

DROITS D'ENREGISTREMENT
PAYES SUR ETAT : 75 EUROS

Droit de timbre payé sur état
Autorisation du 23 mars 1990

STATUT
A SC Vergers de Beauvallon

PREFECTURE DE L'HERAULT
ARRIVEE LE:
14 MARS 2005
BUREAU DU COURRIER

4881 13

AB/IE/

L'AN DEUX MIL DEUX,
Le QUATRE JUILLET

A MONTPELLIER, (Hérault), au siège de l'Office Notarial, ci-après
nommé,

Maître Jean-Christophe CLARON, Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle dénommée "François GRANIER, André BONNARY, Rémi
FOURNIER MONTGIEUX et Jean-Christophe CLARON, Notaires", titulaire d'un
Office Notarial à MONTPELLIER (Hérault), soussigné,

A dressé le présent acte contenant DEPOT DE PIECES à la requête de :

La Société dénommée «SCI BEAUVALLON », société civile immobilière au
capital de DEUX MILLE EUROS (2.000 euros), ayant son siège social à
MONTPELLIER (Hérault), 230, place Jacques Mirouze, espace Pitot, bâtiment E,
inscrite au registre du commerce et des sociétés de MONTPELLIER sous le numéro
440 548 303.

Constituée aux termes de ses statuts sous seing privé en date à
MONTPELLIER (Hérault), du 10 décembre 2001, enregistrés à la recette des impôts
de MONTPELLIER NORD, le 10 janvier 2002, Bordereau 13, Numéro 2.

Représentée par :

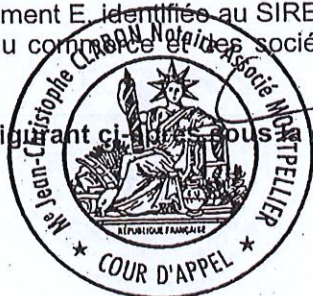
Sa gérante, la Société dénommée « ROXIM PROMOTION », société
anonyme dont le siège social est à MONTPELLIER (Hérault), 230, place Jacques
Mirouze, espace Pitot, Bâtiment E, immatriculée au registre du commerce et des
sociétés de MONTPELLIER, sous le numéro 351 244 553 (89 B 837).

Ladite société représentée par Monsieur Jacques ARTIGUES,
professionnellement domicilié à MONTPELLIER, Espace Pitot, 230 place Jacques
Mirouze,

Agissant au nom et pour le compte de la SCI BEAUVALLON, en vertu des
pouvoirs qui lui ont été conférés spécialement à l'effet des présentes par Monsieur
Marc PIGEON, domicilié professionnellement à MONTPELLIER (Hérault), Espace
Pitot, aux termes d'une procuration sous signatures privées en date à MONTPELLIER
du 12 juin 2002, dont l'original demeurera annexé aux présentes.

Monsieur Marc PIGEON agissant lui-même en qualité de représentant
permanent de la société dénommée « ROXIM PROMOTION », société anonyme dont
le siège social est à MONTPELLIER (Hérault), 230, place Jacques Mirouze, Espace
Pitot, Bâtiment E, identifiée au SIREN sous le numéro 351 244 553 et immatriculée au
registre du commerce et des sociétés de MONTPELLIER (numéro de gestion 89 B
837),

Figurant ci-dessous sous la dénomination : « le requérant »



ARTICLE 2**OBJET DE L'ASSOCIATION SYNDICALE**

L'association syndicale a pour objet :

- la gestion d'un certain nombre d'équipements communs aux immeubles édifiés sur les lots 3.A et 4.A de la zone d'aménagement concerté MALBOSC, ci-après limitativement énumérés.

Ces équipements pourront être modifiés ou complétés par décision de l'assemblée générale dans les formes ci-après indiquées.

