

STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

* * * * *



ASL des jardins de **S^t Benoît**

du 6 juin 2007 complétés le 20 octobre 2007

* * * * *

Etablis à la requête de :

La Société dénommée **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES JARDINS DE SAINT BENOIT**, Société civile immobilière de construction-vente au capital de 1.000,00 euros, dont le siège est à BEZIERS (34500), 12bis rue de la Coquille, identifiée au SIREN sous le numéro 48772126800018 et immatriculée sous le numéro 487721268 auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de BEZIERS,

Ci-après dénommée « **LE REQUERANT** » ou « **L'AMENAGEUR** ».

* * * * *

PREAMBULE

L'AMENAGEUR vend des lots divis. La vente ne porte pas sur les parcelles et équipements à usage commun, définis par le dossier d'urbanisme et de ses éventuels modificatifs, et plus particulièrement les parcelles dont la désignation suit :

L'ensemble immobilier dénommé «**LES JARDINS DE SAINT-BENOIT**» à créer par la société dénommée **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES JARDINS DE SAINT BENOIT**, sur des terrains, sis commune de **SAINT-LAURENT-DE-LA-CABRERISSE (Aude)**, sont actuellement cadastrés sous les relations suivantes :

Tableau des parcelles :

Références Cadastreales			Observations						
Section	N°	Lieudit	Surface de la parcelle (en hectare, are, centiare)	SHOB* (en m²)	SHON** (en m²)	SHAB** (en m²)	Surface utile (en m²)	Nature	N° de lot
C	1918	Saint Benoît	85 ca	83,96	83,96	66,26	67,36	Maison P3bis	1
C	1919	Saint Benoît	81 ca	80,28	80,28	66,26	67,36	Maison P3bis	2
C	1920	Saint Benoît	81 ca	80,28	80,28	66,26	67,36	Maison P3bis	3
C	1921	Saint Benoît	85 ca	83,96	83,96	66,26	67,36	Maison P3bis	4
C	2020	Saint Benoît	01 a 10 ca	101,78	101,78	81,86	82,86	Maison P4aH	5
C	2021	Saint Benoît	01 a 12 ca	101,78	101,78	81,86	82,86	Maison P4aH	6
C	2022	Saint Benoît	73 ca	83,96	83,96	66,26	67,36	Maison P3bis	7
C	2023	Saint Benoît	74 ca	83,96	83,96	66,26	67,36	Maison P3bis	8
C	2024	Saint Benoît	81 ca	83,96	83,96	66,26	67,36	Maison P3bis	9
C	2025	Saint Benoît	79 ca	80,28	80,28	66,26	67,36	Maison P3bis	10
C	2026	Saint Benoît	84 ca	83,96	83,96	66,26	67,36	Maison P3bis	11
C	2027	Saint Benoît	01 a 21 ca	101,78	101,78	81,86	82,86	Maison P4a	12
C	2028	Saint Benoît	01 a 19 ca	98,79	98,79	81,86	82,86	Maison P4a	13
C	2029	Saint Benoît	01 a 20 ca	101,78	101,78	81,86	82,86	Maison P4a	14
C	2030	Saint Benoît	66 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	15

Références Cadastres				Observations					
Section	N°	Liendit	Surface de la parcelle (en hectare,are,centiare)	SHOB* (en m²)	SHON** (en m²)	SHAB** (en m²)	Surface allée (en m²)	Nature	N° de lot
C	2031	Saint Benoît	65 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	16
C	2032	Saint Benoît	71 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	17
C	2033	Saint Benoît	71 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	18
C	2034	Saint Benoît	64 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	19
C	2035	Saint Benoît	64 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	20
C	2036	Saint Benoît	65 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	21
C	2037	Saint Benoît	63 ca	68,02	68,02	55,48	56,58	Maison P3	22
C	2038	Saint Benoît	66 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	23
C	2039	Saint Benoît	68 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	24
C	2040	Saint Benoît	66 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	25
C	2041	Saint Benoît	75 ca	83,96	83,96	66,26	67,36	Maison P3bis	26
C	2042	Saint Benoît	74 ca	83,96	83,96	66,26	67,36	Maison P3bis	27
C	1922	Saint Benoît	74 ca	58,02	58,02	43,64	46,27	Maison P2	28
C	1923	Saint Benoît	71 ca	55,35	55,35	43,64	46,27	Maison P2	29
C	1924	Saint Benoît	74 ca	58,02	58,02	43,64	46,27	Maison P2	30
C	1925	Saint Benoît	77 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	31
C	1926	Saint Benoît	72 ca	68,02	68,02	55,48	56,58	Maison P3	32
C	1927	Saint Benoît	73 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	33
C	2043	Saint Benoît	66 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	34
C	2044	Saint Benoît	63 ca	68,02	68,02	55,48	56,58	Maison P3	35
C	2045	Saint Benoît	66 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	36
C	2046	Saint Benoît	66 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	37
C	2047	Saint Benoît	66 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	38
C	1928	Saint Benoît	66 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	39
C	1929	Saint Benoît	63 ca	68,02	68,02	55,48	56,58	Maison P3	40
C	1930	Saint Benoît	66 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	41
C	1931	Saint Benoît	63 ca	58,02	58,02	43,64	46,27	Maison P2	42
C	1932	Saint Benoît	63 ca	58,02	58,02	43,64	46,27	Maison P2	43
C	1933	Saint Benoît	70 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	44
C	1934	Saint Benoît	70 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	45
C	2048	Saint Benoît	73 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	46
C	2049	Saint Benoît	73 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	47
C	2050	Saint Benoît	69 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	48
C	2051	Saint Benoît	66 ca	68,02	68,02	55,48	56,58	Maison P3	49
C	2052	Saint Benoît	69 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	50
C	2053	Saint Benoît	73 ca	83,96	83,96	66,26	67,36	Maison P3bis	51
C	2054	Saint Benoît	70 ca	80,28	80,28	66,26	67,36	Maison P3bis	52
C	2055	Saint Benoît	72 ca	83,96	83,96	66,26	67,36	Maison P3bis	53
C	2056	Saint Benoît	60 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	54
C	2057	Saint Benoît	58 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	55
C	2058	Saint Benoît	64 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	56
C	2059	Saint Benoît	62 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	57
C	2060	Saint Benoît	64 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	58
C	2061	Saint Benoît	59 ca	68,02	68,02	55,48	56,58	Maison P3	59
C	2062	Saint Benoît	60 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	60
C	2063	Saint Benoît	66 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	61
C	2064	Saint Benoît	66 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	62
C	2065	Saint Benoît	64 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	63

