

CAHIER DES CHARGES DU GROUPE D'HABITATIONS

"LES HAMEAUX DE BOURRANVILLE"

CREE PAR LA SOCIETE ANONYME "RHONE ALPES CONSTRUCTIONS ET PARTICIPATIONS - RHONALCOP"

CHAPITRE PREMIER

GENERALITES

ARTICLE 1er. - OBJET DU CAHIER DES CHARGES :

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les règles et servitudes imposées dans le groupe d'habitations créé par la Société RHONE ALPES CONSTRUCTIONS ET PARTICIPATIONS - RHONALCOP, sous la dénomination "LES HAMEAUX DE BOURRANVILLE" tel qu'il figure au plan de division dont il sera parlé ci-après.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du groupe d'habitations.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso ou, en cas de location, par référence, à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, ou de revente, ou de locations successives.

ARTICLE 2. - DESIGNATION DES TERRAINS :

La Société RHONALCOP est propriétaire de deux terrains situés commune de MERIGNAC (Gironde),

L'un, à l'angle de l'Avenue de Bourranville, sans numéro, et de l'Avenue du Président Wilson, sans numéro;

L'autre, à l'angle de la rue Pierre Curie, numéros 8, 10, et 12, et de l'Avenue du Président Wilson, sans numéro.

Cadastrés :

Section BS, numéro 7 "Avenue du Président Wilson", pour cinquante-trois ares soixante-douze centiares,

Section CE numéro 34 "Avenue du Président Wilson", pour quarante ares quarante-deux centiares ;

ARTICLE 3 - ORIGINE DE PROPRIETE :

Les terrains visés en l'article 2 ci-dessus, ont été acquis par la Société RHONALCOP aux termes d'un acte reçu par Me NAPHE, notaire à Créon, le vingt-huit novembre mil neuf cent soixante-dix-neuf, publié et enregistré au deuxième bureau des Hypothèques de Bordeaux, le vingt-sept décembre mil neuf cent soixante-dix-neuf, volume 7718 numéro 7.

Annexé à la Minute d'un Acte reçu
par M^e Michel NAPHE, Notaire à
Créon Gironde, soussigné le vingt
sept septembre mil neuf cent
quatre vingt sept

ST033 0429



005409

Michel NAPHE
NOTAIRE

CRÉON

CRÉON



16 SEP 1980

ST055 0403



005409

Michel RAPHAËL
NOTAIRE
CREON

CREON



16 SEP 1980

Cet acte sera relaté plus amplement et les origines de propriété antérieures seront établies dans les actes de vente que la Société RHONALCOP consentira à ses acquéreurs.

ARTICLE 4 - SERVITUDES :

1°- Servitudes de droit privé :

La société déclare qu'il résulte des titres de propriété ci-dessus visés qu'aucune servitude, autre que les servitudes légales et apparentes ne grève le terrain sus-visé.

Elle déclare n'avoir constitué ni laissé se créer aucune servitude depuis son acquisition, le tout sans préjudice des servitudes des instituées dans les présentes.

2°- Servitudes de droit administratif :

Le représentant de la société a visé :

-une ampliation du permis de construire qui a été délivré à la Société RHONALCOP par Monsieur le Préfet de la Gironde suivant arrêté en date du douze septembre mil neuf cent soixant dix neuf;

-une ampliation du permis de construire modificatif délivré à la Société RHONALCOP par Monsieur le Préfet de la Gironde suivant arrêté en date du seize avril mil neuf cent quatre vingt;

-une ampliation du permis de construire modificatif délivré à la Société RHONALCOP par Monsieur le Préfet de la Gironde suivant arrêté en date du vingt quatre juillet mil neuf cent quatre vingt.

ARTICLE 5 - COMPOSITION DE LA DIVISION DU TERRAIN CONSTITUANT L'ASSIETTE FONCIERE DU GROUPE D'HABITATIONS.-

1°- La division du terrain constituant l'assiette du groupe d'habitations, avant distraction des parcelles visées en l'article 2, doit donner naissance à 34 parcelles numérotées de 1 à 34 dont la destination sera la suivante :

a- les parcelles numéros 1 à 30 inclus sont destinées à recevoir des maisons individuelles jointives.

b- les parcelles numéros 31 à 33 inclus sont destinées à constituer des espaces verts, et voies de desserte secondaires ne devant pas être, en principe, incorporées dans la voirie municipale,

c- la parcelle numéro 34 est destinée à être cédée gratuitement à la commune.