Ces biens et équipements communs dépendant indistinctement des lots 3.A et 4.A sont les suivants :

- voirie commune y compris son éclairage, telle que cette voirie est matérialisée sous le terme « voie privée » sur le plan joint aux présentes
- piscine et sa plage, telle qu'elles sont matérialisées sur le plan sus visé
- équipements liés à la piscine et réseaux y afférents,
- portail véhicules (dit « portail A » sur le plan) et portillon piétons situés au départ de la « voie privée » et tels qu'ils apparaissent sur le plan sus visé.
- local poubelle situé à proximité du « portail A » servant uniquement au ramassage des ordures et non à leur stockage, tel qu'il figure sur le plan sous l'appellation « local ordures ménagères ou local O.M »

- l'entretien des biens et équipements ci-dessus énumérés, et notamment les voies, espaces verts, piscine, éclairage, ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement ou à l'utilisation de la piscine. A cet égard, il est ici précisé que l'accès et l'utilisation de la piscine seront réservés aux seuls copropriétaires de lots de copropriété **principaux** dépendant des lots 3.A et 4.A de la ZAC de Malbosc. Les personnes qui ne seront propriétaires que de lots **secondaires** tels que garages, parkings, boxes, celliers, caves, le tout s'il y en a, n'auront donc pas le droit d'accès et d'utilisation de ladite piscine.

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

- la police des 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.

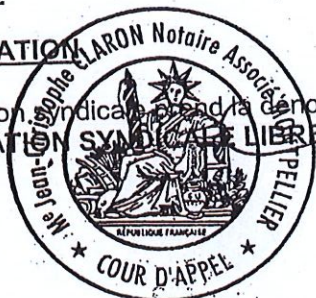
- la répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les membres de l'association et leur recouvrement.

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 3**DENOMINATION**

L'association syndicale prend la dénomination de :

"ASSOCIATION SYNDICALE LIÈRE LES VERGERS DE BEAUVALLON".



5/17

1/11

ARTICLE 4**SIEGE**

Son siège est fixé à MONTPELLIER, ZAC de Malbosc, lots 3.A et 4.A.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la commune par simple décision du Directeur de l'association.

ARTICLE 5**DUREE**

La durée de la présente association syndicale est illimitée, sauf dissolution dans les conditions précisées ci-après.

TITRE II - ASSEMBLEES GENERALES**ARTICLE 6****COMPOSITION**

L'assemblée générale se compose des copropriétaires définis à l'article 1 "Membres de l'association syndicale".

En cas de lot en usufruit, l'usufruitier représente de plein droit le nu-propiétaire.

Les membres de l'assemblée générale peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, sans qu'il y ait de limitation du nombre de mandat pour un même mandant.

Avant chaque assemblée générale, le directeur de l'association vérifie les mutations de propriété intervenues depuis la précédente assemblée et modifie, si besoin est, la liste nominale des membres de l'assemblée.

ARTICLE 7**POUVOIRS**

L'assemblée générale de l'association statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévus est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet de l'association.

Elle nomme ou révoque le directeur, le cas échéant le directeur adjoint, ainsi que les membres du bureau de l'association.

Elle approuve les comptes et la gestion de l'A.S.L.

Elle modifie les statuts de l'association.

Les décisions régulièrement prises s'imposent à tous les membres de l'association, y compris ceux qui ont voté contre, qui se sont abstenus ou n'ont pas pris part au vote, ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

1/4 50

ARTICLE 8**CONVOICATIONS**

L'assemblée générale se réunit, à titre ordinaire, une fois par an ; elle doit obligatoirement avoir lieu au cours du semestre qui suit la clôture de l'exercice social.

La première assemblée générale aura lieu sur la convocation du directeur provisoire dans un délai qui ne saurait excéder de trois mois la livraison du dernier lot principal de copropriété compris dans les immeubles qui seront respectivement édifiés sur les lots 3.A et 4.A de la Z.A.C. de Malbosc.

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 des membres de l'association représentant au moins la moitié des voix de l'ensemble des copropriétaires.

Les convocations sont adressées par lettre simple à tous les membres de l'association, au domicile réel ou élu porté à la connaissance de l'association, au moins quinze jours avant la date de la réunion. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour de l'assemblée.

Lorsque, en application du quatrième alinéa ci-dessus, l'assemblée est convoquée à la demande de membres de l'association, ces derniers doivent communiquer en même temps les questions qu'ils désirent voir porter à l'ordre du jour, avec les projets de résolution à soumettre à l'assemblée, le directeur conservant le droit de présenter séparément son propre ordre du jour.