Références Cadastreales				Observations					
Section	N°	Lieudit	Surface de la parcelle (en hectare, are, centiare)	SHOB* (en m²)	SHON** (en m²)	SHAB** (en m²)	Surface utile (en m²)	Nature	N° de lot
C	2066	Saint Benoît	62 ca	68,02	68,02	55,48	56,58	Maison P3	64
C	2067	Saint Benoît	61 ca	68,02	68,02	55,48	56,58	Maison P3	65
C	2068	Saint Benoît	62 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	66
C	2069	Saint Benoît	65 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	67
C	2070	Saint Benoît	63 ca	68,02	68,02	55,48	56,58	Maison P3	68
C	2071	Saint Benoît	66 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	69
C	1935	Saint Benoît	80 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	70
C	1936	Saint Benoît	76 ca	68,02	68,02	55,48	56,58	Maison P3	71
C	1937	Saint Benoît	80 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	72
C	1938	Saint Benoît	76 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	73
C	1939	Saint Benoît	76 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	74
C	1940	Saint Benoît	80 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	75
C	1941	Saint Benoît	80 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	76
C	2072	Saint Benoît	80 ca	58,02	58,02	43,64	46,27	Maison P2	77
C	2073	Saint Benoît	76 ca	55,35	55,35	43,64	46,27	Maison P2	78
C	2074	Saint Benoît	80 ca	58,02	58,02	43,64	46,27	Maison P2	79
C	2075	Saint Benoît	78 ca	58,02	58,02	43,64	46,27	Maison P2	80
C	2076	Saint Benoît	78 ca	58,02	58,02	43,64	46,27	Maison P2	81
C	2077	Saint Benoît	51 ca	58,02	58,02	43,64	46,27	Maison P2	82
C	2078	Saint Benoît	61 ca	58,02	58,02	43,64	46,27	Maison P2	83
C	2079	Saint Benoît	72 ca	83,96	83,96	66,26	67,36	Maison P3bis	84
C	2080	Saint Benoît	78 ca	80,28	80,28	66,26	67,36	Maison P3bis	85
C	2081	Saint Benoît	92 ca	83,96	83,96	66,26	67,36	Maison P3bis	86
C	2082	Saint Benoît	75 ca	83,96	83,96	66,26	67,36	Maison P3bis	87
C	2083	Saint Benoît	86 ca	83,96	83,96	66,26	67,36	Maison P3bis	88
C	2084	Saint Benoît	75 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	89
C	2085	Saint Benoît	84 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	90
C	2086	Saint Benoît	74 ca	83,96	83,96	66,26	67,36	Maison P3bis	91
C	2087	Saint Benoît	74 ca	83,96	83,96	66,26	67,36	Maison P3bis	92
C	2088	Saint Benoît	66 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	93
C	2089	Saint Benoît	63 ca	68,02	68,02	55,48	56,58	Maison P3	94
C	2090	Saint Benoît	62 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	95
C	2091	Saint Benoît	83 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	102
C	2092	Saint Benoît	92 ca	76,20	76,20	58,36	59,56	Maison P3	103
C	2093	Saint Benoît	01 a 01 ca	76,20	76,20	58,36	59,56	Maison P3	104
C	2094	Saint Benoît	82 ca	60,82	60,82	43,64	46,27	Maison P2	105
C	1942	Saint Benoît	60 ca	61,37	61,37	46,09	47,86	Maison P2	109
C	1943	Saint Benoît	64 ca	61,37	61,37	46,09	47,86	Maison P2	110
C	1944	Saint Benoît	61 ca	58,02	58,02	43,64	46,27	Maison P2	111
C	1945	Saint Benoît	62 ca	55,35	55,35	43,64	46,27	Maison P2	112
C	1946	Saint Benoît	67 ca	58,02	58,02	43,64	46,27	Maison P2	113
C	1947	Saint Benoît	72 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	114
C	1948	Saint Benoît	72 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	115
C	1949	Saint Benoît	84 ca	88,52	88,52	69,12	70,46	Maison P3bis	116
C	1950	Saint Benoît	85 ca	90,52	90,52	72,45	73,79	Maison P3bis	117
C	1951	Saint Benoît	85 ca	88,52	88,52	69,12	70,46	Maison P3bis	118
C	1952	Saint Benoît	70 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	119
C	1953	Saint Benoît	71 ca	68,02	68,02	55,48	56,58	Maison P3	120

Références Cadastres				Observations					
Section	N°	Lieudit	Surface de la parcelle (en hectare,are,centiare)	SHOB* (en m²)	SHON** (en m²)	SHAB** (en m²)	Surface utile (en m²)	Nature	N° de lot
C	1954	Saint Benoît	76 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	121
C	1955	Saint Benoît	01 a 46 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	122
C	1956	Saint Benoît	63 ca	68,02	68,02	55,48	56,58	Maison P3	123
C	1957	Saint Benoît	66 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	124
C	1958	Saint Benoît	66 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	125
C	1959	Saint Benoît	63 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	126
C	1960	Saint Benoît	68 ca	71,37	71,37	43,64	46,27	Maison P2	127
C	1961	Saint Benoît	63 ca	68,02	68,02	43,64	46,27	Maison P2	128
C	1962	Saint Benoît	66 ca	71,37	71,37	43,64	46,27	Maison P2	129
C	1963	Saint Benoît	77 ca	88,72	88,72	69,12	70,46	Maison P3bis	130
C	1964	Saint Benoît	75 ca	88,72	88,72	69,12	70,46	Maison P3bis	131
C	1965	Saint Benoît	75 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	132
C	1966	Saint Benoît	70 ca	68,02	68,02	55,48	56,58	Maison P3	133
C	1967	Saint Benoît	73 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	134
C	1968	Saint Benoît	66 ca	74,72	74,72	55,48	56,58	Maison P3	135
C	1969	Saint Benoît	71 ca	83,96	83,96	66,26	67,36	Maison P3bis	136
C	1970	Saint Benoît	73 ca	84,16	84,16	66,83	68,44	Maison P3bis	137
C	1971	Saint Benoît	76 ca	85,84	85,84	66,83	68,44	Maison P3bis	138
C	1972	Saint Benoît	64 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	139
C	1973	Saint Benoît	69 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	140
C	1974	Saint Benoît	01 a 27 ca	104,78	104,78	81,86	82,86	Maison P4a	141
C	1975	Saint Benoît	75 ca	58,02	58,02	43,64	46,27	Maison P2	142
C	1976	Saint Benoît	67 ca	55,35	55,35	43,64	46,27	Maison P2	143
C	1977	Saint Benoît	66 ca	58,02	58,02	43,64	46,27	Maison P2	144
C	1978	Saint Benoît	70 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	145
C	1979	Saint Benoît	70 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	146
C	1980	Saint Benoît	75 ca	83,96	83,96	66,26	67,36	Maison P3bis	147
C	1981	Saint Benoît	72 ca	80,28	80,28	66,26	67,36	Maison P3bis	148
C	1982	Saint Benoît	75 ca	83,96	83,96	66,26	67,36	Maison P3bis	149
C	1983	Saint Benoît	01 a 14 ca	104,78	104,78	81,86	82,86	Maison P4aH	150
C	1984	Saint Benoît	70 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	151
C	1985	Saint Benoît	70 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	152
C	1986	Saint Benoît	69 ca	58,09	58,09	43,64	46,27	Maison P2	153
C	1987	Saint Benoît	66 ca	55,35	55,35	43,64	46,27	Maison P2	154
C	1988	Saint Benoît	69 ca	58,09	58,09	43,64	46,27	Maison P2	155
C	1989	Saint Benoît	85 ca	58,02	58,02	43,64	46,27	Maison P2	156
C	1990	Saint Benoît	76 ca	58,02	58,02	43,64	46,27	Maison P2	157
C	1991	Saint Benoît	02 a 21 ca	134,15	122,75	98,21	107,95	Maison P4 avec piscine	158
C	1992	Saint Benoît	02 a 21 ca	134,15	122,75	98,21	107,95	Maison P4 avec piscine	159
C	1993	Saint Benoît	02 a 21 ca	134,15	122,75	98,21	107,95	Maison P4 avec piscine	160
C	1994	Saint Benoît	02 a 21 ca	134,15	122,75	98,21	107,95	Maison P4 avec piscine	161
C	1995	Saint Benoît	02 a 21 ca	134,15	122,75	98,21	107,95	Maison P4 avec piscine	162
C	1996	Saint Benoît	03 a 00 ca	156,86	156,86	126,69	154,88	Maison P5 avec piscine	163