2°- Comme conséquence de cette division, seules les parces

ST033 0429



numéros 1 à 30 inclus, sont destinées à être la propriété de personnes privées, physiques ou morales.

La parcelle numéro trente quatre est ----- destinée à être la propriété de la commune.

Enfin, les parcelles numéros 31 à 33 ----- inclus sont destinées à être la propriété de l'association syndicale dont il sera fait état ci-après.

3° - La numérotation, l'emplacement, la superficie, la situation cadastrale de chacune des parcelles de la division figurent au tableau établi sous l'article 6 ci-après et au plan dont il sera fait état ci-après, établi par Monsieur BON ----- géomètre-expert, demeurant à Arcachon, 181 boulevard de la Plage.

4° - La division parcellaire ci-dessus visée a fait l'objet d'un plan, lequel a été joint à la demande de permis de construire en vertu duquel la société réalise son programme.

ARTICLE 6.- PLAN DES PARCELLES :

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

Les contenances exprimées audit plan 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, excéderaienne le vingtième.

ARTICLE 7.- TABLEAU DES PARCELLES :

Numéro des parcelles	nature	section	numéro	contenance
1	: terrain à bâtir	: BS	: 102	: 4 a 45 ca
2	: "	: BS	: 103	: 2 a 18 ca
3	: "	: BS	: 104	: 2 a 24 ca
4	: "	: BS	: 105	: 1 a 62 ca
5	: "	: BS	: 106	: 4 a 08 ca
6	: "	: BS	: 107	: 2 a 15 ca
7	: "	: BS	: 108	: 1 a 78 ca
8	: "	: BS	: 109	: 2 a 38 ca
9	: "	: BS	: 110	: 2 a 84 ca
10	: "	: BS	: 111	: 2 a 55 ca
11	: "	: BS	: 112	: 1 a 95 ca
12	: "	: BS	: 113	: 1 a 35 ca
13	: "	: BS	: 114	: 1 a 26 ca
14	: "	: BS	: 115	: 3 a 50 ca
15	: "	: BS	: 116	: 1 a 62 ca
16	: "	: BS	: 117	: 2 a 22 ca

005410

Michel NAPHLE
NOTAIRE
CRÉON

15 SEP 1980



SDJ 0423



005411

Michel NAPHE
NOTAIRE
CRÉON

CREON



16 SEP 1960

numéro des parcelles:	nature	section	numéro	contenance
17	: terrain à bâtir:	BS	: 118	: 3 a 04 ca
18	: "	CE	: 164	: 3 a 83 ca
19	: "	CE	: 165	: 2 a 59 ca
20	: "	CE	: 166	: 2 a 81 ca
21	: "	CE	: 167	: 2 a 90 ca
22	: "	CE	: 168	: 2 a 94 ca
23	: "	CE	: 169	: 2 a 35 ca
24	: "	CE	: 170	: 2 a 67 ca
25	: "	CE	: 171	: 2 a 80 ca
26	: "	CE	: 172	: 3 a 18 ca
27	: "	CE	: 173	: 2 a 03 ca
28	: "	CE	: 174	: 2 a 18 ca
29	: "	CE	: 175	: 2 a 14 ca
30	: "	CE	: 176	: 2 a 89 ca
31	: espace commun	BS	: 119	: 6 a 26 ca
32	: "	BS	: 120	: 5 a 80 ca
33	: "	CE	: 177	: 5 a 11 ca
34	: cession gratuite:	BS	: 121	: 0 a 13 ca

ARTICLE 8 - DESTINATION DU GROUPE D'HABITATIONS.-

Le groupe d'habitations est destiné à recevoir principalement des maisons individuelles, à usage de résidences principales ou secondaires.