ARTICLE 9**VOIX**

La répartition des voix opéera selon le principe suivant :



JA

IA

LOTS / NATURE DES DECISIONS	COLONNE « 1 »	COLONNE « 2 »	COLONNE « 3 »
	Décisions concernant la piscine, le local poubelle et le portillon piéton	Décisions concernant la voirie, l'éclairage et le portail véhicule	Autres décisions
LOT 3A Et LOT 4A	Le critère pris en compte sera le total des quotes parts de parties communes générales des lots principaux uniquement de chacune des copropriétés concernées. Un rapport sera alors effectué entre les deux copropriétés. Une fois ce rapport terminé, le calcul des voix se fera sur 10.000. Ces voix seront réparties entre tous les copropriétaires de lots principaux de chacune des copropriétés concernées.	Le critère pris en compte sera une répartition à part égale entre l'ensemble des places de stationnement (qu'il s'agisse de parkings, boxes ou garages en tant que lots privatifs), qu'ils soient extérieurs et/ou souterrains de chacune des copropriétés concernées. Il y aura donc une voix par lot de copropriété concerné.	Le critère pris en compte sera le total des quotes parts de parties communes générales de tous les lots quels qu'ils soient de chacune des copropriétés concernées. Un rapport sera alors effectué entre les deux copropriétés. Une fois ce rapport terminé, le calcul des voix se fera sur 10.000. Ces voix seront réparties entre tous les copropriétaires de chacune des copropriétés concernées.

La répartition de ces voix, n'ayant pu être déterminée lors de la signature des présentes que par rapport aux principes ci-dessus, sera indiquée à chaque acquéreur de lot de copropriété concerné au plus tard lors de la livraison des lots acquis. A cet effet un tableau sera établi par Mme Florence AMPHOUX, Géomètre Expert à PIGNAN.

Précision étant ici faite qu'en cas de modification, en cours de vie de l'une des copropriétés concernées, des quotes parts de parties communes générales, le tableau ci-dessus devra bien évidemment être modifié en conséquence.

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

ARTICLE 10

MAJORITE

Préalable : ne participeront au vote que les copropriétaires concernés, soit encore :

- pour les décisions concernant la piscine, le local poubelle et le portillon piétons, tous les copropriétaires de lots principaux de chacune des copropriétés concernées
- pour les décisions concernant la voirie, l'éclairage et le portail véhicule, tous les copropriétaires de lots de stationnement dans chacune des copropriétés concernées

MA

JA

- pour les autres décisions quelles qu'elles soient, tous les copropriétaires sans exception de chacune des copropriétés concernées

Les décisions devront être prises :

- a) soit à la majorité absolue des voix des copropriétaires concernés
- b) soit à la majorité des deux/tiers des copropriétaires concernés

Décisions à prendre à la majorité absolue des copropriétaires concernés

Il s'agit de toutes décisions de quelque nature que ce soit, à l'exception de celles devant être prises à la majorité des 2/3.

Au cas où l'assemblée de l'A.S.L. saisie d'un projet de résolution dont l'adoption requiert la majorité absolue, ne réunirait pas le quorum, comme au cas où lors de l'assemblée cette condition aurait été remplie sans qu'une majorité absolue se soit dégagée pour ou contre le projet de résolution, la même assemblée pourra alors décider à la majorité des voix des copropriétaires concernés, présents ou représentés, en procédant immédiatement à un second vote.

Décisions à prendre à la majorité des deux/tiers des copropriétaires concernés

Il s'agit des décisions concernant :

- 1) la modification d'une clause quelconque des statuts de l'A.S.L.
- 2) la création d'un nouvel équipement commun
- 3) la suppression d'un équipement commun

Précision étant ici faite que les deux premiers points seront décidés à la majorité des 2/3 de tous les copropriétaires de chacune des copropriétés ; le dernier point par contre sera décidé à la majorité des 2/3 des copropriétaires concernés par la suppression de l'équipement en cause.

ARTICLE 11

TENUE DES ASSEMBLEES

L'assemblée générale est présidée par le directeur ou à son défaut par le directeur adjoint s'il en existe un, éventuellement assisté par un scrutateur choisi par elle ; elle nomme éventuellement un ou plusieurs secrétaires.

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms et domicile des membres de l'assemblée présents ou représentés ainsi que le nombre de voix auquel chacun membre a droit. Cette feuille est certifiée par le président de l'assemblée et s'il y en a un, par les membres du bureau de l'assemblée.

ARTICLE 12

ORDRE DU JOUR

Lors de l'assemblée générale ordinaire la discussion porte sur les questions inscrites à l'ordre du jour figurant dans les convocations adressées aux membres de l'association ainsi que sur les questions posées par eux au directeur 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 la moitié en voix des membres de l'association, l'assemblée ne peut délibérer que sur les questions expressément mentionnées dans les convocations.