Références Cadastres				Observations					
Section	N°	Lieudit	Surface de la parcelle (en hectare,are,centiare)	SHOB* (en m²)	SHON** (en m²)	SHAB'' (en m²)	Surface utile (en m²)	Nature	N° de lot
C	1997	Saint Benoît	02 a 21 ca	134,15	122,75	98,21	107,95	Maison P4 avec piscine	164
C	1998	Saint Benoît	02 a 21 ca	134,15	122,75	98,21	107,95	Maison P4 avec piscine	165
C	1999	Saint Benoît	02 a 21 ca	134,15	122,75	98,21	107,95	Maison P4 avec piscine	166
C	2000	Saint Benoît	02 a 25 ca	134,15	122,75	98,21	107,95	Maison P4aH avec piscine	167
C	2001	Saint Benoît	03 a 05 ca	182,71	182,71	143,75	173,79	Maison P6 avec piscine	168
C	2002	Saint Benoît	02 a 24 ca	134,15	122,75	98,21	107,95	Maison P4 avec piscine	169
C	2003	Saint Benoît	02 a 24 ca	134,15	122,75	98,21	107,95	Maison P4 avec piscine	170
C	2004	Saint Benoît	02 a 23 ca	134,15	122,75	98,21	107,95	Maison P4 avec piscine	171
C	2005	Saint Benoît	03 a 02 ca	156,86	156,86	126,69	154,88	Maison P5 avec piscine	172
C	2006	Saint Benoît	03 a 01 ca	182,71	182,71	143,75	173,79	Maison P6 avec piscine	173
C	2007	Saint Benoît	03 a 17 ca	156,86	156,86	126,69	154,88	Maison P5 avec piscine	174
C	2008	Saint Benoît	03 a 47 ca	182,71	182,71	143,75	173,79	Maison P6 avec piscine	175
C	2009	Saint Benoît	02 a 34 ca	134,15	122,75	98,21	107,95	Maison P4aH avec piscine	176-181
C	2014	Saint Benoît	00 a 85 ca	0	0	0	0	Extension jardin	
C	2010	Saint Benoît	03 a 05 ca	182,71	182,71	143,75	173,79	Maison P6 avec piscine	177
C	2011	Saint Benoît	03 a 02 ca	156,86	156,86	126,69	154,88	Maison P5 avec piscine	178
C	2012	Saint Benoît	03 a 08 ca	156,86	156,86	126,69	154,88	Maison P5 avec piscine	179
C	2013	Saint Benoît	03 a 28 ca	182,71	182,71	143,75	173,79	Maison P6 avec piscine	180
C	2015	Saint Benoît	43 a 68 ca	3.111,50	2.290,00	2.160,00	nc	Bastide avec piscine, terrasse et espaces verts	182
C	2098	Saint Benoît	01ha 46a 00ca	0	0	0	0	Voiries, parkings, espaces verts	190(183)
C	2017	Saint Benoît	20 ca	nc	nc	nc	nc	local technique	184
C	2018	Saint Benoît	25 ca	nc	nc	nc	nc	local technique	185
C	2019	Saint Benoît	24 ca	nc	nc	nc	nc	local technique	186
C	2095	Saint Benoît	27 ca	nc	nc	nc	nc	local technique	187
C	2096	Saint Benoît	34 ca	nc	nc	nc	nc	local technique	188
C	2097	Saint Benoît	25 ca	nc	nc	nc	nc	local technique	189
C	1527	Jardins de Saint Benoît	02a 15ca	nc	nc	nc	nc	Espace libre	
C	1528	Jardins de Saint Benoît	02a 75ca	nc	nc	nc	nc	Zone boisée	
C	1529	Jardins de Saint Benoît	19a 00ca	nc	nc	nc	nc	Zone boisée	

Références Cadastres				Observations					
Section	N°	Liendit	Surface de la parcelle (en hectare, are, centiare)	SHOB* (en m ²)	SHON** (en m ²)	SHAB** (en m ²)	Surface utile (en m ²)	Nature	N° de lot
C	1542	Saint Benoît	13a 80ca	nc	nc	nc	nc	Vigne	
C	1543	Saint Benoît	80ca	nc	nc	nc	nc	Vigne	
C	1544	Saint Benoît	01ha 11a 40ca	nc	nc	nc	nc	Vigne	
C	1545	Saint Benoît	63a 20ca	nc	nc	nc	nc	Vigne	

y compris les équipements suivants à usage commun qui y sont implantés le cas échéant :

- voies de desserte,
- réseaux d'évacuation des eaux pluviales,
- réseaux d'assainissement avec raccordement à l'égout communal,
- réseaux divers d'eau, d'électricité, de gaz, de télécommunication,
- espaces verts, espaces libres et aires d'agrément et de loisirs,
- parkings collectifs,
- bassins de rétention, bassins d'orage,
- etc.....

Le tout, s'il en existe ou existera, ainsi que lesdits équipements communs internes à l'ensemble immobilier sont prévus, quant à leurs tracés et implantations, leurs caractéristiques, leurs modalités de raccordement et leurs conditions de réalisation, au programme et aux plans faisant partie intégrante du dossier joint à la demande d'autorisation d'urbanisme et de ses éventuels modificatifs ainsi qu'à l'acte contenant *DEPOT DE PIECES - CAHIER DES CHARGES DES VENTES* qui a été établi par le **REQUERANT**.

Parmi la désignation qui précède figurent les parcelles C n^{os} 1527, 1528, 1529, 1542, 1543, 1544, 1545, *bien qu'extérieures au périmètre* de l'autorisation d'urbanisme, sont englobées dans la présente Association Syndicale et seront la propriété de cette dernière.

Ces parcelles et équipements à usage commun seront la propriété de l'Association Syndicale objet des présents statuts qui en assurera la conservation, la gestion et l'entretien.

Avant que les travaux d'aménagement de ces parcelles et de réalisation des équipements à usage commun, les risques de quelque nature que ce soit les concernant seront assumés par l'**AMENAGEUR** ; après l'achèvement de ces travaux, ils seront assumés par l'Association Syndicale.

Néanmoins, avant comme après cet achèvement, les acquéreurs de parcelles divisées seront pécuniairement responsables des dégradations qui y seraient commises par eux, leurs préposés ou leurs entrepreneurs travaillant pour leur compte.

En pareil cas, les frais de remise en état leur incombant, après une simple mise en demeure émanant suivant l'époque soit de l'**AMENAGEUR**, soit de l'Association Syndicale.

* * * * *

TITRE I. – CONSTITUTION. OBJET. DÉNOMINATION. DURÉE

Article 1^{er} – Constitution

Il est constitué une Association Syndicale Libre régie par les dispositions de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 *relative aux associations syndicales de propriétaire*, celle du décret n°2006-504 du 3 mai 2006.

Cette association syndicale libre existera entre les propriétaires des parcelles formant les lots numéros 1 à 95 inclus et 102 à 105 inclus et 109 à 181 inclus de l'ensemble immobilier dénommé «**LES JARDINS DE SAINT-BENOIT**» à créer par la société dénommée **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES JARDINS DE SAINT BENOIT**, sur des terrains, sis commune de **SAINT-LAURENT-DE-LA-CABRERISSE (Aude)**, ainsi que lesdits lots sont plus amplement désignés dans le *PREAMBULE* qui précède.

Cette association sera constituée par les soins de la société dénommée **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES JARDINS DE SAINT BENOIT** laquelle demeure membre de droit de l'association syndicale libre aussi longtemps qu'elle restera propriétaire d'au moins une parcelle dans l'Ensemble Immobilier, perdant cette qualité lors de la dernière cession.