Sont en conséquence interdites :

- Toutes activités commerciales ou artisanales, qu'ils s'agisse de fabrication ou de vente ;
- Toutes activités professionnelles,

CHAPITRE DEUXIEME

DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CONSTRUCTIONS, AUX CLOTURES ET AUX JARDINS

ARTICLE 9 - CONSTRUCTION

La Société RHONALCOP construit et vend les maisons individuelles édifiées ou à édifier sur les parcelles numéros 1 à inclus, conformément aux plans et spécifications approuvés par l'arrêté de Monsieur le Préfet de la Gironde en date du douze septembre mil neuf cent soixante-dix-neuf et, le cas échéant, de tous permis

ST 255 0425



005412

MICHEL NAPHELE
NOTAIRE
ORÉON

16 SEP 1980

ORÉON

de construire modificatifs ou complémentaires à intervenir et les livrer à ses acquéreurs après achèvement des ouvrages.

Afin que soit respectée, dans l'avenir l'harmonie du groupe d'habitations, il est formellement interdit à tout propriétaire

a- d'apporter aucune modification à l'aspect extérieur de maisons ainsi construites, notamment par le remplacement du matériau d'origine par d'autres matériaux ou par le changement de teintes ou couleurs des enduits, tuiles ou matériaux.

b- d'édifier 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

Pour la raison sus-énoncée, en cas de destruction totale ou partielle de la construction existante, le propriétaire devra, s'il décide de réparer ou de reconstruire, le faire "à l'identique", et sans apporter à l'aspect extérieur initial aucune modification.

ARTICLE 10 - 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.

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

ARTICLE 11 - MURS SEPARATIFS ET TOITURES DES MAISONS JOINTIVES :

Pour des raisons techniques, la toiture de deux garages accolés constitue une unité au point de vue charpente et couverture, sans qu'une partie de cette toiture puisse être affectée en particulier à l'un des garages.

Il en est de même de la zinguerie, les eaux de pluie étant collectées par un tuyau de chute comme d'égout desservant les villas

En conséquence, l'entretien de la toiture, charpente comprise, et de la zinguerie sera assuré à frais communs et par moitié par les propriétaires des lots dont dépendent les deux garages accolés.

Le ou les murs séparatifs de deux villas contigues sera ou seront mitoyen(s).

Les propriétaires des lots intéressés devront faire leur affaire personnelle de cet état de fait, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité.

En outre, pour éviter toute difficulté à cet égard, les

STRES 0429



005413

MICHEL NAPHELE
AVATIME
CREON

CREON



16 SEP 1960

travaux d'entretien et de réparation correspondants devront être exécutés à la diligence et sous la responsabilité du syndic de la résidence et aux frais des propriétaires des garages ou villas concernés par ces travaux.

ARTICLE 12 - CLOTURES :

Il n'est fait aucune obligation concernant la mise en place des clotures, sinon de laisser libre accès aux compteurs E.D.F. incorporés aux façades.

ARTICLE 13 - 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 :

STDS 0423



005414

NOTAIRE

CRÉON

CRÉON



16 SEP 1980

a) 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.

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

CHAPITRE TROISIEME

DISPOSITIONS AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS

- - - - -

ARTICLE 14 - ENUMERATION DES EQUIPEMENTS COMMUNS :

Sont à l'usage des divers propriétaires du groupe d'habitations les éléments d'équipements suivants :

1° - Les voies de desserte, ensemble sol, chaussées, trottoirs et éclairage public ;

2° - Les espaces verts,

3° - Ceux des réseaux et canalisations et ouvrages servant à la distribution de l'eau, ----- et 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 15 - 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. Le transfert de propriété sera fait à titre gra-

ST033 0429



005415

MICHEL NAPHELE
NOTAIRE
CREON

CREON



16 SEP 1980

tuit et aux frais de ladite société.

ARTICLE 16 - CHARGE D'ENTRETIEN DES EQUIPEMENTS COMMUNS :

1° - La charge d'entretenir, de réparer, voire de renouveler les équipements communs incombe aux propriétaires, dès leurs 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° - La répartition de cette charge est faite :

- a) entre tous les propriétaires, en ce compris la société réalisatrice quant aux parcelles non encore vendues,
- b) au prorata de la surface des parcelles,
- c) sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les différences de volume construit ou d'usage de la construction ;
- d) non plus que le fait que des parcelles ne soient pas encore construites,
- e) non plus enfin que le fait que certaines voies ne soient en fait utilisées que par certains propriétaires.