Précision étant ici faite que lors de la première assemblée générale, il devra être mis au point le règlement intérieur quant à l'utilisation de la piscine.

ARTICLE 13

DELIBERATIONS - NOTIFICATION

Les délibérations de l'assemblée générale sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial ouvert à cet effet.

Les décisions sont notifiées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception aux propriétaires qui n'ont été ni présents ni représentés à l'assemblée au cours de laquelle elles ont été adoptées, ainsi qu'aux propriétaires qui s'y sont opposés ; elles sont communiquées aux autres copropriétaires par pli ordinaire.

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

TITRE III - DIRECTION

ARTICLE 14

PRINCIPE

L'association est administrée par un directeur assisté, le cas échéant et sur sa demande, d'un directeur adjoint et d'un secrétaire.

En vue d'assurer une liaison permanente entre les membres de l'association et son directeur, d'assister ce dernier et de contrôler sa gestion, il est institué un Bureau composé de quatre membres maximum.

Deux membres de ce bureau devront être choisis parmi les copropriétaires de l'ensemble immobilier à édifier sur le lot 3.A de la Z.A.C., les deux autres parmi les copropriétaires de l'ensemble immobilier à édifier sur le lot 4.A de la Z.A.C.

ARTICLE 15

NOMINATION

1/ - Le directeur est désigné par l'assemblée générale pour une période de trois ans, à la majorité absolue de tous les copropriétaires. Il devra impérativement être un professionnel de l'immobilier.

Si le directeur demande à être assisté d'un directeur adjoint et d'un secrétaire, ceux-ci sont nommés par l'assemblée sur la présentation du directeur.

Ils sont rééligibles.

Jusqu'à la tenue de la première assemblée générale, la fonction de directeur est assumée par la société GESIM, 4 Rue de la Fédération à SETE (Hérault), ou par toute autre société que cette dernière souhaiterait se substituer, mais alors avec l'accord des sociétés ROXIM et EIFFAGE.

L'assemblée générale fixera, sous réserve, le cas échéant, de la réglementation y afférente, la rémunération du Directeur et la durée de ses fonctions, laquelle ne pourra excéder trois ans.

Les fonctions du Directeur seront renouvelables dans les limites de durée ci-dessus. En cas de démission, le Directeur devra aviser les membres de l'A.S.L. ou le Bureau de son intention trois mois au moins à l'avance.

A défaut de nomination du Directeur par l'assemblée générale, il pourra y être pourvu par une ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance sur requête d'un ou de plusieurs membres de l'A.S.L.

1A JP

Dans les autres cas de vacance du poste de Directeur, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence du Directeur à exercer les droits et actions de l'A.S.L., ces fonctions seront provisoirement exercées par le Président du Bureau jusqu'à la désignation d'un administrateur provisoire par décision de Justice. L'assemblée générale de l'A.S.L. devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

II/ - Les membres du bureau seront choisis parmi les copropriétaires, leurs conjoints ou leurs représentants légaux. Si une Société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, ceux-ci, leurs conjoints et représentants légaux pourront être membres du Bureau.

Le Directeur de l'A.S.L., son conjoint, ses ascendants ou descendants et ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou accédants à la propriété, ne peuvent être membres de ce Bureau.

Les membres du Bureau seront élus par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue de tous les copropriétaires, pour une durée ne pouvant excéder trois ans.

Ils seront rééligibles.

Ils pourront être révoqués par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

L'assemblée pourra, si elle le juge à propos, désigner un ou plusieurs membres suppléants dans les mêmes conditions que les membres titulaires, et en respectant chaque fois qu'il sera possible, la parité entre les deux ensembles immobiliers.

En cas de cessation définitive des fonctions des membres titulaires, les membres suppléants siègent au Bureau au fur et à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection, s'il y en a plusieurs, et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

Dans tous les cas, le Bureau n'est plus régulièrement constitué si plus du quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit. L'assemblée Générale devra alors désigner de nouveaux membres en remplacement de ceux ayant rendu les sièges vacants pour que le Bureau puisse reprendre son fonctionnement normal.

Le Bureau élit un Président parmi ses membres, à la majorité de ceux-ci, pour la durée qu'il fixe ; à défaut, le Président demeure en fonction pendant toute la durée de son mandat de membre du bureau sauf révocation prononcée à la même majorité.