Article 2 – Membres de l'association

Tout propriétaire, l'**AMENAGEUR** y compris, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, de l'un des biens immobiliers visés en l'article 1^{er} des présents statuts, fait obligatoirement et de plein droit partie de l'association syndicale libre.

Chaque propriétaire, personne physique ou morale, pour quelque cause ou à quelque titre que ce soit, sera, dès la construction ou l'acquisition de sa propriété, membre de plein droit de la présente Association Syndicale.

Lorsqu'un desdits immeubles fait l'objet d'une copropriété conformément à la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, tous les copropriétaires, membres de plein droit de la présente association syndicale, seront, en application des présents statuts, représentés par le syndic du syndicat dont font partie lesdits copropriétaires, sans avoir à justifier d'une autorisation préalable de l'assemblée de son syndicat. À 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.

La présente Association Syndicale s'appliquera à tous les immeubles dès leur construction, quels que soient leurs propriétaires successifs et sera opposable à tout titulaire d'un droit de propriété, d'un droit de copropriété ou d'un droit réel quelconque portant sur l'un de ces immeubles, du seul fait de l'acquisition de ce droit.

L'adhésion à l'association et le consentement écrit visés à l'article 7 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 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 biens immobiliers visés au présent article intervenant entre les propriétaires visés ci-dessus et tous acquéreurs ou bénéficiaires d'apport.

L'adhésion à l'association résulte également de toute mutation à titre gratuit de tout ou partie des terrains au présent article ci-dessus.

L'association syndicale existera dès le jour où il y aura deux propriétaires divis de biens immobiliers visés en l'article 1^{er} des présents statuts.

Article 3 – Objet

L'Association Syndicale a pour objet :

- la gestion, le fonctionnement, l'aménagement, l'entretien, les réparations, la mise aux normes, la reconstruction, le remplacement, et la surveillance générale des installations, ouvrages et éléments d'équipement désignés ci-après à l'usage commun de tous les propriétaires membres de l'association syndicale ou seulement à quelques uns d'entre eux,
- la gestion, le fonctionnement, l'aménagement, l'entretien, les réparations, la mise aux normes, la reconstruction, le remplacement, et la surveillance générale des biens communs à tous les propriétaires de l'ensemble immobilier compris dans son périmètre, notamment voies, espaces verts, canalisations et réseaux, éclairage public, ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement ou à l'utilisation des réseaux,
- l'aménagement et l'entretien des voies et réseaux divers à l'usage commun de tous les propriétaires membres de l'association syndicale ;
- l'exploitation en faire valoir direct, par voie de bail, bail à ferme, bail à métayage, ou autrement de tout bien rural et notamment de toute vigne,
- l'appropriation puis la dation à bail à ferme conformément aux dispositions légales applicables des parcelles susdésignées cadastrées section C n^{os} 1527, 1528, 1529, 1542, 1543, 1544, 1545,
- l'appropriation desdits biens,
- leur cession éventuelle, en tout ou partie, à titre onéreux ou gratuit à la commune ou à toute autre collectivité publique ou à tous services publics ou concessionnaires,
- le contrôle du respect et de l'application du cahier des charges de l'ensemble immobilier, avec l'exercice des pouvoirs et actions inhérents à ce contrôle ;
- l'exercice de toutes actions afférentes aux ouvrages et équipements,
- la gestion et 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 détermination et la répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les membres de l'association et leur recouvrement,
- la mise en valeur des propriétés membres de l'association syndicale,
- la création de tous biens, éléments d'équipement et services communs nouveaux,
- la conclusion de tous accords ou conventions en rapport avec les missions ci-dessus et d'une manière générale, toutes opérations financières, mobilières et immobilières s'y rapportant, en ce compris la conclusion d'emprunts ;
- et plus généralement, la satisfaction des intérêts communs à l'ensemble des membres de l'association syndicale ou à plusieurs d'entre eux.

L'association syndicale pourra, en outre, se charger de missions particulières de travaux, ou de prestations d'entretien ou de gestion, pour le compte et aux frais exclusifs d'un ou de plusieurs de ses membres.

Entrent donc principalement dans son objet, pour la satisfaction des intérêts communs :

- la gestion, l'entretien, la mise aux normes, la réfection et les réparations des ouvrages, installations et éléments d'équipement communs à tous les immeubles ou à plusieurs d'entre eux ;
- la détermination des dates et horaires d'ouvertures et de fermetures des biens et équipements communs,
- la surveillance et la police de l'ensemble de ces ouvrages, installations et éléments d'équipements communs par un gardien ou par toute autre mode de gardiennage,
- la répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les membres de l'association syndicale, le recouvrement et le paiement de ces dépenses.

L'association syndicale est également habilitée à poursuivre la réalisation de tous autres ouvrages, installations ou éléments d'équipement commun dont elle pourra être propriétaire ou dont pourra être propriétaire l'un ou l'autre de ses membres, ainsi qu'à fournir à ses membres toutes prestations relevant de leurs intérêts communs et entrant dans son objet ci-dessus défini.

A l'effet de ce qui précède, l'association syndicale pourra conclure de son chef tous contrats et effectuer toutes opérations mobilières, immobilières ou financières, dans les limites de son objet et dans les conditions des dispositions ci-après des présents statuts.

L'association syndicale assumera toutes les dépenses afférentes à tous objets mobiliers, fournitures et prestations en conséquence de ce qui précède.

L'association syndicale acquittera également les salaires ou honoraires des personnes préposées au gardiennage et à l'entretien des ouvrages, installations et éléments d'équipement communs sus-énoncés, ainsi que les honoraires de l'architecte qui pourra être désigné par le président de l'association syndicale sous le contrôle de l'assemblée générale.

L'association syndicale pourra contracter à son nom toutes assurances pour couvrir les responsabilités pouvant lui incomber, au titre notamment des éléments d'équipement lui appartenant ou dont elle a la jouissance ou la responsabilité.

L'association syndicale pourra être propriétaire des terrains et des biens mobiliers et immobiliers nécessaires à la réalisation de son objet. Elle pourra éventuellement les céder à une ou des personnes morales de droit public, ou consentir toute servitude tant actives que passives au profit des mêmes personnes.

L'association peut agir en justice, acquérir, vendre, échanger, transiger, emprunter et hypothéquer sous réserve de l'accomplissement des formalités de publicité prévues à l'article 8, alinéa 2, de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004.

L'association syndicale pourra agir en justice pour toute action portant sur la réalisation de son objet, dans la mesure où la propriété des éléments d'équipement communs pour la gestion desquels elle est constituée lui est transférée.

Article 4 – Dénomination

L'association syndicale est dénommée « *ASL DES JARDINS DE SAINT-BENOIT* ».

Article 5 – Siège

Le siège de l'association est fixé à **SAINT-LAURENT-DE-LA-CABRERISSE (Aude), avenue de Talairan**.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la commune par décision du président de l'association syndicale, ou en tout autre lieu par décision de l'assemblée générale à la majorité simple.

Article 6 – Durée - Opposabilité aux propriétaires successifs

La durée de l'Association est illimitée.

Les droits et obligations qui dérivent de la constitution d'une association syndicale de propriétaires sont attachés aux immeubles compris dans le périmètre de l'association et les suivent, en quelque main qu'ils passent, jusqu'à la dissolution de l'association ou la réduction de son périmètre.

Par suite, ses membres ne pourront s'en retirer tant que les obligations pour lesquelles elle a été constituée ne seront pas éteintes.

