf dispositions d'ordre public.

Elles sont fixées pour une durée illimitée sous réserve de modification intervenant dans les conditions stipulées à l'article 4 ci-après.

En cas de transgression ou de différend, les tribunaux civils sont compétents pour connaître toute action en découlant quelque soit le statut des parties en cause.

Tout ce qui n'est pas prévu par les présentes reste régi par le droit commun sauf décisions qui pourraient être prises ultérieurement par l'association syndicale dans le respect de ses statuts et des lois et règlements en vigueur.

### **ARTICLE 3 – RESPECT DES PRESENTES**

Le respect des présentes est assuré par l'association syndicale ci-après. Tout propriétaire peut également en demander directement l'application à l'encontre de la personne défaillante.

### **ARTICLE 4 - MODIFICATIONS**

Les dispositions du présent cahier des charges pourront être modifiées par l'association syndicale qui sera créée et dans les conditions prévues tant par les présentes que par les statuts de ladite association.

### **ARTICLE 5 - CESSION A L'ASSOCIATION SYNDICALE**

Les divers ouvrages et équipements communs pourront être rétrocédés à la commune ou à l'association syndicale selon leur destination future.

L'association syndicale ne pourra refuser la cession à son profit.

Les cessions auront lieu pour un euro symbolique, la valeur des biens transférés étant entrée en ligne de compte dans la détermination des prix de cession aux acquéreurs.

## **TITRE II - SERVITUDES ET OBLIGATIONS**

### **ARTICLE 6 – SERVITUDES GENERALES**

Tout propriétaire doit respecter et souffrir toutes servitudes de droit commun en matière de construction, d'urbanisme et de propriété.

Il souffrira notamment les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, et entre autres les servitudes de surplomb, de vue et de prospect, de mitoyenneté et de passage, qui peuvent grever son fond au profit des autres fonds inclus dans le périmètre délimité aux présentes, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le constructeur et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi en général.

### **ARTICLE 7- SERVITUDES DE PASSAGE DE RESEAUX ET CANALISATIONS**

a) chaque parcelle ou partie de parcelle doit souffrir sans indemnité les servitudes de passage d'entretien et de réfection de toutes canalisations souterraines (eau potable, eaux usées et pluviales, électricité, téléphone, télévision etc...) utile à une ou plusieurs parcelles privatives ou aux espaces et ouvrages communs.

En conséquence, tout propriétaire doit laisser libre accès sur la partie non bâtie de son fonds et ne peut s'opposer à l'ouverture éventuelle de tranchée pour les travaux d'entretien et de réfection qui s'avèreraient nécessaires. Il est toutefois stipulé que les travaux doivent être effectués et les lieux remis en état dans les plus brefs délais.

L'association syndicale sera propriétaire des réseaux jusqu'aux branchements individuels non inclus, sauf stipulation contraire.

b) pour ce qui est des constructions, les propriétaires devront supportés sans indemnité, sur leur construction, le passage et l'appui des descentes d'eaux pluviales utiles à la ou aux maisons voisines de la leur. Cette servitude portera également sur l'écoulement de ces eaux dans les regards d'évacuation.

c) si besoin était, des drains enterrés pourront passer à titre de servitude dans la partie non bâtie des parcelles privatives et tout propriétaire de celles-ci sera tenu d'accepter ce passage sans indemnité, de n'effectuer lui-même dans la zone de passage du

drain aucune fouille, plantation d'arbres ou autres installations susceptibles de détériorer ou d'en altérer le fonctionnement.

**ARTICLE 8 – SERVITUDES DE SIGNALISATION D'APPUI ET D'ACCROCHAGE**

Les propriétaires sont tenus de souffrir éventuellement l'apposition de tout signe extérieur du nom de la voie et du numéro de la propriété, selon l'usage et sans indemnité.

Ils sont également tenus de souffrir l'installation sur leur propriété, (partie non bâtie, murs ou façades) de tout candélabre ou autres installations d'éclairage.

**ARTICLE 9 - SERVITUDES ET CHARGES PARTICULIERES**

**Rappel de servitude de passage cycliste et piétonnier**

Aux termes d'un acte à recevoir par Maître Clément JACQUIER, notaire à SAINT JEAN D'AULPS, il sera constitué, à titre de servitude réelle et perpétuelle, une servitude de passage cycliste et piétonnier, grevant la parcelle figurant au cadastre de la Commune de CHENS SUR LEMAN, section B, numéro 1407, figurant sous teinte bleue au plan demeuré annexé aux présentes après mention, au profit du Domaine Public de la Commune de CHENS SUR LEMAN.