Il se réunit à la demande du Président au moins une fois tous les ans. Il peut également être réuni à toute époque à la demande de l'un quelconque de ses membres ou à celle du Directeur de l'A.S.L. Les convocations sont adressées par lettre simple ; elles contiennent l'ordre du jour de la réunion ; copie en est transmise au Directeur qui peut assister aux réunions avec voix consultative.

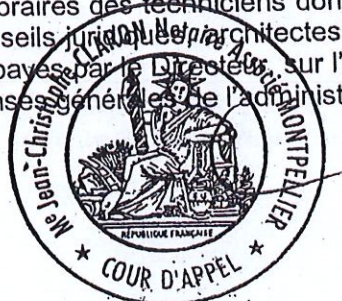
Les avis ou rapports du Bureau sont adoptés à la majorité simple et à la condition que la moitié au moins de ses membres soient présents ou représentés ; en cas de partage des voix, celle du Président sera prépondérante.

Les délibérations du Bureau sont constatées par des procès-verbaux portés sur un registre ouvert à cet effet, signés par les membres ayant assisté à la réunion. Copies de ces procès-verbaux sont délivrées par le Président du Bureau sur demande qui lui en est faite par les copropriétaires.

Les fonctions de Président et de membre du Bureau ne donnent pas lieu à rémunération.

Les débours exposés par les membres du Bureau dans l'exercice de leur mandat seront à eux remboursés par l'association sur justifications.

Les honoraires des techniciens dont le Bureau peut se faire assister (experts-comptables, conseils juridiques, architectes), ainsi que les frais de fonctionnement de ce bureau sont payés par le Directeur, sur l'indication du Président du Bureau, dans le cadre des dépenses générales de l'administration de l'association.



JA

14

ARTICLE 16

POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU DIRECTEUR

Le directeur est l'agent 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 compris dans le périmètre de l'association syndicale 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 courant ou nécessaires et urgents.

- 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 conclut tous marchés, en surveille l'exécution et procède à leurs règlements.

- 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 de la Poste, 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 propriétaires.

- il procède à l'appel auprès des membres de l'A.S.L. 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 reçoit, au nom de l'association, toutes indemnités d'assurance concernant les parties communes et biens d'équipement dont l'association assure la gestion. Si le sinistre affecte également des parties privatives et/ou communes à l'une ou aux deux copropriétés concernées et s'il reçoit également les indemnités d'assurance concernant ces parties privatives et/ou communes, il devra alors les reverser intégralement auprès du (des) syndic(s) de copropriété concerné(s).

- il consent sous sa responsabilité toutes délégations partielles, temporaires ou non de ses pouvoirs.

- il peut consentir une délégation au directeur adjoint pour un temps limité ou à toute autre personne.

- en cas de décès ou d'incapacité du directeur, le directeur adjoint exerce ses pouvoirs jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale.

JA SN

POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU BUREAU

- Organe consultatif, le Bureau donne son avis sur les questions dont il se saisit lui-même ou qui lui sont soumises par le Directeur, par l'assemblée générale de l'association ou par ou certains copropriétaires.

L'assemblée générale arrête le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Bureau est obligatoire.

- Le Bureau contrôle la gestion du Directeur, notamment la comptabilité de l'A.S.L., la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale statuant dans les conditions fixées par la clause ci-dessus figurant sous le titre "Décisions exigeant la majorité absolue de tous les copropriétaires".

Un ou plusieurs membres du Bureau habilités à cet effet par son Président peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du Directeur ou au lieu arrêté en accord avec lui, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du Directeur, et, d'une manière générale, à l'administration de l'A.S.L.

- Le Bureau reçoit, en outre, sur sa demande, communication de tout document intéressant l'A.S.L..

Le Bureau présente chaque année un rapport à l'assemblée générale de l'A.S.L. sur les avis donnés au Directeur, et sur les comptes de l'A.S.L. au cours de l'exercice écoulé. En outre, il rend compte de l'exécution des missions et délégation que l'assemblée générale aurait pu lui donner.

TITRE IV - FRAIS ET CHARGES

ARTICLE 17

DEFINITION DES CHARGES

Seront supportés par l'ensemble des membres de l'A.S.L. dans la proportion déterminée à l'article ci-après, tous les frais et charges relatifs à la mise en état, à la réfection et à l'entretien des éléments d'équipements communs sus visés, notamment l'entretien et la réparation de la voie privée, espaces verts, dispositifs d'amenées d'eaux à la piscine, piscine et sa plage, réseaux afférents, éclairage commun, ouvrages, constructions et produits nécessaires au fonctionnement ou à l'utilisation de la piscine.