Après accomplissement des mesures de publicité prévues par l'article 8, alinéa 2, de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, le consentement des associés, visé à l'article 7 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, résultera exclusivement de l'acquisition par toute personne, physique ou morale, d'un droit de propriété, de copropriété ou de tout autre droit réel portant sur un immeuble de l'ensemble immobilier ou du groupe d'immeubles.

Article 7 – Organe de gestion de l'association

L'association est administrée par un Syndicat composé de **QUATRE** membres élus parmi les propriétaires membres de l'association comme il est dit à l'article **16** ci-après.

TITRE II. – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Article 8 – Composition

L'assemblée générale se compose des propriétaires définis à l'article **2** des présents statuts.

En cas d'usufruit, le nu-propriétaire est seul membre de l'association. Il informe l'usufruitier de la création ou de l'existence de l'association et des décisions prises par elle. Il peut toutefois convenir avec l'usufruitier que celui-ci prendra seul la qualité de membre de l'association et l'informerá des décisions prises par celle-ci.

Les indivisions seront représentées par l'un des indivisaires muni d'un pouvoir, ou par un mandataire commun aux co-intéressés, choisi éventuellement en dehors des membres de la présente association.

Les membres de l'assemblée peuvent se faire représenter par un mandataire.

Celui-ci peut être choisi en dehors des membres de l'association. Les mandats se donnent par écrit.

Avant chaque assemblée générale, le président du syndicat vérifie les mutations de propriété intervenues depuis la précédente assemblée et modifie, si besoin est, l'état nominatif des membres de l'association.

Article 9 – Pouvoirs de l'assemblée

L'assemblée générale, statuant dans les conditions prévues à l'article **14** ci-après, a compétence pour toutes les questions entrant dans l'objet de l'association.

Elle nomme les membres du syndicat.

Elle approuve leurs comptes et leur gestion.

Elle se prononce sur la modification des présents statuts et, le cas échéant, du *cahier des charges de l'ensemble immobilier* éventuellement visé à l'article **1^{er}** des présents statuts.

Il lui est toutefois interdit de porter atteinte à l'exercice des droits locatifs ou de jouissance des membres de l'association syndicale, et de modifier la répartition des dépenses ou des droits de vote, si ce n'est à l'unanimité.

Ses décisions obligent 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.

Article 10 – Convocation

L'assemblée générale se réunit au moins une fois par an, à l'endroit et à l'heure fixés par le président de l'association.

Elle sera réunie pour la première fois : dans **DOUZE MOIS** suivant l'achèvement des travaux de construction de l'ensemble immobilier dont il est parlé ci-dessus.

Elle peut en outre être convoquée soit lorsque le président de l'association syndicale le juge nécessaire soit lorsque la demande en a été faite par écrit par des membres de l'association représentant au moins le tiers des voix de l'ensemble des propriétaires.

En cas de vacance du poste de président de l'association, l'assemblée pourra être convoquée par son suppléant.

Les convocations sont adressées par lettre recommandée ou remises contre récépissé ou émargement, 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 indiquent le jour, l'heure et le lieu de la réunion et comportent l'ordre du jour de l'assemblée.

Lorsque, en application des dispositions 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.

En cas de mutation de propriété entre vifs d'un immeuble inclus dans le périmètre de l'association, la convocation sera valablement effectuée :

-auprès du nouveau propriétaire, dans le cas où ladite mutation aura été notifiée à l'association au moins quinze jours avant la date de la réunion ;

-auprès de l'ancien propriétaire, dans le cas où ladite mutation n'aurait pas été notifiée à l'association au moins quinze jours avant la date de la réunion ; il appartient à l'ancien propriétaire, sous sa propre responsabilité, de remettre au nouveau propriétaire la convocation qu'il aura reçue afin de permettre à ce dernier – sous réserve que la mutation ait été notifiée à l'association au plus tard la veille à midi de la date de la réunion – de participer à cette dernière.

En cas de mutation de propriété à cause de mort d'un immeuble inclus dans le périmètre de l'association, la convocation sera valablement effectuée à l'adresse du défunt, tant que le droit de propriété de son ou ses ayants-droit n'aura pas été notifié à l'association au moins quinze jours avant la date de la réunion. Néanmoins, le ou lesdits ayants-droit pourront toujours valablement participer à cette dernière, sous réserve que son droit de propriété aura été notifié à l'association au plus tard la veille à midi de la date de la réunion.

Article 11 – Tenue de l'assemblée générale

L'assemblée générale se tient au lieu indiqué dans les convocations : ce lieu peut se trouver à l'extérieur du département du siège social.

L'assemblée générale est présidée par le président du syndicat – ou, à son défaut, par un autre membre dudit syndicat désigné par lui, ou à défaut tiré au sort parmi l'assemblée – assisté de deux scrutateurs choisis par l'assemblée ; elle nomme un secrétaire de séance.

Les scrutateurs et le secrétaire de séance peuvent être choisis en dehors des membres de l'association.

Il est tenu une feuille de présence comportant les noms, prénoms et domiciles des membres de l'assemblée présents ou représentés, ainsi que le nombre de voix auquel chaque membre a droit.

La feuille est certifiée par le président de l'assemblée, les scrutateurs et le secrétaire de séance constituant le bureau de l'assemblée. Elle doit être communiquée à tout membre de l'association le requérant.

Article 11bis – Quorum

L'assemblée générale est valablement constituée lorsque le nombre de voix des membres présents ou représentés est supérieur à la moitié des voix de l'ensemble des membres de l'association.

Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde assemblée doit être tenue entre le quinzième et le trentième jour suivant la première.

La deuxième assemblée délibère valablement quel que soit, le nombre des voix des membres présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première.

Article 12 – Ordre du jour

Lors de la réunion annuelle de l'assemblée générale, celle-ci ne peut délibérer que sur les questions inscrites à l'ordre du jour figurant dans les convocations adressées aux membres de l'association et sur les questions posées par eux au moins huit jours avant la réunion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Article 13 – Nombre de voix

La propriété d'un lot de l'ensemble immobilier confère une voix. Les membres de l'association, en ce compris l'**AMENAGEUR** ou la société réalisatrice de l'ensemble immobilier, qui sont propriétaires de plusieurs lots disposent d'autant de voix que de lots.

Lorsque certaines dépenses communes font l'objet d'une répartition particulière entre les propriétaires ou certains d'entre eux, chaque membre de l'assemblée générale dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation aux charges telle qu'elle est définie ci-après à l'article 21 et quel que soit le nombre de lots qu'il possède.

De même, lorsqu'en vertu du cahier des charges de l'ensemble immobilier certaines dépenses communes font l'objet d'une répartition particulière entre les propriétaires ou certains d'entre eux, chaque membre de l'assemblée dispose d'un nombre de voix en proportion de sa quote-part dans la répartition des charges, telle qu'elle résulte, pour tous, des dispositions du cahier des charges de l'ensemble immobilier et quel que soit le nombre de lots qu'il possède.

Le président du syndicat établit, au 1^{er} janvier, et tient à jour, le tableau portant définition du nombre des voix des propriétaires, sauf en cas de vente, après le 1^{er} janvier, à attribuer ces voix à l'acquéreur, ou à répartir, le cas échéant, 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 14 – Majorités requises pour l'adoption des décisions

1°/- Sauf exceptions ci-après énoncées, les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés, les voix de ceux qui se sont abstenus, qui n'ont pas pris part au vote ou se sont exprimés par un vote blanc ou nul n'étant pas prises en compte, pour le calcul de la majorité. En cas de partage des voix, sauf si le scrutin est secret, la voix du président est prépondérante.