Cette servitude a été approuvée par le Conseil Municipal de la Commune de CHENS SUR LEMAN le 21 janvier 2013 et son acte de constitution a d'ores et déjà été signé par le 01/01/2013 ce jour.

Une expédition de cet acte sera publié au service de la publicité foncière de THONON.

Le texte et le plan de cette servitude demeurent annexés aux présentes après mention.

**Rappel de servitude de passage de canalisation - Pouvoirs**

Aux termes d'un acte reçu par Maître André NAZ, notaire à DOUVAINNE en date du 15 juin 1973, contenant vente par

d'une parcelle en nature de pré sise lieu dit « Le Pré d'Ancy », cadastrée section B sous le numéro 750 pour une contenance de 27a 05ca (issue du B 683), il a été créé au profit de la parcelle vendue, une servitude de passage et de canalisation d'eau, grevant la parcelle cadastrées section B sous le numéro 749.

Cette servitude s'exerce sur une bande de terrain à prendre à partir du chemin départemental n°25 et jusqu'à la limite ouest du n° B 750, ainsi que cela figure sur le plan demeuré annexé aux présentes.

Une expédition de cet acte a été transcrite au bureau des hypothèques de THONON LES BAINS le 20 juillet 1973, volume 1893, numéro 37.

Compte tenu du programme immobilier envisagé, la servitude s'est rapprochée du propriétaire du fonds dominant afin de déplacer l'assiette de cette servitude et de raccorder ledit fonds dominant au réseau de canalisation de l'ensemble immobilier.

Tous pouvoirs sont d'ores et déjà conférés à la fin de négocier les conditions de cette servitude et de signer l'acte correspondant.

**Convention de servitude EDF**

Afin de desservir l'ensemble immobilier, tous pouvoirs sont d'ores et déjà conférés à la société ELECTRICITE RESEAU DISTRIBUTION DE FRANCE (E.R.D.F.), et de signer les actes correspondants.

### **TITRE III - REGLES GENERALES D'UTILISATION - ENTRETIEN - GESTION**

L'ensemble immobilier sera soumis aux charges et conditions ci-après :

#### **DISPOSITIONS GENERALES**

##### **ARTICLE 10 - AFFECTATION**

Les constructions réalisées seront affectées à usage principal d'habitation. Toutefois, seront tolérées les professions libérales et artisanales sous réserve des autorisations administratives nécessaires.

##### **ARTICLE 11 - HARMONIE GENERALE**

Chaque propriétaire quel qu'il soit devra veiller à l'harmonie intérieur de l'ensemble telle qu'elle résultera après l'achèvement par le constructeur des dernières constructions et aménagements et respecter toutes les obligations résultant des présentes.

Afin que soit respectée dans l'avenir l'harmonie de l'ensemble immobilier, il est formellement interdit à tout propriétaire d'apporter aucune modification à l'aspect extérieur des bâtiments ainsi construits notamment par le remplacement des matériaux d'origine par d'autres matériaux, le changement des teintes ou couleurs des enduits ou matériaux et d'édifier aucune construction complémentaire ou additionnelle de caractère définitif ou provisoire.

#### **DISPOSITIONS AFFERENTES AUX PARTIES PRIVATIVES**

##### **ARTICLE 12 - ENTRETIEN EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES**

Les propriétaires des constructions seront tenus de les maintenir en bon état extérieur. A cet effet, ils devront en assurer l'entretien et procéder lorsqu'il sera nécessaire à la réfection des peintures, vernis et enduits extérieurs ainsi qu'en assurer la restauration et le ravalement dans le respect des dispositions des présentes.

Pour cela chaque propriétaire devra laisser libre accès à ses voisins afin de leur permettre d'assurer l'entretien de leurs murs privatifs à charge par ces derniers de remettre les lieux en leur état d'origine.

Chaque propriétaire devra en outre assurer à ses frais le nettoyage des trottoirs, caniveaux et terrain aux droits de sa parcelle.

##### **ARTICLE 13 - JARDINS - CLOTURES**

Les parties de lots situées entre les bâtiments d'habitation et les voies aux parties communes seront obligatoirement engazonnées et éventuellement garnies de plates-bandes fleuries.

Les jardins potagers seront proscrits de cette partie des lots.

Elles devront, ainsi que les clôtures, être tenues en excellent état de propreté et d'entretien par ceux qui en ont la propriété ou la jouissance. Le stationnement de tous véhicules, caravanes, bateaux etc... est strictement interdit.