Tous les frais et charges quelconques concernant les branchements et conduites particulières d'eaux, d'électricité, d'écoulement des eaux desservant chaque bâtiment établi sur des lots divis et généralement tout ce qui est spécial à chaque bâtiment restent à la charge personnelle de la copropriété concernée.

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, soit encore de l'un ou de plusieurs copropriétaires de l'une des copropriétés concernées.

Précision étant ici faite qu'il avait été signé à MONTPELLIER, par le représentant de la société EIFFAGE IMMOBILIER (au droit de laquelle vient la SCI LES VERGERS DE MALBOSC), en date du 25 septembre 2001, et par le représentant de la société ROXIM MANAGEMENT SA, (au droit de laquelle vient la SCI BEAUVALLON) en date du 25 septembre 2001, un protocole d'accord sous seing privé contenant promesse de servitude concernant la voie privée, objet pour partie des présents statuts. Aux termes de ce protocole, il avait été décidé que « l'entretien et remises en état éventuelles de la voie d'accès, du portail d'accès et des réseaux objets de la servitude se feront entre les bénéficiaires futurs de ces accès au



JA MA

prorata des surfaces hors œuvres nettes desservies sur chacun des terrains constituant respectivement les fonds servant et dominant ».

C'est d'un commun accord entre les représentants des deux SCI LES VERGERS DE MALBOSC et BEAUVALLON, signataires des présents statuts, qu'il a été décidé de retenir un critère autre que « les surfaces hors œuvres nettes desservies sur chacun des terrains constituant respectivement les fonds servant et dominant ».

ARTICLE 18

REPARTITION DES CHARGES

Le principe de répartition est le suivant :

LOTS / NATURE DES DECISIONS	COLONNE « X » Décisions concernant la piscine, le local poubelle et le portillon piéton.	COLONNE « Y » Décisions concernant la voirie, l'éclairage et le portail véhicule	COLONNE « Z » Autres décisions
LOT 3A Et LOT 4A	Le critère pris en compte sera le total des quotes parts de parties communes générales des lots principaux uniquement de chacune des copropriétés concernées. Un rapport sera alors effectué entre les deux copropriétés. Une fois ce rapport terminé, le calcul des charges se fera sur 10.000. Ces charges seront réparties entre tous les copropriétaires de lots principaux de chacune des copropriétés concernées.	Le critère pris en compte sera une répartition à part égale entre l'ensemble des places de stationnement (qu'il s'agisse de parkings, boxes ou garages en tant que lots privatifs), qu'ils soient extérieurs et/ou souterrains de chacune des copropriétés concernées. Il y aura donc une part de charges par lot annexe de copropriété concerné.	Le critère pris en compte sera le total des quotes parts de parties communes générales de tous les lots quels qu'ils soient de chacune des copropriétés concernées. Un rapport sera alors effectué entre les deux copropriétés. Une fois ce rapport terminé, le calcul des charges se fera sur 10.000. Ces charges seront réparties entre tous les copropriétaires de chacune des copropriétés concernées.

La répartition de ces charges, n'ayant pu être déterminée lors de la signature des présentes que par rapport aux principes ci-dessus, sera indiquée à chaque acquéreur de lot de copropriété concerné au plus tard lors de la livraison des lots acquis. A cet effet un tableau sera établi par Mme Florence AMPHOUX, Géomètre Expert à PIGNAN.

Précision étant ici faite qu'en cas de modification, en cours de vie de l'une des copropriétés concernées, des quotes parts de parties communes générales, le tableau ci-dessus devra bien évidemment être modifié en conséquence.

En cas de différend, le bureau de l'assemblée générale a compétence pour statuer souverainement sur la répartition de ces charges.

1/11 Jk

ARTICLE 19**PAIEMENT DES CHARGES**

Les charges évoquées à l'article ci-dessus font l'objet d'appels de fonds adressés par le directeur à chaque copropriétaire.

Ces charges ne sont pas payables par imputation sur la dotation visée en l'article 20 ci-dessous, laquelle constitue la trésorerie de l'association.

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

Les charges ne seront dues qu'à compter de la première livraison des logements dans les copropriétés concernées.

