

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE CONSTRUCTION

Domaine de Calas

13480 CABRIES

CAHIER DES CHARGES

STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE CONSTRUCTION

DU DOMAINE DE CALAS

13480 - C A B R I E S

=====

CAHIER DES CHARGES

C A H I E R D E S C H A R G E S

S O M M A I R E -
+++++

CHAPITRE I - GENERALITES.

- ARTICLE 1 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES.
- ARTICLE 2 - Force obligatoire du Cahier des Charges.
- ARTICLE 3 - Désignation des terrains.
- ARTICLE 4 - Origine de propriété.
- ARTICLE 5 - Servitudes.
- ARTICLE 6 - Composition de la division du terrain constituant l'Assiette Foncière du groupe d'habitations.
- ARTICLE 7 - Acceptation du plan parcellaire et de la Voirie.
- ARTICLE 8 - Destination du groupe d'habitations.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CONSTRUCTIONS,
AUX CLOTURES ET AUX JARDINS.

- ARTICLE 9 - Construction.
- ARTICLE 10 - Entretien des constructions.
- ARTICLE 11 - Travaux intérieurs.
- ARTICLE 12 - Clôtures.
- ARTICLE 13 - Jardins.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS.

- ARTICLE 14 - Énumération des équipements communs.
- ARTICLE 15 - Propriété des équipements communs.
- ARTICLE 16 - Charges d'entretien des équipements communs.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX SUBDIVISIONS ET REUNIONS
DE PARCELLES.

- ARTICLE 17 - Subdivisions de parcelles.
- ARTICLE 18 - Réunions de parcelles.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS GENERALES

- ARTICLE 19 - Séchage du linge.
- ARTICLE 20 - Affichage.
- ARTICLE 21 - Bruit.
- ARTICLE 22 - Servitudes imposées à chaque parcelle.
- ARTICLE 23 - Obligations diverses.
- ARTICLE 24 - Noms des voies, numérotation.
- ARTICLE 25 - Voies de circulation.
- ARTICLE 26 - Cessions aux collectivités publiques de terrains, voies et réseaux.
- ARTICLE 27 - Répartition des frais d'entretien et de renouvellement des équipements communs.
- ARTICLE 28 - Assurance.
- ARTICLE 29 - Impôts.
- ARTICLE 30 - Remise des titres de propriétés.

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS AFFERENTES A LA FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES ET A SES MODIFICATIONS.

- ARTICLE 31 - Caractère des règles posées par le Cahier des Charges.
- ARTICLE 32 - Modification du Cahier des Charges.

CHAPITRE VII - DISPOSITONS CONCERNANT L'ASSOCIATION SYNDICALE.

- ARTICLE 33 - Obligation d'adhérer à l'Association Syndicale.

CHAPITRE I -

G E N E R A L I T E S

ARTICLE PREMIER - OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges a pour objet :

a) de fixer les règles de caractère privé de l'ensemble immobilier situé sur la Commune de CABRIES (B.D.R.) au lieudit "Poil Bouchin" à CALAS.

b) de définir les charges, obligations, droits, servitudes réciproques et perpétuelles établies au profit et à la charge des différentes parcelles du groupe d'habitations sus-désigné, ainsi que de toutes extensions possibles sur le territoire de la Commune de CABRIES, dans le cadre de l'extension de la ZAC existante " LE PETIT LAC ", et dans le cadre de toutes autres créations de ZAC sur ladite Commune.

ARTICLE DEUX - FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES

1° - Les règles d'intérêt général, telles que prévues au présent cahier des charges s'imposeront :

- dans les rapports de la Société Civile de Construction et les propriétaires des parcelles ;

- 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.

A cet effet, il doit être annexé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, ou de reventes ou locations successives.

2° - Le respect des règles du présent cahier des charges est assuré par l'ASSOCIATION SYNDICALE DES PROPRIETAIRES.

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

En cas de transgression et de différend, le Tribunal de Grande Instance d'AIX EN PROVENCE est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée, notamment en démolition et allouer tous dommages-intérêts.

Tout propriétaire d'une parcelle est subrogé aux droits de la Société Civile de Construction.

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 vider directement entre eux, sans que jamais et sous aucun prétexte la Société Civile de Construction puisse être mise en cause.

ARTICLE TROIS - DESIGNATION DU TERRAIN.

La Société Civile Immobilière de Construction du DOMAINE DE CALAS est propriétaire d'un terrain situé sur le territoire de la commune de CABRIES (B.D.R.) d'une superficie d'environ cinquante hectares.

Le présent cahier des charges s'applique donc à un groupe d'habitations dénommé " DOMAINE DE CALAS " qui sera édifié sur un terrain situé à CABRIES (B.D.R.) quartier Poil Bouchin, pour une superficie totale de 35 hectares environ, et éventuellement au solde du terrain dont est propriétaire ladite Société, soit environ 20 hectares, pouvant faire l'objet d'une extension ou pouvant être cédé par la Société Civile Immobilière de Constructions de son seul chef.

Le présent cahier des charges pouvant s'appliquer aussi à toutes autres acquisitions de parcelles pouvant permettre une extension de la ZAC telle que définie à l'article premier b).

ARTICLE QUATRE - ORIGINE DE PROPRIETE

Les terrains, visés en l'article trois, ont été acquis par la Société Civile Immobilière de Construction du DOMAINE DE CALAS, aux termes de l'acte reçu par Me Jean PERRUCHOT-TRIBOULET, notaire associé de la Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial à la résidence de Marseille, dénommée " Philippe REY et Jean PERRUCHOT-TRIBOULET notaires associés " et Me Jean DURAND, notaire associé de la Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial à la résidence de Marseille, dénommée "Jean DURAND et Edmond Girard, notaires associés" le 23 mai 1972.

de la Société Coopérative d'Habitation à Loyer Modéré de Location Attribution " SOLEIL LOGIS " société anonyme à capital variable, dont le siège est à Marseille - 6ème - rue Perrin Solliers n° 72 Bis, immatriculée au registre du commerce de Marseille, sous le numéro 69 B 351.

Cette vente a eu lieu moyennant un prix qui a été payé partie comptant le jour de la signature de l'acte, et partie stipulée payable de la manière suivante :

- partie par délégation au profit du créancier inscrit sur l'immeuble vendu

- et partie stipulée payable au plus tard, le 31 décembre 1973, sauf imputation de cette somme sur le prix de la rétrocession devant être effectuée par la Société Civile Immobilière de Construction du DOMAINE DE CALAS à la Société SOLEIL LOGIS.

Une expédition dudit acte a été publiée au premier bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE, le 16 juin 1972 Volume 447 N° 16.

L'inscription qui profitait à Monsieur Raymond de VILLENEUVE ESCLAPON, créancier délégataire, a fait l'objet d'un acte de mainlevée reçu par le notaire soussigné et par Me PASCAL, notaire à AIX EN PROVENCE, le 4 octobre 1973.

ORIGINE ANTERIEURE

L'origine antérieure sera reproduite dans chaque acte de vente.

ARTICLE CINQ - SERVITUDES

I° - Servitudes de droit privé

Les acquéreurs souffriront des servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant gréver les immeubles vendus, sauf à profiter de celles actives s'il en existe à leurs risques et périls, sans recours contre la Société.

Si des servitudes se révélaient ultérieurement, la Société ne pourrait être tenue pour responsable.

Chaque parcelle du groupe d'habitations devra souffrir les servitudes de passage, d'entretien et de réfection, de toutes canalisations souterraines et à ciel ouvert ainsi que de tous réseaux et tous ouvrages annexes (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité, gaz, téléphone, télédistribution, etc...) (ladite énumération n'étant pas limitative) qui pourront être utiles.