2°/- Toutefois, sont prises à la majorité absolue des voix appartenant à tous les propriétaires, les décisions portant sur l'un ou l'autre des objets suivants :

- la création d'équipement nouveau ou de suppression d'un équipement ou service existant, à moins que cette création ou cette suppression ne soit rendue obligatoire en vue de la mise aux normes règlementaires d'hygiène ou de sécurité,
- l'engagement d'une action en exécution forcée des obligations des propriétaires (autres que le recouvrement des charges ou dépenses),

Au cas où, l'assemblée saisie d'un projet de résolutions 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 résolutions, il pourra être tenu une nouvelle assemblée, sur seconde convocation et cette assemblée prendra sa décision à la majorité prévue au 1°/- qui précède.

3°/- Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modifications des présents statuts ou du *cahier des charges de l'ensemble immobilier* de droit privé, ses décisions sont valablement prises par les deux tiers au moins des membres de l'association (présents, représentés ou non) détenant ensemble les deux tiers au moins des voix des propriétaires de l'ensemble immobilier.

Enfin, toute décision susceptible de modifier la répartition des voix ou des charges doit être prise à l'unanimité.

Article 15 - Délibération. 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 propriétaires par pli ordinaire.

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

TITRE III. – ADMINISTRATION

Article 16 – Principe

L'association syndicale est gérée par un syndicat de QUATRE membres au moins, nommés par l'assemblée générale à la majorité simple pour une durée n'excédant pas trois ans ; ils sont rééligibles.

Ces membres désignent parmi eux le Président, le vice-président, le trésorier et le secrétaire. Ces derniers peuvent être directement désignés dans leur fonction aux termes de l'assemblée générale qui les nomme.

L'assemblée fixe, le cas échéant, leur rémunération. Chacun d'eux a la faculté de se démettre de ses fonctions et doit, en ce cas, avertir les membres de l'association syndicale ou l'assemblée générale trois mois à l'avance.

En cas de vacance de l'emploi, l'intérim est assuré par un suppléant désigné par l'assemblée, le cas échéant, en même temps que le président à cet effet.

En aucun cas, l'**AMENAGEUR** ne peut exercer les fonctions de Président ni être membre du Syndicat.

Article 16bis – Organe d'administration provisoire

Avant la mise en place des organes administratifs de l'association dans les conditions ci-après prévues aux présents statuts, l'association syndicale libre sera valablement et provisoirement représentée par un Organe d'Administration Provisoire.

Cette fonction d'*Administrateur Provisoire* sera assurée, jusqu'à la réunion de la première assemblée générale qui désignera les membres de son syndicat, par : la société dénommée **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES JARDINS DE SAINT BENOIT** qui accepte. En cas de décès, de disparition ou d'incapacité dudit administrateur provisoire, la fonction qu'il remplissait sera assurée par le premier acquéreur de lot, ou à défaut par le deuxième acquéreur de lot, et ainsi de suite, si les circonstances l'exigeaient.

L'Organe d'Administration Provisoire agira au nom de l'association en bon père de famille jusqu'à la tenue de la première assemblée générale : ses décisions auront force obligatoire à l'égard des membres de l'association et s'imposeront avec la même rigueur à l'égard des futurs organes d'administration prévus aux présents statuts.

Notamment, l'Organe d'Administration Provisoire :

- veille au respect des équipements existants et notamment ceux dont l'association a la charge en vertu des présents statuts,
- assure les pouvoirs de gestion et d'entretien dans l'attente de la réunion de la première assemblée générale de l'association,
- devra remettre sa démission ainsi que tous les documents en sa possession es-qualité, au Syndicat de l'association dès qu'il aura été constitué.

En outre, tous pouvoirs sont spécialement donnés à l'*Administrateur Provisoire* sus-dénommé à l'effet de consentir au nom de l'Association Syndicale tout bail à ferme sous les charges et conditions, moyennant le loyer et au profit des personnes qu'il avisera les parcelles susdésignées cadastrées section C n^{os} 1527, 1528, 1529, 1542, 1543, 1544, 1545.

A cet effet, l'*Administrateur Provisoire* disposera des pouvoirs du *Président* indiqués sous le paragraphe « *Baux à ferme* » de l'article **19** ci-après.

Dans le cas de non-respect des dispositions qui précèdent, tout membre de l'association syndicale aura la possibilité de provoquer par ordonnance sur requête du président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'ensemble immobilier sus-visé, la réunion effective de cette première assemblée générale.

Article 16ter – Fin de l'administration provisoire

La société dénommée **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES JARDINS DE SAINT BENOIT** devra provoquer la réunion de la première assemblée générale de l'association syndicale dans le délai indiqué à l'**article 10** ci-dessus, afin de substituer à l'organe d'administration provisoire de l'association, un organe désigné par cette assemblée.

Le but de la première assemblée générale sera notamment de désigner les membres du Syndicat et de son Président. Ce dernier aura mandat, au nom de l'association syndicale, pour signer sans délai l'acte authentique de transfert des voiries et espaces communs.

Dans le cas de non-respect des dispositions qui précèdent, tout membre de l'association syndicale aura la possibilité de provoquer par ordonnance sur requête du président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'ensemble immobilier sus-visé, la réunion effective de cette première assemblée générale.

Article 17 – Réunions du syndicat

Le syndicat est réuni à la diligence de son président, au lieu désigné par lui, toutes les fois qu'il le juge nécessaire. Ce lieu peut se trouver à l'extérieur du département du siège social.

Ses délibérations sont adoptées à la majorité des syndics présents ; en cas de partage des voix, celle du président est prépondérante. Elles sont inscrites, par ordre de date, sur un registre ouvert à cet effet et signées par les membres du syndicat présents à la réunion.

Article 18 – Pouvoirs du syndicat

Le syndicat dispose des pouvoirs de gestion les plus étendus dans le cadre de l'objet dévolu à l'association par l'article 3 ci-dessus.

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

- il établit le budget annuel de l'association;
- il contracte les emprunts nécessaires et perçoit toutes subventions;
- il décide l'exécution des travaux de maintenance et autres des biens, équipements et services collectifs énoncés à l'article 3 ci-dessus comme de ceux ultérieurement créés à l'initiative de l'assemblée générale;
- 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 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 et sociétés des postes et des télécommunications, 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 souscrit tous abonnements;
- il établit chaque année le tableau des voix et obligations des propriétaires;
- 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.
- il détermine le nombre et la catégorie des emplois du personnel de l'association;
- 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 transige, compromet, acquiesce et se désiste sur toutes actions judiciaires.

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

En outre, le Syndicat autorise – à moins que l'assemblée générale des propriétaires ne l'ait déjà directement mandaté à cet effet – son Président à recevoir, au nom de l'association et à titre gratuit, la propriété des installations, éléments d'équipement et services communs relevant de la gestion de l'association en application de l'article 3 et à l'inverse, le cas échéant, à procéder à la cession gratuite, à la

commune, des voies dont le classement dans la voirie communale aura été prononcé ; les actes nécessaires aux opérations de transferts ci-dessus sont passés par le président, sur délégation du conseil ou directement sur décision de l'assemblée générale.

Article 19 – Attributions du Président du syndicat

Le président du syndicat le réunit chaque fois qu'il le juge nécessaire.
Le président préside les réunions du syndicat et les réunion de l'assemblée générale.
Le président représente l'association vis-à-vis des tiers.