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 charge correspondant.

Cette disposition s'applique notamment aux dégradations de voies consécutives à l'exécution des travaux de construction par la société réalisatrice du groupe d'habitations et aux charrois que cette exécution rend nécessaire.

CHAPITRE QUATRIEME

DISPOSITIONS AFFERENTES AUX SUBDIVISIONS ET REUNIONS DE PARCELLE

ARTICLE 17 - SUBDIVISION DE PARCELLES :

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

ARTICLE 18 - 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 ces parcelles.

31033 0423



CHAPITRE CINQUIEME

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 19 - 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.

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

ARTICLE 20 - 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 ;

ARTICLE 21 - BRUITS :

L'usage discret des appareils de reproduction sonore est autorisé.

A partir de dix heures du soir, cet usage est absolument interdit hors des constructions.

ARTICLE 22 - SERVITUDES IMPOSEES A CHAQUE PARCELLE :

En ce qui concerne les canalisations souterraines, chaque parcelle devra supporter le passage de celles-ci (eaux, égouts, électricité, téléphone, etc..) qui pourront être utiles à l'un ou l'autre des fonds, à condition que ces canalisations passent en dehors du périmètre de la construction, ainsi que toutes servitudes particulières qui pourraient grever chacun des lots vendus dans le cadre du déroulement normal et de la bonne fin de l'opération envisagée.

ARTICLE 23 - OBLIGATION DE CONTRACTER ASSURANCE :

Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance incendie pour les bâtiments construits sur leur parcelle.

ARTICLE 24 - IMPOTS :

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

005416

Michel RIAFHLE
NOTAIRE
CRÉON

CREON



16 SEP 1990

ST0330423



005477

Michel MAPPLE
NOTAIRE
CRÉON

CREON



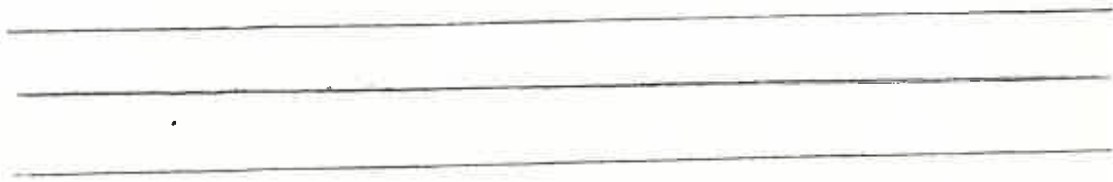
16 SEP 1980

ARTICLE 25 - 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 et expéditions d'actes concernant les parcelles par eux acquises.

ARTICLE 26 - VOIES DE CIRCULATION :

1° - Les voies de desserte intérieure ne peuvent être utilisées pour le stationnement des véhicules.
Il est interdit de les encombrer, même temporairement.



CHAPITRE SIXIEME

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

ARTICLE 27 - CARACTERE DES REGLES POSEES PAR LE PRESENT 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 en 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 RHONALCOP ne peut être mise en cause si ce n'est en raison de sa qualité de propriétaire.

ARTICLE 28 - MODIFICATION DU PRESENT :

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 SEPTIEME

DISPOSITIONS CONCERNANT L'ASSOCIATION SYNDICALE

ARTICLE 29 - OBLIGATION D'ADHERER A L'ASSOCIATION SYNDICALE :

Tout propriétaire d'une parcelle du groupe d'habitations fait obligatoirement partie de l'association syndicale des propriétaires, association régie par les lois des 21 Juin 1865, 22 décembre 1881, 15 décembre 1902, et les textes subséquents.

ARTICLE 30 - OBJET DE L'ASSOCIATION SYNDICALE :

L'association a pour objet :

- a) de veiller à l'application du présent cahier des charges et de statuer sur les éventuelles modifications de celui-ci,
- b) de s'approprier les éléments d'équipements communs,
- c) de gérer et d'entretenir les espaces, voies et ouvrages communs,
- c) de fixer le montant de la contribution des membres aux frais de gestion et d'entretien de ces ouvrages et voies communes et de la recouvrer.