La Société Civile Immobilière de Construction du DOMAINE DE CALAS sera seule juge de la nature, de l'opportunité ainsi que de l'époque des travaux à entreprendre de ce chef.

En conséquence, tout propriétaire devra obligatoirement laisser libre accès, et ne pourra jamais s'opposer à l'ouverture éventuelle de tranchées, étant entendu que lesdits travaux devront être effectués et les lieux remis en état, sauf le gazon et les plantations, dans les plus brefs délais.

Toute subdivision d'une parcelle est interdite, même dans le cas d'une indivision.

Les co-indivisaires ne pourront se prévaloir de l'article 815 du Code Civil, pour déroger à cette règle.

2° - Servitudes E.D.F. et P.T.T.

a) Suivant convention sous seing privé passée entre l'ELECTRICITE DE FRANCE, et la Société Civile Immobilière de Construction du DOMAINE DE CALAS, il est extrait ce qui est ci-après littéralement reproduit :

"ARTICLE 1er

"En application du décret sus-visé n° 70-254 du 20 mars 1970, le Constructeur met à la disposition d'E.D.F. pour toute la durée pendant laquelle l'ensemble immobilier devra être alimenté en énergie électrique, le terrain ci-après désigné, tel qu'il figure au plan ci-annexé.

"Désignation : Section F Parcelle n° 307.

"Ce terrain est destiné à l'installation du poste de transformation de courant électrique affecté à l'alimentation de l'ensemble immobilier et du réseau de distribution publique dont il fera partie intégrante.

"ARTICLE 2

"En vue de la construction, l'équipement, l'exploitation, l'entretien, la surveillance, la réparation ou la modification du poste de transformation et des ouvrages qui lui seront raccordés, sont accordés à E.D.F. tous les droits nécessaires à l'occasion de ces opérations et notamment

- "Edifier sur le terrain, le bâtiment du poste de transformation et procéder à l'installation et l'entretien de tous accessoires et aménagements appropriés.

- "Etablir, entretenir ou remplacer, en amont et en aval du poste, toutes canalisations de raccordement au réseau, y compris tous prolongements de lignes et bouclages et tous branchements.

- "Faire accéder, de jour et de nuit, son personnel et celui de ses entreprises aux canalisations en cause et au poste de transformation en utilisant toutes voies et passages nécessaires à cette fin.

- "Disposer en permanence des dégagements permettant le passage du matériel.

- "Eventuellement, sur le passage des canalisations, faire élaguer, étêter ou couper les branches d'arbres, arbres ou racines de façon à assurer la sécurité des lignes ou branchements.

"Le constructeur, ou par la suite, les futurs syndics ou responsables de l'immeuble devront remettre à E.D.F. les clés nécessaires à l'exercice des droits prévus au présent article.

"ARTICLE 3

"Le Constructeur ou ses ayants droit conserveront sur la propriété tous les droits compatibles avec l'exercice de ceux dont bénéficie E.D.F.

"Il s'interdit, ainsi que ses ayants-droit, de rien faire qui soit susceptible de compromettre ou modifier les conditions d'utilisation du poste de transformation, d'entreposer des matières inflammables à proximité de celui-ci de rien déposer devant la cabine qui soit susceptible d'en gêner le libre accès et, d'une façon plus générale, qui puisse porter atteinte à la sécurité des

"installations électriques et au libre accès du terrain."

b) Suivant convention sous seing privé passée entre l'Administration des P.T.T. et la Société Civile Immobilière de Construction du DOMAINE DE CALAS, il est extrait ce qui est ci-après littéralement reproduit :

"Article 3 - Conditions relatives à l'entretien des câbles de télédistribution sur les artères aériennes ou dans les canalisations des P.T.T."

"L'Administration des P.T.T. exécute les travaux d'entretien et de réparation des canalisations, des appuis, des supports et des dispositifs de fixation des câbles, à l'exclusion des travaux d'entretien et de relèvement de dérangements sur les câbles et équipements de télédistribution, qui sont laissés à la charge de la Société.

"ARTICLE 4 - Conditions d'intervention du personnel de la Société sur les ouvrages appartenant à l'Administration des P.T.T."

"Lorsque la Société se propose de faire exécuter par son personnel et dans les conditions définies ci-dessus, des travaux sur les ouvrages de l'Administration des P.T.T. elle en avise la Direction Régionale des Télécommunications, en précisant la date et la nature de l'intervention. Après accord de cette dernière, les travaux sont exécutés en présence d'un représentant qualifié de l'Administration des P.T.T. si celle-ci le juge nécessaire. Les frais de surveillance sont alors à la charge de la Société.

"ARTICLE 5 - Dispositions particulières relatives à l'occupation des ouvrages P.T.T. par des câbles de télédistribution."

"La présence de câbles de télédistribution dans les canalisations ou sur les artères aériennes de l'administration des P.T.T. ne doit entraîner pour cette dernière, aucune autre dépense que celle résultant des travaux de mise en oeuvre et d'entretien qui lui sont remboursés par la Société. De ce fait, les dépenses relatives aux travaux de dépose, puis de reconstruction des circuits de télédistribution nécessités par des modifications ou déplacement d'ouvrages effectués à la demande des services gestionnaires de la voirie ou pour tout autre motif, sont à la charge de la Société, qui en est avisée au préalable. Il en est de même des travaux exécutés à la demande de la Société.

"La Société conserve la propriété des matériels fournis par elle qui constituent le réseau de télédistribution. L'Administration des P.T.T. conserve pour sa part la propriété de ses ouvrages. Toutefois, si l'Administration des P.T.T. envisage de ne plus utiliser une canalisation ou une artère aérienne contenant un ou plusieurs câbles de télédistribution, l'ouvrage correspondant peut être cédé à sa valeur résiduelle à la Société qui en devient dès lors le propriétaire exclusif.

"ARTICLE 6 - Règlement des dommages entre les parties."

"La réparation des dommages causés par une des parties lors de l'établissement ou de l'entretien de ses propres installations, aux équipements déjà en place de l'autre partie, est à la charge de la première.

"Toutefois, la Société s'engage à n'exercer aucun recours contre l'Administration des P.T.T. pour l'indemnisation des préjudices éventuellement subis par la Société ou sa clientèle du fait des interruptions de fonctionnement des installations de télédistribution.

"ARTICLE 7 - Responsabilité des parties à l'égard des tiers

"En cas de dommages causés par des tiers aux installations de l'une ou l'autre des parties, chacune d'elles fait son affaire personnelle des actions à intenter contre ces tiers.

"En ce qui concerne les dommages causés aux tiers, chacune des parties est responsable de ceux résultant de ses propres installations.

"ARTICLE 9 - Durée de la convention

La durée de la présente convention est fixée à dix ans, à dater de sa signature ; à l'expiration de ce délai, elle est renouvelable annuellement par tacite reconduction.

"ARTICLE 10 - Subrogation

"En raison du caractère temporaire de sa mission, la Société se réserve la faculté de subroger à tout moment, dans les droits et obligations résultant de la présente convention, soit la commune, soit une association syndicale, soit tout autre organisme qui pourrait lui être légalement substitué, sous réserve d'une nouvelle autorisation de l'O.R.T.F., délivrée au nom du subrogataire".

Ces conventions seront déposées aux minutes de Me PERRUCHOT-TRIBOULET notaire sus-nommé.

ARTICLE SIX - COMPOSITION DE LA DIVISION DU TERRAIN CONSTITUANT L'ASSIETTE FONCIERE DU GROUPE D'HABITATIONS.