TITRE V - BUDGET - PROVISIONS - MUTATION - MODIFICATION**ARTICLE 20****BUDGET PROVISIONS**

Le directeur doit faire approuver par l'assemblée en réunion ordinaire, lors de l'A.G. qui doit avoir lieu au cours du semestre qui suit la clôture d'un exercice social, 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 directeur ne peut dépasser sans l'autorisation de l'assemblée les sommes votées au budget.

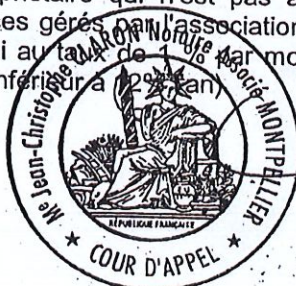
En cas d'extrême urgence, le directeur peut prendre les mesures indispensables. Il est néanmoins tenu de convoquer une assemblée extraordinaire dans le délai maximum de quinze jours.

ARTICLE 21**PAIEMENT ET RECOUVREMENT DES DEPENSES**

Le directeur 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 membres de l'A.S.L.

Trente jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée, le copropriétaire 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 10% par mois (ce taux étant limité à celui de l'usure si ce dernier était inférieur à 2% l'an).



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

Chaque copropriétaire sera solidairement responsable avec les précédents propriétaires de son lot envers l'association des sommes dont celle-ci resterait créancière.

En conséquence, Il peut être directement poursuivi pour le paiement des arriérés venus à échéance avant son acquisition.

ARTICLE 22

MUTATION

En cas de mutation d'un lot de copropriété, quelle qu'en soit sa nature, le nouveau copropriétaire sera membre de plein droit de l'A.S.L.

L'ancien copropriétaire sera personnellement tenu de faire connaître au directeur, quinze jours au plus après la signature de l'acte authentique contenant mutation de propriété, le transfert de sa propriété, faute de quoi il restera personnellement engagé envers l'association.

ARTICLE 23

DUREE DE L'EXERCICE DE GESTION

Chaque exercice de gestion commence le 1^{er} janvier et se termine le trente et un décembre de la même année.

ARTICLE 24

CARENCE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

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

Ce directeur provisoire dispose alors des pouvoirs dévolus normalement au directeur de l'A.S.L.

ARTICLE 25

MODIFICATION - DISSOLUTION

1° - Les modifications au présent statut pourront intervenir dans les conditions fixées à l'article 10.

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 copropriétaires de chacune des copropriétés concernées.

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

- a) disparition totale et définitive de l'objet défini ci-dessus
- b) approbation par l'association syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

MA JH

TITRE VI - POUVOIRS - PUBLICATION

ARTICLE 26

POUVOIRS

Pour faire publier les présentes dans l'un des journaux d'annonces légales du département, et pour remettre au préfet un extrait des présentes, conformément à l'article 6 de la loi du 21 juin 1865, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une copie certifiée conforme des présentes.

ARTICLE 27

ELECTION DE DOMICILE

Les comparants font élection de domicile au cabinet du Directeur de l'A.S.L.
En tant que de besoin, ils demeureront soumis pour tous les effets des présentes à la juridiction du tribunal de grande instance de MONTPELLIER.

FRAIS

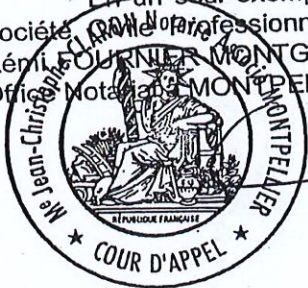
Les frais, droits et honoraires des présentes, et de leurs suites, seront supportés par les copropriétaires de chacune des copropriétés concernées.

Fait à MONTPELLIER,

Le VINGT ET UN JUIN DEUX MILLE DEUX

Document signé par les représentants de la SCI BEAUVALLON, propriétaire du lot 4.A de la Z.A.C, savoir Monsieur Jacques ARTIGUES et de la SCI LES VERGERS DE MALBOSC propriétaire du lot 3.A de la Z.A.C.

En un seul exemplaire original qui sera déposé au rang des minutes de la Société, par les Notaires professionnels dénommés "François GRANIER, André BONNARY, Rémi FOURNIER MONTGIEUX et Jean-Christophe CLARON, Notaires", titulaire d'un Office Notarial de MONTPELLIER (Hérault).



[Handwritten signature]