ARTICLE 31 - STATUTS DE L'ASSOCIATION :

La formation, l'objet, la dénomination, le siège et la durée de l'association syndicale font l'objet de statuts qui sont établis et publiés, tant conformément à la Loi précitée du 21 Juin 1865, qu'au bureau des Hypothèques de Bordeaux, (deuxième bureau), aux diligences de la société RHONALCOP.

----*--*--*

S T A T U T S

DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE L'ENSEMBLE
IMMOBILIER

TITRE 1er

FORMATION. - OBJET. - DENOMINATION. - SIEGE. - DUREE

Article 1er - FORMATION :

Il est formé une association syndicale libre, régie par la Loi du vingt et un juin mil huit cent soixante-cinq, les lois qui l'ont modifiée et les décrets pris pour son application, et par les

STEDD 0423



005418

MICHEL NARHLE
NOTAIRE

CRÉON

CRÉON



16 SEP 1980

STDI 0426



005419

Michel NAPHE
NOTAIRE
CREON



16 SEP 1990

présents statuts, qui existera entre les propriétaires des terrains dépendant du lotissement créé par la Société RHONALCOP ayant son siège à Grenoble (Isère), rue Mallifaud, numéro 51, sur le territoire de la commune de MERIGNAC (Gironde), en vertu d'un arrêté de Monsieur le Préfet de la Gironde en date du treize septembre mil neuf cent soixante-dix-neuf, et de tous arrêtés pris ou à prendre comme complément de l'arrêté sus-visé.

Article 2 - MEMBRES DE L'ASSOCIATION :

1° - Tout propriétaire, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, de l'un des lots divis de l'ensemble immobilier visé en l'article 1er

2° - L'adhésion à l'association et le consentement écrit dont fait état l'article 5, alinéa 2, de la Loi du 21 Juin 1865 résultant :

a) soit de la participation du ou des propriétaires à l'act 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 en 1° ci-avant intervenant entre les propriétaires visés en a ci-dessus et tous acquéreurs ou bénéficiaires d'apport;

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

Article 3 - 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 verts, canalisations et réseaux et éclairage public, ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement et à l'utilisation des réseaux :

L'appropriation desdits biens,
La création de tous éléments d'équipements nouveaux,
Le contrôle de l'application du règlement et du cahier des charges de l'ensemble immobilier ;

L'exercice de toutes actions afférentes audit 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 toutes subventions et la conclusion de tous emprunts.

STDCS 0423



005423

Michel NAPHELE
NOTAIRE

CREON

CREON

16 SEP 1980



ARTICLE 4 - DENOMINATION :

La syndicat sera dénommé : "ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER LES HAMEAUX DE BOURRANVILLE"

ARTICLE 5 - SIEGE :

Son siège est fixé provisoirement à Bordeaux, 74 rue Georges Bonnac "Les Jardins de Gambetta"

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la commune par simple décision du syndicat qui sera ci-après institué.

ARTICLE 6 - DUREE :

La durée de la présente association syndicale est illimitée

TITRE II

ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 7 - COMPOSITION :

L'assemblée générale se compose de toutes les personnes définies en l'article 2.

Si l'un des fonds fait l'objet d'une copropriété, conformément à la Loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, c'est la copropriété qui est membre de l'assemblée générale et c'est le syndic de la copropriété qui la représente 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 de copropriété 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.

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

ARTICLE 8 - POUVOIRS :

1° - L'assemblée générale des propriétaires statuant dans 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.

STDEJ 0429



005424

MICHEL HAPPELLE
NOTAIRE

CRÉON

CREON

16 SEP 1980

2° - Elle se prononce sur la modification des statuts de l'association, ainsi que des documents de l'ensemble immobilier, en vue de l'application de l'article 38 de la Loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967.

Elle peut modifier le cahier des charges du lotissement.