La division du terrain constituant l'assiette du groupe d'habitations, objet de la construction, sera déposée avant la signature de la première vente, en l'étude de Me Jean PERRUCHOT-TRIBOULET, notaire à Marseille.

ARTICLE SEPT - ACCEPTATION DU PLAN PARCELLAIRE ET DE LA VOIRIE.

Tout acquéreur d'une ou plusieurs parcelles accepte leur forme et contenance, telles qu'elles figurent au Plan parcellaire, déposé au rang des minutes du notaire.

Il déclare bien connaître le programme et son aménagement, le tracé général des voies projetées ou existantes desservant les parcelles.

Il est ici précisé que la Société Civile Immobilière de Construction a apporté quelques modifications concernant les types de construction de certaines parcelles, les remplaçant par d'autres types (conformes aux trois modèles types ci-après définis).

Ces modifications ont fait l'objet d'un acte de dépôt aux minutes de Me PERRUCHOT-TRIBOULET, notaire sus-nommé, le 21 Février 1974.

Il s'engage à n'élever aucune réclamation en cas de modification des formes et surfaces des autres parcelles que la sienne, en cas de changement de type de maison sur ces parcelles, et dans le cas où des modifications pourraient être apportées à la voirie, à la viabilité, en accord avec les Autorités Municipales et Préfectorales qualifiées, sur l'initiative d'un propriétaire, de toute Association de propriétaires ou de la Société Civile Immobilière de Construction, ainsi que toutes modifications qui pourraient se révéler nécessaires dans l'implantation des immeubles.

Les contenances exprimées aux plans parcellaires, sont indicatives et aucune réclamation ne pourra être élevée pour les différences de contenance qui apparaîtraient lors du bornage définitif qui sera effectué à la diligence de la Société et aux frais des acquéreurs, excèderaient-elles le vingtième.

ARTICLE HUIT - DESTINATION DU GROUPE D'HABITATIONS.

Le groupe d'habitations est destiné à recevoir principalement des maisons individuelles à usage de résidence principale ou secondaire.

Ces maisons seront de trois types :

- Type ACACIA : A et B

a) Une maison individuelle de type "ACACIA" de plain-pied, comportant : un séjour, trois chambres, entrée, dégagement, deux salles de bains, cuisine, water-closets, un garage pour une voiture, cellier et véranda extérieure.

b) Un jardin.

- Type TAMARIS : A et B

a) Une maison individuelle de type "TAMARIS" de plain-pied, comportant : un séjour, quatre chambres, entrée, dégagement, deux salles de bains, cuisine, water-closets, un garage pour une voiture, cellier et porche abrité.

b) Un jardin.

- Type OLIVIER : A et B

a) Une maison individuelle de type "OLIVIER" sur deux niveaux et comportant :

Au rez-de-chaussée : séjour, deux chambres, entrée, cuisine, water-closets, dégagement, salle de bains, garage pour une voiture et cellier.

Au premier étage, desservi par un escalier intérieur : trois chambres, deux salles de bains, un dégagement, un dressing room, et une loggia.

b) Un jardin.

Le numérotage, la nature, le type de l'immeuble, la situation, la superficie des différentes parcelles, seront figurées pour chaque tranche de réalisation, sur les plans déposés au rang des minutes de Maître Jean PERRUCHOT-TRIBOULET, notaire associé à Marseille.

Il est précisé que le programme de construction ci-dessus énoncé, n'est donné qu'à titre indicatif, la Société Civile Immobilière de Construction se réservant le droit d'y apporter toutes modifications utiles sans avoir à rechercher le moindre accord avec les propriétaires des parcelles vendues.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CONSTRUCTIONS, AUX CLOTURES ET AUX JARDINS.

ARTICLE NEUF - CONSTRUCTION.

Ie - La Société Civile Immobilière de Construction du DOMAINE DE CALAS construit et vend les maisons individuelles édifiées ou à édifier sur des parcelles figurant au plan parcellaire déposé au rang des minutes du Notaire.

Afin que soit respectée, dans l'avenir, l'harmonie du Groupe d'Habitation, il est formellement interdit à tout propriétaire :

a) D'apporter aucune modification à l'aspect extérieur des maisons ainsi construites, notamment par le remplacement du matériel d'origine par d'autres matériaux, ou par le changement des teintes ou couleurs des enduits, tuiles ou matériaux ;

b) Edifier aucune construction complémentaire ou additionnelle, de caractère définitif ou provisoire, même s'il y était autorisé par l'Administration compétente, ou encore s'il était dispensé de solliciter aucune autorisation par la réglementation en vigueur.

2° - Bureau de vente

Le Bureau de vente pourra être transformé ultérieurement en maison d'habitation au moment jugé opportun par la Société de Construction, ou conservé tel quel ou affecté à tout autre usage.

3° - Il ne pourra non plus être édifié des poulaillers, pigeonniers, clapiers, etc.... ladite énumération n'étant pas limitative.

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

Sont notamment grevés par ces servitudes :

- Les parties non réservées à la construction des parcelles individuelles; Etant bien entendu que chaque propriétaire de parcelle aura le droit de construire une piscine, et que l'emplacement réservé à la construction éventuelle de cette piscine ne sera pas grevé de la servitude de non "aedificandi".
- Les parties à usage collectif non réservées à la construction;
- Le sol des voies;
- Les espaces communs et sportifs, sous réserve d'éléments tels que transformateurs, antennes de télévision, éclairage public, local sous répartiteur etc.

ARTICLE DIX - ENTRETIEN DES CONSTRUCTIONS.

Les propriétaires des constructions sont tenus de les maintenir en bon état extérieur ; à cet effet, d'en assurer l'entretien et de procéder lorsqu'il sera nécessaire à la réfection des peintures, vernis ou enduits extérieurs, et à remplacer les tuiles à l'identique.

Compétence est à cet égard donnée à l'ASSOCIATION SYNDICALE dont il sera ci-après parlé, pour définir si elle le juge opportun la périodicité des opérations d'entretien visées à l'alinéa qui précède ; ses décisions seront obligatoires.

Les volets et portes seront soigneusement entretenues et les peintures refaites au moins tous les trois ans.

Le ravalement des murs devra être effectué au moins tous les dix ans et plus souvent si cela paraît nécessaire ; ce ravalement devra être fait à l'identique, ainsi que la réfection des peintures, des portes et des volets.

ARTICLE ONZE - TRAVAUX INTERIEURS

Les propriétaires peuvent modifier ainsi qu'ils l'entendent la distribution intérieure de leur maison et y procéder à tous travaux qu'ils jugeront opportuns.

Ils ne devront pas, toutefois, toucher au gros-oeuvre ni au couvert, ni en aucun cas porter atteinte, de quelque manière que ce soit, à l'aspect extérieur.

En cas de modification intérieure, le constructeur sera entièrement déchargé et la garantie décennale ne jouera plus.

ARTICLE DOUZE - CLOTURES

I - CLOTURES PRIVEES

a) Il est possible d'édifier des clôtures qui devront être conformes au modèle ci-après, d'une hauteur maximum de un mètre, en grillage soudé plastifié vert.

Cette clôture devra être encadrée de deux haies végétales de un mètre soixante de hauteur, taillées en conséquence.

Le grillage pouvant séparer deux parcelles sera en treillis soudé, plastifié vert sur galvanisé ; il sera encadré par deux haies végétales ; la maille de ce grillage sera de 0,05 par 0,10 ; la hauteur sera de 1m. en limite de propriété, et bordé de part et d'autre par une haie ; les poteaux seront constitués par des fers en T de 0,03 par 0,03 ou de 0,035 par 0,04.