En aucun cas, il ne pourra y être implanté de construction ou d'ouvrage à caractère définitif ou provisoire autres que les constructions qui pourront être édifiées dans la limite des possibilités fixées par le permis de construire.

La mise en place de toute clôture, portail et portillon autres que ceux réalisés ou recommandés par le constructeur devra être autorisée par chaque copropriété concernée.

La plantation de haies arbustives et de massifs de végétation est permise. Les clôtures ne pourront être réalisées en mitoyenneté qu'avec l'accord du propriétaire voisin. A défaut, elles devront être réalisées sur la propriété.

Ces clôtures ne pourront être édifiées qu'au moyen de haies vives, doublées ou non intérieurement d'une hauteur maximum d'un mètre. Les claires de bois sont autorisées sous réserve du respect de la hauteur des clôtures mitoyennes.

#### **ARTICLE 14 – MURS SEPARATIFS ET TOITURES DES MAISONS JOINTIVES**

##### **a) Murs mitoyens**

Tout mur unique séparant deux lots dans leur partie bâtie est réputé mitoyen.

##### **b) Murs privatifs**

Au droit du joint de dilatation, chacun des murs constituant la séparation des deux lots bâtis sera privatif.

Le mur séparatif entre un lot bâti et la partie non bâtie d'un autre lot appartiendra au lot bâti.

##### **c) Toitures à deux pentes**

Les gouttières des toitures à deux pentes seront privatives.

En revanche les descentes avant et arrière, les regards, les canalisations de branchement jusqu'à la conduite principale seront mitoyens sauf s'ils n'intéressent qu'une seule maison.

La canalisation mitoyenne de collecte d'eaux pluviales des façades arrières pourra passer sous le dallage d'une des maisons qui se trouvera ainsi grevée d'une servitude de passage de canalisations.

#### **ARTICLE 15 – MURS ET SOUTIEN DE TERRE**

Les murs et soutien de terre appartiendront au propriétaire du terrain qu'ils soutiennent.

#### **ARTICLE 16 – ECOULEMENT DES EAUX**

Il est interdit de modifier l'écoulement de l'eau de ruissellement et plus spécialement d'aggraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fonds supérieur ou adjacent.

#### **ARTICLE 17 - FONDATIONS**

Aucun propriétaire de lot ne pourra élever de protestation quant aux éventuels débords de fondation d'une construction voisine de sa propriété.

#### **ARTICLE 18 - COMPTAGE - GAZ - E.D.F**

Les appareils de comptage de gaz et d'E.D.F. pourront être réalisés en façade des bâtiments.

En conséquence, afin de laisser un accès permanent aux concessionnaires, la partie de terrain donnant l'accès à ces compteurs entre la voirie et la façade est grevée d'une interdiction de clore.

Toutefois, chaque propriétaire, sous réserve d'obtenir l'accord préalable des concessionnaires, pourra déplacer le compteur en bordure de voie, à ses frais.

#### **ARTICLE 19 – SECHAGE DU LINGE**

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, balcons ou terrasses, dans les jardins individuels entre bâtiments et voies d'accès, ainsi que sur toutes les parties communes.

Il est toléré de le faire, pour les villas uniquement, dans la partie de jardin située sur la façade postérieure de la maison, à condition que cet étendage soit discret et qu'en aucun cas il ne dépasse la hauteur maximum admise par les haies.

L'installation d'un séchoir extérieur permanent est formellement interdite.

#### **ARTICLE 20 – MURS MITOYENS**

Les murs et éléments d'équipement mitoyens seront entretenus, réparés et éventuellement remplacés par les propriétaires mitoyens à frais communs selon les règles de la mitoyenneté.

Les propriétaires voisins d'un mur privatif ne pourront l'utiliser comme support sans l'accord de son propriétaire.

#### **ARTICLE 21 – DEFAUT D'ENTRETIEN**

En cas de violation ou d'inexécution par un propriétaire des obligations d'entretien visées aux articles ci-dessus, l'association syndicale pourra assurer elle-même cette obligation après une mise en demeure restée infructueuse, en mettant à la charge du propriétaire défaillant tous les frais engagés.

#### **ARTICLE 22 - SECURITE - SALUBRITE**

Tout propriétaire est tenu de veiller à la sécurité et à la salubrité de ses immeubles.

A cet effet, sont interdits sur toute l'étendue de l'ensemble l'installation ou le dépôt de tout établissement et de tout produit ou objet dangereux ou insalubres.