Il est chargé :

- de veiller à la conservation des plans et registres de l'association;
- d'assurer l'exécution des décisions de l'assemblée générale et du syndicat;
- de conclure et signer, en conséquence, tous contrats, conventions et marchés au nom de l'association et d'en surveiller l'exécution;
- de conclure et signer tout bail à ferme sous les charges et conditions, moyennant le loyer et au profit des personnes qu'il avisera les parcelles appartenant à l'Association Syndicale, et d'acquérir toutes nouvelles parcelles pour les donner à bail à ferme sous les charges et conditions, moyennant le loyer et au profit des personnes;
- de procéder à tous appels de fonds destinés à couvrir les dépenses de l'association et de poursuivre leur recouvrement, au besoin par la voie judiciaire;
- de procéder au règlement des sommes dues par l'association en vertu des conventions, contrats et marchés ou pour toute autre cause, comme de poursuivre le recouvrement de toutes créances de l'association;
- de représenter l'association dans les actes de la vie civile entrant dans la mission définie à l'article 3, ainsi qu'en justice comme demandeur ou défendeur;
- de prendre toutes mesures conservatoires, même sur le plan judiciaire, sauf à en référer à la prochaine réunion du syndicat et de l'assemblée générale;
- d'ouvrir au nom de l'association, tous comptes bancaires ou postaux, de placer et retirer les fonds;
- d'engager le personnel nécessaire à l'accomplissement de la mission de l'association, de fixer les conditions de son emploi et d'assurer sa rémunération.

Le syndicat peut en outre consentir une délégation spéciale à l'un de ses membres.

Entretien des ouvrages communs

Le président peut faire exécuter, sans en référer aux propriétaires, des travaux d'entretien courant jusqu'à concurrence d'un montant annuel qui est fixé chaque année par l'assemblée générale des propriétaires.

Les propriétaires remettent au Président du Syndicat, à la première demande, une provision égale à la somme prévue.

Cette provision est renouvelable sur justification de dépenses. Elle peut être modifiée par décision de l'assemblée générale.

Le président peut faire exécuter, sans en référer aux propriétaires, les travaux conservatoires et urgents si les dépenses que ces travaux doivent entraîner sont inférieures à une somme qui est fixée annuellement, laquelle somme peut être modifiée chaque année par l'assemblée générale.

En ce qui concerne les travaux conservatoires et urgents susceptibles d'entraîner une dépense supérieure à la somme fixée par l'assemblée, le président peut également les faire exécuter immédiatement mais à charge pour lui de réunir une assemblée dans les six jours qui suivent le commencement des travaux.

Faute par le président de satisfaire à cette obligation, chaque membre de l'assemblée peut valablement convoquer celle-ci. Cette assemblée décide de l'opportunité de continuer les travaux et se prononce sur le choix de l'entrepreneur.

Au cas où l'assemblée déciderait d'arrêter les travaux ou de les confier à un entrepreneur autre que celui qui les a commencés, celui-ci aurait droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés. Cette

indemnité lui serait payée par le syndicat, sauf à celui-ci à mettre en cause la responsabilité du président dans les termes des articles 1991 à 1997 du Code Civil.

Les travaux autres que ceux prévus ci-dessus sont autorisés par l'assemblée générale des propriétaires. Les propriétaires ne peuvent pas s'opposer aux travaux régulièrement entrepris, soit sur une décision du président seul, en vertu des pouvoirs qui lui sont reconnus ci-dessus, soit à la suite d'une décision de l'assemblée générale ou du syndicat.

Administration courante

Le président assure la police de l'ensemble immobilier.

Avec les provisions qu'il reçoit des propriétaires, il assure l'entretien des ouvrages communs, le paiement des cotisations aux assurances contractées par l'association syndicale.

Recouvrement des sommes dues par un membre - Délégation de pouvoirs

Dans le cas où un propriétaire ne paierait pas sa quote-part dans les charges, le président a tous pouvoirs pour poursuivre contre lui le recouvrement des sommes dues. Ces sommes seront mises en recouvrement au moyen d'état arrêté par le président, selon la périodicité arrêté par l'assemblée générale.

Le président peut, sous sa responsabilité, conférer des pouvoirs spéciaux aux personnes qu'il juge utiles pour un ou plusieurs objets déterminés.

Baux à ferme

✦ Le président est chargé de :

- ✦ Louer et affermer, par écrit, aux personnes, pour le temps et aux charges et conditions que le mandataire avisera, conformément à la législation en vigueur, tout ou partie des biens immeubles qui appartiennent et pourront appartenir par la suite à l'Association Syndicale;
- ✦ Renouveler tous baux et locations, les résilier, même ceux déjà existants, avec ou sans indemnité;
- ✦ Dans le cadre des baux ruraux qui seront consentis, respecter les dispositions légales se rapportant au contrôle des structures des exploitations agricoles; s'opposer, si le *Président* de l'Association Syndicale, ou l'*Administrateur Provisoire* le jugeront opportun, à tous échanges et locations de parcelles réalisés par les preneurs, en vue d'assurer une meilleure exploitation des biens loués et saisir à cet effet le tribunal paritaire des baux ruraux, dans les conditions prévues à l'article L. 411-39 du Code rural ; en tout état de cause, imposer aux preneurs le strict respect des obligations mises à leur charge par le statut du fermage et les clauses des baux qui leur sont consentis, en ce qui concerne notamment la jouissance, l'entretien et l'assurance des biens loués, l'engrangement des récoltes, l'acquittement des taxes et impôts, etc.
- ✦ Autoriser, dans le cadre de la législation en vigueur, toutes cessions de baux et sous-locations; stipuler ou accorder toutes indemnités, en recevoir ou payer le montant;
- ✦ Faire dresser tous états des lieux, arpentages, mesurages et bornages ; faire procéder à tous récolements; faire toutes déclarations nécessaires et produire toutes justifications utiles;
- ✦ Faire effectuer toutes réparations utiles et nécessaires ; arrêter tous devis et marchés, en payer le montant ; s'opposer à toutes usurpations;
- ✦ Donner ou accepter tous congés, dans les formes et délais légaux;
- ✦ Toucher tous loyers et fermages échus ou à échoir, ainsi que tous dépôts de garantie;
- ✦ Consentir toutes réductions de loyers, tous arrangements et transactions avec les locataires ou fermiers;
- ✦ Payer tous impôts et contributions ; faire toutes demandes en dégrèvement ou en réduction ; présenter à cet effet tous mémoires et pétitions ; encaisser toutes sommes restituées;
- ✦ De toutes sommes reçues ou payées, donner ou retirer bonnes et valables quittances;
- ✦ Remettre tous titres et pièces, en retirer décharges;
- ✦ À défaut de paiement et en cas de difficultés quelconques, exercer toutes les poursuites, contraintes et diligences nécessaires, depuis les préliminaires de la conciliation, jusqu'à l'exécution de tous jugements et arrêts; à cet effet, mandater, tant au niveau de l'instance, qu'au niveau de l'exécution de la décision à intervenir et de l'exercice de tous recours, tous avocats, avoués, huissiers de justice et d'une manière générale, tous les auxiliaires de justice et experts dont le concours serait nécessaire;

- ✚ Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces, élire domicile, substituer et généralement, faire le nécessaire.

Article 19bis – Directeur ou Gestionnaire

Principe - Durée :

Si elle le juge opportun, l'assemblée générale peut nommer, au côté et pour assister le Président, un *Directeur* appelé également *Gestionnaire* à qui est consenti toute délégation spéciale ou générale d'administration, de police et de représentation de l'Association Syndicale, temporaire ou non, à un tiers, même non membre de l'ensemble immobilier.