Deux propriétaires mitoyens pourront se mettre d'accord pour l'édification en mitoyenneté, à la limite séparative des deux parcelles, d'une clôture en grillage plastifié vert, encadrée de deux haies situées sur l'un et l'autre fonds.

Cette clôture devra obligatoirement être conforme au dessi ci-joint ; elle ne comportera pas de mur bahut, les poteaux seront obligatoirement constitués par des fers peints et entretenus de la même couleur que le grillage plastifié.

Le long des voies intérieures, cette clôture si elle est édifiiée par l'acquéreur, devra l'être obligatoirement à 50 cm de la limite du terrain et à l'intérieur dudit terrain.

L'édification de cette clôture entrainera obligatoirement la plantation d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 1,60 m entre la limite de la propriété et la clôture elle-même.

La hauteur du grillage devra ne jamais excéder un mètre. Si un seul propriétaire désire installer à ses frais, dans la partie autorisée, une clôture en grillage plastifié vert, il devra le faire sur son propre fonds, en ayant soin d'encadrer de deux haies ce grillage dont la hauteur de devra jamais dépasser 80 centimètres.

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

En cas de violation de cette obligation, l'ASSOCIATION SYNDICALE assurera elle-même, après un rappel à l'ordre, l'entretien des haies en mettant à la charge du propriétaire tous les frais engagés.

b) Portail et Portillon

Il pourra être édifié le long des voies, des portails et portillons qui devront être conformes au modèle ci-après reproduit. Ces portails et portillons devront être obligatoirement en bois et peints en blanc.

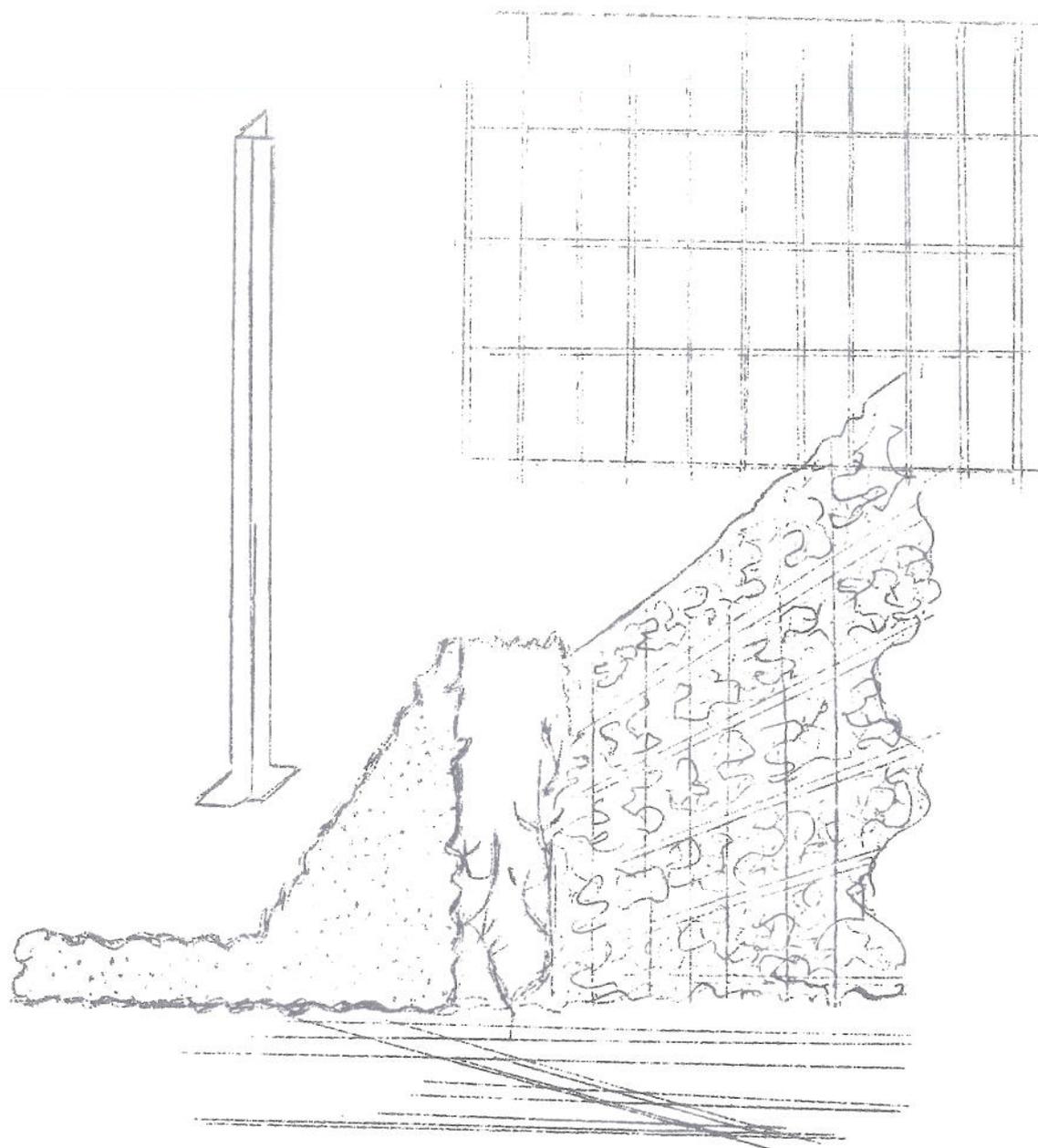
Ces portails et portillons devront obligatoirement permettre à tout moment, le libre accès par les préposés au gaz, à l'eau et à l'électricité aux différents compteurs placés à cet effet.

Ces portails et portillons devront obligatoirement s'ouvrir vers l'intérieur des parcelles.

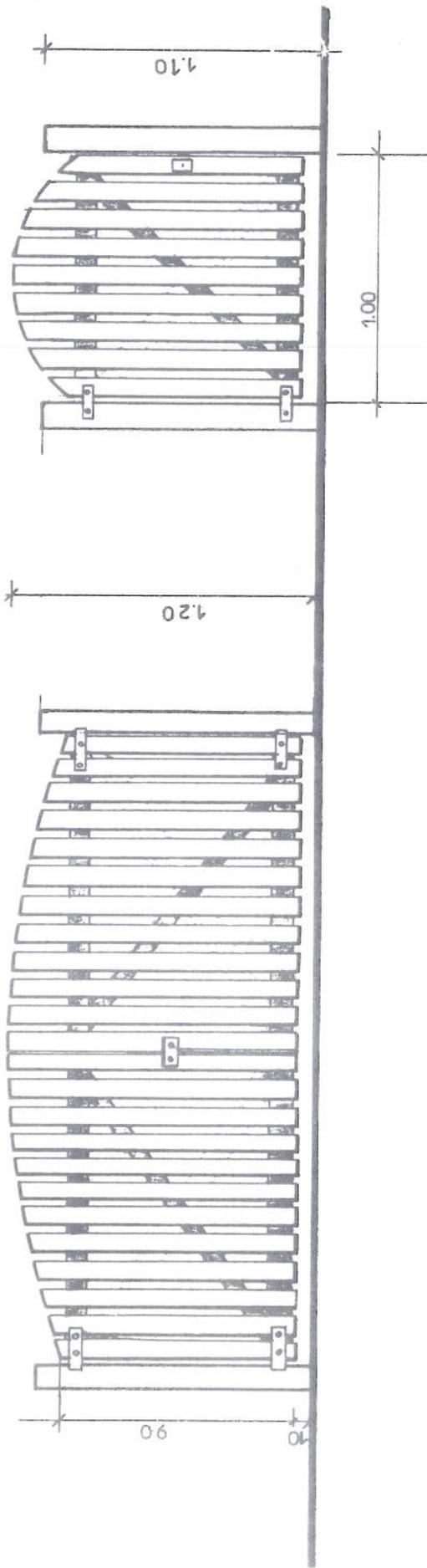
II CLOTURES COLLECTIVES

L'entretien des clôtures collectives servant à isoler le DOMAINE DE CALAS des voisins immédiats sera à la charge de l'ASSOCIATION SYNDICALE.