#### **ARTICLE 23 - PROPRIETE - JOUISSANCE**

Les acquéreurs seront propriétaires des lots par eux acquis à compter du jour de la vente qui leur est consentie, et ils en auront la jouissance le jour de la remise des clés par la prise de possession réelle.

Tout usage des constructions susceptible de troubler la jouissance des lieux est interdit.

Chaque propriétaire ou occupant est tenu de jouir des biens dont il a la charge sans causer à autrui aucune gêne quelconque notamment par, ou du fait, du bruit, des odeurs, des fumées, des poussières, des trépidations, de la divagation des animaux ou même par l'aspect.

#### **ARTICLE 24 - ASSURANCES**

Tout propriétaire devra souscrire auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable un contrat garantissant ses mobiliers et aménagements personnels, sa responsabilité civile et autre non couverts par l'assurance souscrite par la copropriété et celle souscrite par l'association syndicale.

Il en sera de même pour tout occupant et en cette qualité. En particulier ces contrats devront assurer ses propriétaires contre le recours éventuel des voisins.

De plus, afin de maintenir la parfaite complémentarité des contrats d'assurances 'maître d'ouvrage' et autres, il est souhaitable que chaque acquéreur puisse s'assurer auprès de la même compagnie que celle auprès de laquelle le maître d'ouvrage aura souscrit sa garantie et pendant la durée de celle-ci.

#### **ARTICLE 25 - IMPOTS**

Les propriétaires quels qu'ils soient, paieront leurs impôts et contributions de toute nature afférents aux constructions et terrains acquis, à compter du jour de l'acquisition.

Il en sera de même pour l'association syndicale.

#### **ARTICLE 26 – RAPPORT AVEC LES ORGANISMES CONCESSIONNAIRES**

Tout propriétaire, occupant, usager, fera son affaire personnelle de tout contrat à passer avec les concessionnaires intéressés pour l'alimentation en eau, gaz, électricité etc... ainsi que pour l'installation du téléphone.

Il assumera le coût des abonnements de toute redevance, droit de raccordement etc... s'y rapportant, le tout compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions particulières ci-dessus rapportées.

#### **ARTICLE 27 – PLAQUES PROFESSIONNELLES**

Les plaques des professions libérales ou artisanales pourront être posées mais devront être conformes au modèle qui sera fixé par l'association syndicale et ne devront pas dépasser un format de 30 cm sur 20 cm.

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BIENS, EQUIPEMENTS ET SERVICES COLLECTIFS.**

#### **ARTICLE 28 – DISPOSITIONS GENERALES**

Le constructeur réalise à l'intérieur du périmètre concerné par les présentes des ouvrages, équipements et aménagements collectifs.

De même certains services collectifs seront mis en place à l'intérieur du périmètre concerné.

Ces biens et équipements seront rétrocédés pour un euro symbolique ainsi qu'il est stipulé ci-dessus, soit à la collectivité publique, soit à l'association syndicale.

#### **ARTICLE 29 – UTILISATION ET ENTRETIEN DES BIENS ET EQUIPEMENTS COLLECTIFS - SERVICES COLLECTIFS**

##### **a) Règles générales**

Tous les propriétaires et occupants de l'ensemble auront la jouissance commune, réciproque et perpétuelle des voies, allées, aires de jeux, espaces verts, emplacements de stationnement automobiles communs etc... et d'une manière générale de tous les biens, équipements et ouvrages collectifs.

Chaque usager est tenu d'utiliser ses biens et droits sans nuire à leur affectation ou aux droits des autres usagers quels qu'ils soient.

La gestion, l'entretien, la remise en état ou l'amélioration des biens et droits collectifs sont assurés par l'association syndicale.

Toute aggravation des charges d'entretien du fait de l'un des propriétaires ou usagers a pour effet d'obliger l'intéressé à payer de ses deniers l'excédent des charges correspondantes.

Cette disposition s'applique notamment aux dégradations des voies, espaces verts ou réseaux occasionnés par un mauvais usage.

Les biens, équipements et ouvrages collectifs, quels qu'ils soient, destinés à revenir à l'association syndicale ou à la collectivité publique, seront pris en charge par l'association syndicale qui en aura la garde, l'entretien et la gestion, dès qu'ils seront réalisés par le constructeur ; le tout nonobstant tout transfert de propriété. La mise à disposition au profit des usagers par l'association syndicale fera l'objet d'un procès verbal.

##### **b) Utilisation des voies - Circulation automobile**

Chacune des voies sera utilisée conformément à sa destination. Il est interdit d'encombrer les voies de quelque manière que ce soit, même temporairement.