3° - Les décisions régulièrement prises obligent tous les propriétaires, même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

ARTICLE 9 - CONVOCATION :

1° - L'assemblée générale est réunie chaque année, à titre ordinaire, et pour la première fois au cours de l'année mil neuf cent quatre-vingt,

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 la moitié des voix de l'ensemble.

2° - Les convocations sont adressées au moins quinze jours avant la réunion. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées aux propriétaires ou à leurs représentants, au domicile qu'ils ont fait connaître et sous pli recommandé.

3° - Lorsque l'assemblée est convoquée sur la demande des membres représentant la moitié au moins des voix de l'ensemble, ces membres indiquent au syndicat les questions à porter à l'ordre du jour et formulent les projets de 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 10 - VOIX :

La propriété d'un lot divis confère une voix.

Les membres de l'assemblée, en ce compris la société réalisatrice de l'ensemble immobilier, qui sont propriétaires de plusieurs lots, disposent d'autant de voix que de lots.

Le directeur 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 11 - MAJORITE :

1° - Sauf les exceptions ci-après énoncées, les décisions

ST 533 6426



005422

MICHEL NAPHELE
NOTAIRE

CREON

CREON

16 SEP 1990



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'équipement nouveau ou de suppression d'un équipement ou service existant ou encore sur l'engagement d'une action en exécution forcée des dispositions des documents (autres que le recouvrement des charges) ses 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 n'a pas réuni des propriétaires disposant ensemble de la majorité absolue, comme au cas où, lors de cette assemblée, cette condition aurait été remplie, sans qu'une majorité absolue se soit dégagée, pour ou contre le projet de résolution, il pourra être tenu une nouvelle assemblée, sur seconde convocation, et cette assemblée prendra sa décision à la majorité prévue au n° 1 ci-dessus.

ARTICLE 12 - TENUE DES ASSEMBLEES :

L'assemblée générale est présidée par le Directeur ou, à son défaut, par un membre du syndicat désigné par celui-ci, à cet effet assisté d'un scrutateur choisi par elle; elle nomme un ou plusieurs secrétaires.

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms et domiciles des propriétaires présents ou représentés et le nombre des voix auxquelles chacun d'eux a droit. Cette feuille est certifiée par les membres du bureau de l'assemblée. Elle doit être communiquée à tout propriétaire le requérant.

ARTICLE 13 - ORDRE DU JOUR :

Lors de l'assemblée générale ordinaire, la discussion porte sur les questions inscrites à l'ordre du jour ainsi que sur toutes questions posées par un ou plusieurs membres au 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 la moitié des membres de l'association, l'assemblée ne peut délibérer que sur les questions expressément mentionnées sur les convocations.

ARTICLE 14 - DELIBERATIONS :

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

Les décisions sont notifiées aux propriétaires qui n'ont pas été présents ou représentés au moyen d'une copie du procès-verbal certifiée par le directeur et adressée sous pli simple aux propriétaires ayant participé, par eux-mêmes ou par un fondé de pouvoir aux

STDC 0423



005423

Michel MAFHLE
NOTAIRE

CRÉON

CREON



16 SEP 1990

travaux de l'assemblée et ayant voté pour les résolutions présentées ou s'étant abstenus.

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

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

TITRE III

ADMINISTRATION

ARTICLE 15 - PRINCIPE :

L'association syndicale est administrée par un syndicat de trois ----- membres nommés par l'assemblée générale. Ces membres désignent parmi eux le directeur, le vice président, le trésorier et le secrétaire.

ARTICLE 16 - DESIGNATION :

Les syndics sont élus par l'assemblée générale pour une durée n'excédant pas trois ans.

Ils sont rééligibles.

A titre provisoire et jusqu'à la tenue de la première assemblée générale qui désignera les syndics, l'administration de l'association sera assumée par Monsieur GUYONNET-DUPERAT ----- lequel dispose des pouvoirs du syndicat.

ARTICLE 17 - REUNIONS DU SYNDICAT ET DELIBERATIONS :

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

Les délibérations du syndicat sont prises à la majorité. Le syndicat délibère valablement alors même que trois syndics seraient présents, mais alors les décisions ne peuvent être prises qu'à l'unanimité.