MODELE DE CLOTURE POUR LOTS PRIVES



MODELE DE PORTAIL ET PORTILLON POUR LOTS PRIVES



ARTICLE TREIZE - JARDINS

1° - Les jardins sont exclusivement d'agrément et ne peuvent être utilisés pour des cultures potagères.

2° - Les plantations d'arbres, arbrisseaux et arbustes sont autorisées sous les conditions suivantes :

a) sauf ce qui est dit en l'article 12 pour les clôtures par haie vive, aucune plantation ne pourra être faite à moins de deux mètres de la ligne séparative pour les arbres dont la hauteur dépasse deux mètres et à moins de cinquante centimètres pour les autres plantations.

Ces arbres, arbrisseaux ou arbustes ne pourront en aucun cas être plantés sur les réseaux existants éventuellement sur les parcelles considérées.

b) Tout propriétaire peut demander l'arrachage ou la réduction de toute plantation enfreignant la règle posée au paragraphe ci-dessus.

c) Tout propriétaire peut demander que le voisin coupe les branches qui avancent au-dessus de sa propriété.

3° - Les dispositions du 2° ci-dessus ne s'appliquent pas aux arbres existants au jour de l'établissement du présent cahier des charges.

Ces arbres devront être conservés, et en cas de mort ou d'abattage nécessaire pour cause de vétusté ou danger, ils devront être remplacés par le propriétaire de la parcelle sur laquelle ils sont implantés.

Les jardins doivent être constamment maintenus en bon état d'entretien.

Il ne pourra y être stationné aucun véhicule, caravane, remorque, canot, objet quelconque, à l'exception de tous véhicules, automobiles de tourisme.

D'autre part, il est absolument interdit à tout camion et tout spécialement à tout camion de déménagement de stationner sur les trottoirs et d'entrer dans les parcelles privatives.

Les fouilles d'autre part sont interdites dans les jardins; si ce n'est pour la construction elle-même, et à condition de remettre le terrain en état et pour la construction de piscine individuelle.

Aucune modification ne pourra être apportée à l'écoulement de l'eau de ruissellement.

4° - Obligations

Chaque propriétaire sera dans l'obligation de planter au moins trois arbres devant sa maison, sauf si ces arbres existent déjà devant la maison.

Ces plantations devront être effectuées dans un délai qui ne devront pas excéder deux ans de l'entrée en possession.

CHAPITRE III -

DISPOSITIONS AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS

ARTICLE QUATORZE - ENUMERATION DES EQUIPEMENTS COMMUNS

Sont à l'usage des divers propriétaires du groupe d'habitation, les éléments d'équipement suivants :

- Les voies de dessertes, ensembles, sols, chaussées, trottoirs et éclairage public.
- Les espaces communs et équipements de loisirs
- Ceux des réseaux des canalisations et ouvrages servant à la distribution de l'eau, du gaz, de l'électricité qui ne sont pas la propriété des services de distribution et qui ne se trouvent pas compris entre le branchement ou les compteurs particuliers de chaque propriétaire et sa maison.

ARTICLE QUINZE - PROPRIETE DES EQUIPEMENTS COMMUNS

La propriété des équipements ci-dessus énumérés à l'article 14 qui précède n'est pas transférée aux divers acquéreurs par la Société constructive du groupe d'habitations.

En revanche, sur la première demande de ladite Société, l'ASSOCIATION SYNDICALE dont il sera ci-après parlé devra en accepter la propriété, la charge et l'entretien.

Le transfert de propriété, sera fait moyennant le prix symbolique de un franc, et aux frais de ladite Société.

ARTICLE SEIZE - CHARGES D'ENTRETIEN DES EQUIPEMENTS COMMUNS

1° - La charge d'entretenir, de réparer, voire de renouveler les équipements communs incombe aux propriétaires dès leur achèvement, et mise en service, et bien que le transfert de propriété n'ait pas encore été opéré au bénéfice de l'ASSOCIATION SYNDICALE.

2° - L'ASSOCIATION SYNDICALE assume cette charge et la répartit entre les propriétaires.

3° - Pendant la période où l'ASSOCIATION SYNDICALE ne pourra assurer sa mission, la répartition des charges sera effectuée par un syndic provisoire désigné par la Société Civile Immobilière de Construction.

4° - Toute aggravation des charges d'entretien, du fait de l'un des propriétaires, a pour effet d'obliger ce dernier à payer de ses deniers l'excédent de charges correspondant.

Il est toutefois rappelé, ainsi que dit sous l'article 5 sus-visé sur les servitudes, que chaque parcelle du groupe d'habitation devra souffrir les servitudes de passage, d'entretien et de réfection de toutes canalisations souterraines et à ciel ouvert.

CHAPITRE IV -

DISPOSITIONS AFFERENTES AUX SUBDIVISIONS ET REUNIONS DE PARCELLES

ARTICLE DIX SEPT - SUBDIVISION DE PARCELLES

Toute subdivision de parcelle est interdite, même en suite de partage successoral, matrimonial ou social.

ARTICLE DIX HUIT - REUNION DE PARCELLES

La réunion de deux parcelles dans la même main est libre et peut être réalisée sans formalité ni autorisation.

La réunion, toutefois, ne confère pas au propriétaire la faculté de modifier l'aspect extérieur des maisons établies sur cette parcelle.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE DIX NEUF - SECHAGE DU LINGE

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

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

Cet étendage sera toutefois interdit les samedis, dimanches et jours fériés.

L'installation d'un séchoir extérieur permanent est formellement interdit, tout séchoir mobile devra obligatoirement être rentré à l'intérieur les samedis, dimanches et jours fériés.

ARTICLE VINGT - AFFICHAGE

Toute publicité ou affichage sont interdits sous réserve des exceptions suivantes :

- a) pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer
- b) pour les panneaux dits de chantier.

Ne sont pas compris non plus dans l'interdiction d'affichage les aménagements publicitaires de toute nature jugés nécessaires par la Société Civile de Construction.

ARTICLE VINGT ET UN - BRUIT

Tout bruit ou tapage nocturne de quelque nature que ce soit, alors qu'il aurait lieu à l'intérieur des habitations, est formellement interdit, de façon à ne pas troubler la tranquillité des voisins.

ARTICLE VINGT DEUX - SERVITUDES IMPOSEES A CHAQUE PARCELLE

En ce qui concerne les canalisations souterraines et à ciel ouvert, chaque parcelle devra supporter le passage de celles-ci (eau, égouts, électricité, gaz, téléphone, etc... cette énumération n'étant pas limitative), qui pourront être utiles, à condition que ces canalisations passent en dehors du périmètre de la construction.

ARTICLE VINGT TROIS - OBLIGATIONS DIVERSES

L'installation d'antennes de télévision et de radio extérieures est rigoureusement interdite.

Toutes les habitations seront desservies par le réseau de télédistribution à partir de ou des antennes collectives.

Les décharges et dépôts de toutes natures (ordures, déchets, matériaux, bois de chauffage ou construction) sont interdits.

La divagation des chiens, chats, et autres animaux est interdite ; ils seront obligatoirement tenus en laisse sur les parties à usage collectif.