La desserte automobile s'effectuera par les voies publiques et par les voies incluses dans le périmètre de l'ensemble et spécialement aménagé à cette fin. Ces dernières voies seront privées et propriété de l'association syndicale.

Ces voies pourront être utilisées par les véhicules et engins de sécurité et de lutte contre l'incendie, les ambulances et les véhicules de déménagement, ainsi que ceux utilisés par les services administratifs ou autres pour la maintenance du réseau ou pour les besoins directs ou indirects de l'association syndicale.

La circulation automobile sur les voies et tronçons de voie privée s'effectuera en respect des signalisations posées et des règles du code de la route.

La circulation de tout véhicule à moteur est strictement interdite sur toutes les allées, espaces verts etc...

Le stationnement de tout véhicule (voiture, caravane, bateaux, etc...) est strictement interdit sur toutes les voies, allées, espaces verts etc...

**c) Stationnement automobile**

Le stationnement automobile ne pourra s'effectuer qu'à l'un des emplacements spécialement aménagés à cette fin.

Ces emplacements ne pourront être utilisés que pour les stationnements des véhicules automobile à l'exclusion de tout autre usage.

**d) Entretien et réfection des réseaux et des voies**

La gestion, l'entretien et la réfection des réseaux et des voies jusqu'aux branchements individuels non inclus, sont assurés par l'association syndicale qui en assumera le coût dans la mesure où cet entretien et cette réfection n'incombent pas aux organismes concessionnaires ou aux services techniques de la collectivité locale ou encore d'une personne morale de droit public.

Chaque propriétaire aura cependant accès aux parties communes des réseaux pour réparer ou faire réparer la ou les parties défectueuses de son propre réseau, à charge pour lui de remettre les choses dans l'état où elles se trouvaient antérieurement à la réparation.

Les renseignements et plans essentiels relatifs aux réseaux et aux voies seront remis par le constructeur à l'association syndicale.

Il en sera ainsi de tous les réseaux et de toutes les voies et notamment de ceux se rapportant aux dessertes en eaux propres ou usées, gaz, électricité, (dont l'éclairage des voies, cheminement et espaces communs) téléphone, télévision etc...

**e) Ordures ménagères**

Les locaux réalisés pour le dépôt des ordures ménagères devront être maintenus en bon état par l'association syndicale.

**TITRE IV - CHARGES**

Les charges d'entretenir, de réparer, de renouveler les biens et équipements communs incombent aux propriétaires même si le transfert de propriété n'est pas encore opéré au bénéfice de l'association.

Chaque propriétaire sera redevable de ces charges à compter de la mise à sa disposition des locaux acquis.

L'association syndicale assure cette charge et la répartit entre les différents propriétaires.

**ARTICLE 30 – DEFINITION DES CHARGES**

La définition des charges figure dans les première partie du présent acte.

**ARTICLE 31 – REPARTITION DES CHARGES**

Le mode de répartition des charges est fixé dans les première partie du présent acte.

**ARTICLE 32 – RECOUVREMENT DES CHARGES**

Les charges ci-dessus seront recouvrées auprès des membres de l'association syndicale conformément aux dispositions des statuts de cette association.

## TITRE V - ASSOCIATION SYNDICALE

### ARTICLE 33 – OBLIGATION D'ADHERER A L'ASSOCIATION SYNDICALE

Du seul fait de son acquisition tout propriétaire d'un lot bâti fait obligatoirement partie de l'association syndicale des propriétaires du groupe d'habitations, association régie par les lois du 21 juin 1865, 22 décembre 1888, 15 décembre 1902 et des textes subséquents.

### ARTICLE 34 – OBJET DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

L'objet de l'association syndicale est défini dans les statuts de l'Association n première partie du présent acte.

### PUBLICITE FONCIERE

Cet acte sera soumis par les soins du notaire soussigné à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au bureau des hypothèques compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions légales et réglementaires et aux frais de la

### POUVOIRS

donne tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires cadastraux ou d'état civil.

### FRAIS

La aiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence.

### CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

Et notamment en ce qui concerne la i vu d'un extrait K-bis de son inscription au Registre du commerce et des sociétés.

### DONT ACTE sur VINGT QUATRE pages

FAIT en l'étude du notaire soussigné, les jour, mois et an ci-dessus.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli leur signature et a lui-même signé.

Cet acte comprenant :

- Lettre(s) nulle(s) :
- Blanc(s) barré(s) :
- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) :
- Chiffre(s) nul(s) :
- Mot(s) nul(s) :
- Renvoi(s) :