Les délibérations sont inscrites, par ordre de date, sur un registre et signées par tous les membres présents à la séance. Tous les membres de l'association ont le droit de prendre communication du registre des délibérations.

ARTICLE 18 - POUVOIRS ET ATTRIBUTION 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 défini.

STEE 0429



005427

MICHEL NAPHELE
NOTAIRE
CREON

CREON



16 SEP 1980

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 courant 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'équipement et oblige l'association à décharger pour l'avenir le cédant de toute obligation d'entretien et de conservation desdits biens et équipements. Corrélativement, il conclut toute cession gratuite à la commune des voies dont elle aura prononcé le classement dans la voirie communale. Aux fins ci-dessus, il signe tous actes, souscrit toutes déclarations et engagements et requiert toute publicité ;

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 PTT reçoit tous plis recommandés, lettres chargées, donne toutes décharges et signatures au nom de l'association,

Il conclut toutes conventions avec toutes administrations collectives locales et service concédés, reçoit toutes subventions, contracte tous engagements,

Il établit chaque année le tableau des voix et obligations des propriétaires,

Il établit le budget des dépenses d'administration,

Il procède à l'appel, auprès des propriétaires, des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'association ; il recouvre des fonds,

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

ARTICLE 19 - DELEGATIONS :

Le syndicat peut consentir une délégation au directeur 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 toute délégation spéciale, temporaire ou non à l'un de ses membres ou à un tiers.

STB55 0423



TITRE IV

FRAIS ET CHARGES

ARTICLE 20 - DEFINITION :

Seront supportés par l'ensemble des propriétaires, dans la proportion déterminée à l'article 21, tous les frais et charges relatifs à la mise en état et à l'entretien, d'une part, des éléments d'équipements du lotissement, notamment l'entretien et la réparation des voies intérieures, espaces verts, dispositifs d'aménages d'eau, réseaux souterrains d'assainissement, canalisation, 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 conduites particulières d'eau, d'électricité, d'écoulement des eaux desservant chaque bâtiment établi sur des lots divisés et généralement tout ce qui est spécial à chaque bâtiment restent à la charge personnelle de son propriétaire.

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

ARTICLE 21 - REPARTITION DES CHARGES :

Les charges sont réparties entre les membres de l'association ainsi qu'il est prévu dans l'article 17 du cahier des charges.

ARTICLE 22 - PAIEMENT DES CHARGES :

Les charges définies en l'article 20 ci-dessus font l'objet d'appels de fonds adressés par le syndicat à chaque propriétaire.

Ces appels sont faits 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 23 - 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.

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

005425

MICHEL NAPHELE
NOTAIRE
CREON



16 SEP 1980

SIDJ3 0423



005426

MICHEL NAPHE
NOTAIRE
GRÉON



16 SEP 1980

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 24 - 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 tenu de faire connaître au syndicat quinze jours au plus après la signature de l'acte de vente, la mutation de sa propriété faute de quoi il reste personnellement engagé envers l'association.

ARTICLE 25 - 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 26 - MODIFICATION - DISSOLUTION :

Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions fixées en l'article 11.

La dissolution de l'association syndicale ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité des trois/quart 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 défini à l'article 1e
- 2° - Approbation par l'association syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

STD33 042G



TITRE VI

POUVOIRS POUR PUBLIER

ARTICLE 27 :

Pour faire publier les présentes dans un des journaux d'annonces légales du département et pour remettre à Monsieur le Préfet un extrait des présentes, conformément à l'article 6 de la Loi du 21 Juin 1865, pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une expédition des présentes.

En outre, pouvoir est donné à ce porteur pour publier les présentes au bureau des Hypothèques du lieu de situation du lotissement, en annexe au cahier des charges.

ELECTION DE DOMICILE

Les propriétaires demeureront soumis, pour tous les effets des présentes, à la juridiction du tribunal de grande instance du lieu de situation des immeubles .

"En outre, il est expressément stipulé que le vendeur "demeure propriétaire des parties communes, mais qu'il les "cèdera ultérieurement soit à l'Association Syndicale, soit à "la Commune.

005427

Michel NAPHLE
NOTAIRE

CRÉON



16 SEP 1980

CRÉON