Les portes de garage devront être fermées en dehors des temps nécessaires aux entrées et sorties des voitures.

Chaque propriétaire devra constamment tenir sa façade, son trottoir et sa chaussée de la rue en face de son lot en bon état de propreté et d'entretien.

Il devra enlever les herbes qui pourront pousser sur le trottoir et dans le caniveau et faire procéder lui-même, à ses frais, à l'enlèvement des boues, ordures, neige, verglas, pouvant se trouver dans la partie de la rue bordant sa ou ses façades, sans pouvoir faire sur cette partie aucun dépôt d'ordures ou de matériaux, et n'y rien laisser séjourner.

Pour le balayage et l'enlèvement des ordures, il devra se conformer aux usages et règlements en vigueur dans la Commune.

Si pour des besoins de transformation intérieure ou d'entretien, un acquéreur entreprend des travaux immobiliers, il devra isoler son chantier par des clôtures provisoires du type agréé par la Société Civile de Construction et l'ASSOCIATION SYNDICALE.

Il devra en assurer l'éclairage et le gardiennage en cas de besoin, et satisfaire à toutes les prescriptions de police et de sécurité.

Il veillera à ce que les entrepreneurs n'occasionnent pas de dégâts aux voies ouvertes à la circulation du public, ne procèdent à aucun dépôt de matériaux sur leurs emprises, et maintiennent en constant état de propreté les chaussées ouvertes à la circulation du public.

Dans le cas où l'acquéreur se montrerait défaillant, la Société Civile de Construction ou l'ASSOCIATION SYNDICALE pourraient procéder d'office aux frais de l'intéressé aux travaux nécessaires, après mise en demeure par lettre recommandée.

ARTICLE VINGT QUATRE - NOM DES VOIES - NUMEROTATION

Les propriétaires de chaque parcelle 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 suivant l'usage.

ARTICLE VINGT CINQ - VOIES DE CIRCULATION

Les voies de desserte intérieures ne peuvent être utilisées pour la stationnement des véhicules.

Il est interdit de les encombre même temporairement.

Ces voies devront toujours être tenues en parfait état de propreté sur tout leur parcours ; il ne pourra, sous aucun prétexte, y être fait aucun dépôt d'immondices, détritius ou objet quelconque.

Chaque acquéreur devra notamment, constamment, assurer l'exécution de cette clause au droit de sa propriété.

Le stationnement de tout véhicule, quel qu'il soit sera également interdit sur tous espaces communs collectifs et sportifs, ainsi que sur toutes places ou allées.

Les espaces communs frappés de servitudes "non aedificandi" pourront être plantés d'arbres de haute tige, forestiers d'ornement ou fruitiers. Ils devront être soigneusement entretenus par l'ASSOCIATION SYNDICALE à l'exclusion toutefois de la partie commune de l'emprise de la voie dont l'entretier sera assuré par les propriétaires contigus.

Les arbres morts devront être remplacés dans le délai maximum d'un an par l'ASSOCIATION SYNDICALE.

Il pourra être établi des allées pour la promenade et le repos, des parterres, pelouses, bassins, décorations d'agrément, aires de jeux pour enfants dans les parties communes.

Les parties communes devront être entretenues par l'ASSOCIATION SYNDICALE

Il est interdit de cueillir les fleurs et les branches d'arbres, d'abattre les arbres ou de graver des inscriptions sur leur écorce.

Les acquéreurs des parcelles devront se conformer à tous arrêtés administratifs, règlements d'hygiène et de salubrité, à toutes décisions municipales ou autres et tous règlements de ville et police, au même titre que si les voies étaient des voies publiques.

ARTICLE VINGT SIX - CESSIION AUX COLLECTIVITES PUBLIQUES DE TERRAINS VOIES ET RESEAUX

L'ASSOCIATION SYNDICALE cèdera gratuitement à première demande de sa part, à la Commune de CABRIES ou aux collectivités publiques, la voirie, les canalisations et les équipements d'eau potable, les réseaux d'eaux usées et vannes d'eaux pluviales et les terrains nécessaires aux équipements publics.

Cette cession pourra avoir lieu, soit à l'initiative de la collectivité publique intéressée, soit à celle du Président de l'Association Syndicale, soit à celle de la Société Civile Immobilière de Construction.

La cession des biens sus-visés aux collectivités publiques transfèrera à celles-ci, sauf accord particulier prévu à l'acte de cession, toutes les obligations attachées à la propriété de ces biens.

ARTICLE VINGT SEPT - REPARTITION DES FRAIS D'ENTRETIEN ET DE RENOUVELLEMENT DES EQUIPEMENTS COMMUNS

Chaque unité d'habitation représentera une part égale dans les frais d'entretien et de renouvellement des équipements communs.

Ces charges seront payées par chaque propriétaire au fur et à mesure de la notification par lettre recommandée de l'achèvement des constructions.

Il est ici précisé qu'un premier appel de fonds aura lieu forfaitairement à la livraison des locaux.

Les modalités de paiement et leur périodicité seront définies par l'ASSOCIATION SYNDICALE ou la Société Civile de Construction, préalablement à la création de ladite ASSOCIATION.

ARTICLE VINGT HUIT - ASSURANCE

Chaque acquéreur sera tenu d'assurer en ce qui concerne son propre lot le mobilier y contenu et le recours des voisins et des tiers contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

Cependant, il s'engage à adhérer individuellement à la police collective multirisque immeuble, qui comprendra toutes les installations contractuelles livrées avec les maisons et les considérera comme biens mobiliers par destination (moquette, cuisines aménagées, salle de bains...)

Cette police sera souscrite par la Société Civile Immobilière de Construction du DOMAINE DE CALAS.

Il devra de même prévoir dans son lot et réaliser immédiatement après l'occupation du lot toutes les dispositions nécessaires à la sécurité, telles qu'elles sont prévues par la législation en vigueur.

ARTICLE VINGT NEUF - IMPOTS

Les acquéreurs paieront les impôts et contributions de toute nature afférents aux immeubles acquis par eux à compter du jour de leur entrée en jouissance.

ARTICLE TRENTE - REMISE DES TITRES DE PROPRIETE

La Société réalisatrice ne remettra aux acquéreurs aucun ancien titre de propriété, mais du seul fait des ventes qui leur seront consenties les acquéreurs seront subrogés dans les droits de ladite Société pour se faire délivrer personnellement et à leurs frais tous extraits ou expéditions d'actes concernant les parcelles par eux acquises.

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot compris dans ledit ensemble immobilier, avis de la mutation doit être donné dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965 à l'ASSOCIATION SYNDICALE qui pourra y faire opposition dans les conditions prévues audit article, pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS AFFERENTES A LA FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES ET A SES MODIFICATIONS.

ARTICLE TRENTE ET UN - CARACTERE DES REGLES POSEES PAR LE CAHIER DES CHARGES

Les règles posées dans le présent cahier des charges sont des règles d'intérêt privé.

Leur respect est assuré par l'ASSOCIATION SYNDICALE.

Tout propriétaire peut également demander directement l'application à l'encontre du propriétaire défaillant.

En cas de transgression et de différend, le Tribunal de Grande Instance est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée et allouer tous dommages-intérêts.

En aucun cas la Société Civile Immobilière de Construction du DOMAINE DE CALAS ne peut être mise en cause.

ARTICLE TRENTE DEUX - MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES

Les règles posées par le présent Cahier des Charges peuvent être modifiées entre parties, par voie de décision de l'Assemblée Générale de l'ASSOCIATION SYNDICALE suivant ce qui est précisé dans ses statuts.

CHAPITRE VII-

DISPOSITION CONCERNANT L'ASSOCIATION SYNDICALE

ARTICLE TRENTE TROIS - OBLIGATION D'ADHERER A L'ASSOCIATION SYNDICALE

Tout propriétaire d'une parcelle du Groupe d'Habitations fait obligatoirement partie de l'ASSOCIATION SYNDICALE DES PROPRIETAIRES, Association régie par la loi du 21 Juin 1865, les Lois qui l'ont modifiée et les décrets pris pour son application, et par les statuts ci-après définis.

STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

- S O M M A I R E -
=====

TITRE I - DEFINITION DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

ARTICLE 1 - MEMBRES DE L'ASSOCIATION

ARTICLE 2 - OBJET

ARTICLE 3 - DENOMINATION

ARTICLE 4 - SIEGE

ARTICLE 5 - DUREE

TITRE II - ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 6 - COMPOSITION

ARTICLE 7 - POUVOIRS

ARTICLE 8 - CONVOCATION

ARTICLE 9 - VOIX

ARTICLE 10- MAJORITE

ARTICLE 11- TENUE DES ASSEMBLEES

ARTICLE 12- ORDRE DU JOUR

ARTICLE 13- DELIBERATION

TITRE III - ADMINISTRATION

ARTICLE 14- SYNDICAT

ARTICLE 15- DESIGNATION

ARTICLE 16- REUNIONS DU SYNDICAT ET DELIBERATIONS

ARTICLE 17- POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU SYNDICAT

ARTICLE 18- DELEGATIONS

TITRE IV - FRAIS ET CHARGES

ARTICLE 19- DEFINITION

ARTICLE 20- REPARTITION DES CHARGES

ARTICLE 21- PAIEMENT DES CHARGES

ARTICLE 22- PAIEMENT ET RECOUVREMENT DES DEPENSES

ARTICLE 23- MUTATION

ARTICLE 24- CARENCE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

ARTICLE 25- MODIFICATIONS DISSOLUTION

TITRE V - POUVOIRS POUR PUBLIER

ARTICLE 26- POUVOIRS

ARTICLE 27- TRANSFORMATION EN ASSOCIATION AUTORISEE

;=;=;=;=;=;=;=;=;=;=;=;=;

TITRE I - DEFINITION DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

ARTICLE PREMIER - MEMBRES DE L'ASSOCIATION

1° - Tout propriétaire, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, de l'une des parcelles divisées de l'ensemble immobilier ci-dessus visé, étant toutefois observé que la Société Civile Immobilière de Construction du Domaine de Calas, ne sera jamais membre de l'ASSOCIATION SYNDICALE ni pour les maisons non achevées, ni pour les maisons achevées mais non vendues.

2° - L'adhésion à l'ASSOCIATION et le consentement écrit dont fait état l'article cinq, alinéa deux de la loi du 21 Juin 1865 résultent :

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 1° ci-avant intervenant entre les propriétaires visés au a) - ci-dessus et tout acquéreur ou bénéficiaire d'apport ;

3° - L'adhésion à l'ASSOCIATION résulte également de toute mutation à titre gratuit de tout ou partie des terrains visés au 1° ci-avant.

L'ASSOCIATION SYNDICALE existera dès le jour où il y aura deux propriétaires divisés de l'ensemble immobilier sus-désigné, ayant droit de la Société Civile Immobilière de Construction du DOMAINE DE CALAS.

ARTICLE DEUX - OBJET

Cette Association Syndicale a pour objet :

L'entretien des biens communs à tous les propriétaires de l'ensemble immobilier et compris dans son périmètre, notamment voies, espaces communs, canalisations et réseaux, et éclairage public, ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement ou à l'utilisation des réseaux ;

L'appropriation desdits biens ;

Leur cession à titre onéreux ou gratuit à la Commune de CALAS ou toutes autres collectivités publiques ;

Le contrôle de l'application du Cahier des Charges de l'ensemble immobilier ;

L'exercice de toutes actions afférentes au dit contrôle, ainsi qu'aux ouvrages et équipements ;

La gestion et la police desdits biens communs nécessaires ou utiles pour la bonne jouissance des propriétaires 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 leur recouvrement ;

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

ARTICLE TROIS - DENOMINATION

L'ASSOCIATION SYNDICALE prend la dénomination :

"ASSOCIATION LIBRE DU DOMAINE DE CALAS".

ARTICLE QUATRE - SIEGE

Son siège est fixé à CABRIES (B.D.R.) Domaine de CALAS.
Il pourra être transféré en tout autre endroit de la commune par simple décision du SYNDICAT qui sera ci-après institué.

ARTICLE CINQ - DUREE

La durée de la présente ASSOCIATION SYNDICALE est illimitée.

TITRE II - ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE SIX - COMPOSITION

L'Assemblée Générale se compose de toutes les personnes définies sous l'article "Membres de l'Association".

Si l'un des fonds fait l'objet d'une copropriété conformément à la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, c'est le copropriétaire qui est membre de l'Assemblée Générale, et c'est le syndic de la copropriété qui la représente à l'Assemblée Générale, 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 sont en toute hypothèse, considérés comme l'expression de la volonté de ceux que le Syndic représente. Le vote du Syndic est indivisible.

Dans le cas de nue-propriété et d'usufruit, l'usufruitier représente de plein droit le propriétaire.

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 SYNDICALE peut se faire représenter par son conjoint, 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.

Au cas où une parcelle est la propriété indivise de plusieurs personnes, les indivisaires sont tenus de se faire représenter par l'un d'eux.

Avant chaque Assemblée Générale, le Président constate les mutations intervenues depuis la dernière assemblée et modifie en conséquence l'état nominatif des membres de l'ASSOCIATION.

ARTICLE SEPT - POUVOIRS

I° - 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 les Syndics, 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 obligent tous les propriétaires même ceux qui ont votés contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

ARTICLE HUIT - CONVOCATION

1° - L'Assemblée Générale se réunit deux fois par an, l'une de ces deux réunions ayant lieu obligatoirement au cours du semestre qui suit la clôture de l'exercice social.

La première Assemblée Générale aura lieu sur la convocation de la Société Civile de Construction du DOMAINE DE CALAS, dans un délai qui ne saurait excéder à trois ans la régularisation de la première vente authentique d'une parcelle incluse dans le périmètre de l'ensemble immobilier.

Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le Syndicat le juge nécessaire.

En outre, elle doit être convoquée lorsque la demande écrite a été faite au Syndicat par des membres de l'Assemblée représentant au moins le quart 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 sous pli recommandé.

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

3° - Lorsque l'Assemblée est convoquée sur la demande de membres représentant le quart au moins des voix de l'ensemble, ces membres indiquent au Syndicat les questions qu'il doit porter à l'ordre du jour et formule les prochaines résolutions.

Dans cette même éventualité, le Syndicat peut formuler en outre son propre ordre du jour et ses projets de résolutions et les présenter distinctement.

ARTICLE NEUF - VOIX

La propriété d'une parcelle divise confère une voix.

Les membres de l'Assemblée disposent d'autant de voix qu'ils sont propriétaires de parcelles, étant rappelé que la Société Civile de Construction du DOMAINE DE CALAS ne fait pas partie de l'ASSOCIATION.

Le président de l'ASSOCIATION établit chaque année, au premier Janvier, le tableau portant définition du nombre des voix des propriétaires sauf, en cas de vente après le premier Janvier, à attribuer ces voix à l'acquéreur ou à répartir ces voix entre l'auteur et l'ayant-droit.

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

ARTICLE DIX - MAJORITE

1° - Sauf les 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 autre 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 ; comme au cas où, lors de cette Assemblée, cette condition ayant 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 1° sus-visé.

3° - Lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modification des présents status, ou du Cahier des Charges, ses décisions seront prises par les propriétaires détenant ensemble les deux tiers des fonds et les deux tiers des voix.

ARTICLE ONZE - TENUE DES ASSEMBLEES

L'Assemblée Générale, présidée par la Président, ou à son défaut par un membre du Syndicat désigné par celui-ci, à cet effet assisté d'un scrutateur choisi par elle, nomme un ou plusieurs secrétaires.

Il est tenu une feuille de présence contenant les nom, prénom, et domicile des propriétaires présents ou représentés, et le nombre des voix auxquelles chacun d'eux a droit.

Cette feuille est certifiée par les membres de l'Assemblée.

Elle doit être communiquée à tout propriétaire le requérant.

ARTICLE DOUZE - 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 Syndicat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception huit jours au moins avant la séance.

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

ARTICLE TREIZE - 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 aux propriétaires qui n'ont pas été présents ou représentés, au moyen d'une copie du procès-verbal certifiée par le Président et adressée sous pli simple aux propriétaires ayant participé par eux-mêmes ou par un fondé de pouvoirs aux travaux de l'Assemblée, et ayant voté pour les résolutions présentées ou s'étant abstenues.

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.

Toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont certifiées par le Président de l'ASSOCIATION.

TITRE III - ADMINISTRATION

ARTICLE QUATORZE - SYNDICAT

L'ASSOCIATION SYNDICALE est administrée par un Syndicat de 15 membres nommé par l'Assemblée Générale, dans les quinze jours de leur nomination, ces quinze membres désignent parmi eux le Président, le Vice-Président, le Trésorier et le Secrétaire.

ARTICLE QUINZE - DESIGNATION

Les délégués Syndicaux sont élus par l'Assemblée Générale pour une durée n'excédant pas trois ans.

Le Syndicat est renouvelé par tiers chaque année.

Dès sa nomination, et à l'occasion de la première réunion, le Syndicat tirera au sort le nom des sept délégués syndicaux dont le mandat viendra à expiration au bout d'un an, ainsi que celui des sept délégués syndicaux dont le mandat viendra à expiration après deux ans.

Les délégués syndicaux sont rééligibles.

Leurs fonctions sont gratuites, leur mandat peut prendre fin avant expiration de son terme par suite de décès, de démission volontaire ou de révocation prononcée par l'Assemblée Générale.

A titre provisoire et jusqu'à la tenue de la première assemblée générale qui désignera les délégués syndicaux, l'administration de l'Association Syndicale sera assumée par la Société Civile Immobilière de Construction du DOMAINE DE CALAS, laquelle disposera des pouvoirs du Syndicat.

ARTICLE SEIZE - REUNIONS DU SYNDICAT ET DELIBERATIONS

Le Syndicat se réunit sous la présidence du Président à l'endroit indiqué par lui toutes les fois qu'il le juge nécessaire.

Il se réunira toutefois obligatoirement au moins une fois par trimestre.

Il devra, en outre, également se réunir obligatoirement lorsque cette réunion est demandée par sept syndics.

Les délibérations du Syndicat sont prises à la majorité.

Le Syndicat délibère valablement dès que la moitié plus un des délégués syndicaux sont présents.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre signé par tous les membres présents à la séance.

Tous les membres de l'Association ont le droit de prendre communication du registre des délibérations.

Les délibérations du Syndicat, et toutes copies à produire en justice, sont signées et certifiées par le Président.

ARTICLE DIX SEPT - POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU SYNDICAT

Le Syndicat a les pouvoirs les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'ASSOCIATION ci-dessus définie.

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 de l'ensemble immobilier compris dans son périmètre et faisant partie de son objet.

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, courants ou nécessaires et urgents.

Il fait effectuer, sur décision de l'Assemblée Générale, tous travaux de création de biens communs nouveaux ou d'éléments d'équipements, à cet effet, il conclut tous marchés, en surveille l'exécution et procède à leur règlement.

Il reçoit au nom de l'ASSOCIATION, à titre gratuit la propriété de tous biens communs et éléments d'équipements.

Il conclut toutes cessions gratuites à la commune de CALAS ou à toutes autres autorités publiques, des voies dont le classement aura été décidé.

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 au crédit et au débit, place et retire tous fonds.

Il fait toutes opérations avec l'Administration des P.T.T. ; reçoit tous plis recommandés, lettres chargées ; donne décharge de signature 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 propriétaires.

Il établit le budget de dépenses d'administration.

Il procède à l'appel auprès des propriétaires 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 sur toutes actions.

ARTICLE DIX HUIT - DELEGATIONS

Le Syndicat peut consentir une délégation au Président pour permettre à celui-ci de le représenter et de représenter l'ASSOCIATION à l'égard des tiers.

Cette délégation peut être consentie sans limitation de durée, et peut être générale.

Le Syndicat peut, en outre, consentir toutes délégations spéciales, temporaires ou non à l'un de ses membres ou à un tiers.

TITRE IV - FRAIS ET CHARGES

ARTICLE DIX NEUF - DEFINITION

Seront supportés par l'ensemble des propriétaires tous les frais et charges relatifs à la mise en état et à l'entretien, d'une part des équipements et des éléments de l'ensemble immobilier, notamment l'entretien et la réparation des voies intérieures, espaces communs, dispositifs d'amenée d'eau, réseaux souterrains d'assainissement, canalisations, éclairage public et ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement ou à l'utilisation des réseaux.

Tous les frais et charges quelconques concernant les branchements et conduits particuliers d'eau, d'électricité d'écoulement des eaux, desservant chaque bâtiment, établis sur des parcelles, et généralement tout ce qui est spécial à chaque bâtiment, restent à la charge personnelle de son propriétaire.

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

ARTICLE VINGT - REPARTITION DES CHARGES

Les charges sont réparties entre les membres de l'ASSOCIATION suivant les dispositions du cahier des charges.

ARTICLE VINGT ET UN - PAIEMENT DES CHARGES

Les charges définies en l'article 19 ci-dessus font l'objet d'appels de fonds adressés par le Syndicat à chaque propriétaire.

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

ARTICLE VINGT DEUX - PAIEMENT ET RECOUVREMENT DES DEPENSES

Le Syndicat 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.

30 jours après la 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 Syndicat, si celui-ci juge opportun de demander à prendre toutes mesures pour l'application de l'alinéa précédent.

Au cas où un immeuble vient à appartenir à plusieurs copropriétaires, dans le cadre de la loi du 10 Juillet 1965, il y a solidarité et indivisibilité entre tous les copropriétaires de l'immeuble et le Syndicat de celui-ci à l'égard de l'ASSOCIATION SYNDICALE, de telle sorte que celle-ci peut à son choix poursuivre le recouvrement de sa créance, soit en saisissant la totalité de l'immeuble en question, sauf à exercer la saisie simultanément contre tous les copropriétaires et le syndic, soit poursuivre 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 des auteurs.

ARTICLE VINGT TROIS - MUTATION

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

Il est enu de faire connaitre au Syndicat quinze 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.

ARTICLE VINGT QUATRE - 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 propriétaire.

Il dispose des pouvoirs du Syndicat sans limitation.

ARTICLE VINGT CINQ - MODIFICATION - DISSOLUTION

Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions sus définies.

La dissolution de l'ASSOCIATION SYNDICALE ne peut être pronocée 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 les deux cas ci-après :

1° - Disparition totale de l'objet tel que dessus défini ;

2° - Approbation par l'ASSOCIATION SYNDICALE d'un autre mode de gestion légalement constitué.