Les fonctions de *Directeur* – appelé également *Gestionnaire* – peuvent être assumées par toute personne physique ou morale.

Ce *Directeur* est nommé et révoqué par l'assemblée générale statuant à la majorité simple.

L'assemblée générale fixe la rémunération du *Directeur* et la durée de ses fonctions, laquelle ne peut excéder trois ans. Toutefois, pendant le délai prévu à l'article 1792, elle ne peut dépasser une année lorsque le *Directeur*, son conjoint, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à la construction de l'ensemble immobilier.

Les fonctions du *Directeur* sont renouvelables dans les limites de durée ci-dessus. En cas de démission, le *Directeur* devra aviser les propriétaires ou le Président de l'Association Syndicale de son intention trois mois au moins à l'avance.

Le contrat de mandat du *Directeur* fixe sa durée, sa date de prise d'effet ainsi que les éléments de détermination de la rémunération du *Directeur*. Il détermine les conditions d'exécution de la mission de ce dernier en conformité avec les dispositions des présents statuts.

La décision qui désigne le *Directeur* et qui approuve le contrat de mandat est votée par l'assemblée générale à la majorité simple.

À l'occasion de l'exécution de sa mission, le *Directeur* peut se faire représenter par l'un de ses préposés.

Pouvoirs - Obligations :

Lorsqu'il en a été nommé un, le *Directeur* est l'organe exécutif de l'Association Syndicale. À ce titre, il est chargé d'assurer l'exécution des dispositions statuts, du *cahier des charges de l'ensemble immobilier*, et des délibérations de l'assemblée générale, d'administrer l'ensemble immobilier, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien en procédant, au besoin, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'ensemble immobilier en cas d'urgence, et de représenter l'Association Syndicale dans tous les actes civils et en justice.

L'ensemble de ses attributions ainsi que ses honoraires sont définis dans le contrat de *Directeur* que l'assemblée générale doit approuver à la majorité simple.

Notamment, il peut être prévu que le *Directeur* engage et congédie le personnel employé par l'Association Syndicale et fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

L'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Le *Directeur* établit et tient à jour une liste de tous les propriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation ; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel élu.

Le *Directeur* détient les archives de l'Association Syndicale, notamment une expédition ou une copie des présents statuts, du *cahier des charges de l'ensemble immobilier*, et de leurs modificatifs, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice relatifs à l'ensemble immobilier et à l'Association Syndicale. Il détient, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des propriétaires et les pièces annexes ainsi que les documents comptables de l'Association Syndicale.

Il délivre des copies ou extraits, qu'il certifie conformes, des procès-verbaux des assemblées générales et des annexes.

En cas de changement de *Directeur*, la transmission des documents et archives de l'Association Syndicale doit être accompagnée d'un bordereau récapitulatif de ces pièces. Copie de ce bordereau est remise au Président de l'Association Syndicale.

Le *Directeur* – appelé également *Gestionnaire* – assiste aux assemblées générales qu'il ne pourra présider ; il pourra y intervenir pour informer les propriétaires.

Conventions spéciales :

Toute convention entre l'Association Syndicale et le *Directeur*, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, la personne liée à lui par un pacte civil de solidarité ou ceux de son conjoint au même degré, doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale des propriétaires.

Il en est de même des conventions entre l'Association Syndicale et une entreprise dont les personnes mentionnées à l'alinéa précédent sont propriétaires ou détiennent une participation dans son capital, ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées.

Le *Directeur*, lorsqu'il est une personne morale, ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'Association Syndicale avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital.

TITRE IV. – CHARGES DE L'ASSOCIATION

Article 20 – Définition

Principe :

Seront supportées par l'ensemble des membres de l'association selon la répartition prévue à l'article 21, toutes les dépenses et charges relatives à la gestion des biens, éléments d'équipement et services communs définis à l'article 3 ci-dessus, comme de ceux qui seraient ultérieurement créés et prise en charge par l'association. Ces charges incluent les impôts auxquels le propriétaire des ouvrages, installations et équipements gérés par l'association syndicale de syndicats serait assujéti au titre de la propriété ou de la jouissance desdits ouvrages, installations et équipements.

Tous les frais et charges concernant les branchements et conduites particulières d'eau, de gaz, d'électricité, d'écoulement des eaux desservant chaque bâtiment établi sur les lots de l'ensemble immobilier, et

généralement tout ce qui est spécial à chaque bâtiment, restent à la charge personnelle de leurs propriétaires.

Sont exclues des charges de l'association, les dépenses entraînées par la faute soit de l'un de ses membres soit d'une personne ou d'une chose dont il est légalement responsable.

Charges communes générales :

Les charges générales comprennent toutes les dépenses qui ne sont pas considérées comme spéciales ou individuelles aux termes des présents statuts.

Elles comprennent notamment, sans que cette énumération soit limitative :

1° Les frais d'aménagement et d'entretien de l'ensemble des biens et éléments communs dont l'association syndicale ou tous ses membres ont la jouissance collective;

2° Les frais d'entretien, de réfection, de remplacement :

- des réseaux généraux de distribution d'eau, de gaz, d'électricité, y compris le transformateur et son local;

- des réseaux d'égouts et d'assainissement;

le tout, à l'exclusion des raccordements et des canalisations particulières à chacun des lots;

3° Les frais d'entretien et de réfection des voies de desserte de l'ensemble immobilier, passages, allées, dégagements avec leurs éléments d'équipement et d'éclairage situés dans l'infrastructure;

4° Les frais d'entretien, d'aménagement et de réfection des jardins, espaces verts, espaces libres communs, des éléments d'équipement installés dans lesdits jardins et espaces libres ainsi que des passages, allées, dégagements ;

5° Les frais d'entretien, de réparation et d'utilisation des logements des gardiens et des autres locaux à l'usage des services communs généraux ou affectés à l'usage collectif de tous les propriétaires;

6° Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures utiles en conséquence des dépenses susvisées et notamment les frais d'éclairage, d'eau, d'arrosage, de produits d'entretien et de nettoyage, les frais d'enlèvement des boues, des neiges et des ordures ménagères, s'il y a lieu, les fournitures de poubelles, à l'exclusion des fournitures spéciales à chaque bâtiment;

7° Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toutes natures, contractées par l'association syndicale en application des présentes;

8° Les frais et dépenses d'administration et de gestion commune :

- honoraires de l'architecte de l'ensemble immobilier, rémunération des représentants de l'association syndicale, et frais de fonctionnement de l'association syndicale;

- salaires des gardiens et de tous préposés à l'entretien des parties communes générales et des éléments à usage collectif;

ainsi que les charges sociales et fiscales et les prestations avec leurs accessoires, les frais d'assurance contre les accidents du travail et avantages en nature y afférents;

9° Les impôts, contributions et taxes sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seraient assujetties les biens et équipements communs et même celles afférentes aux lots privatifs tant, en ce qui concerne ces derniers, que les services administratifs ne les auront pas réparties entre les divers propriétaires;

10° Et, d'une manière générale, toutes autres dépenses exposées pour la conservation et l'entretien des installations, services et équipements communs ci-dessus énumérés.

Charges communes de parkings :

Ces charges comprennent :

Les frais de réparations et de réfection des aires de parkings extérieurs ;

Les frais de marquage au sol ;

Les frais d'entretien et de remplacement des panneaux de signalisation situés à l'extérieur des bâtiments ;

Les frais d'éclairage des parkings extérieurs, s'ils sont individualisés par rapport à l'éclairage des espaces communs.

Les frais d'entretien, de réparations et de réfection de la ou des entrées principales véhicules situées à l'extérieur des bâtiments tant en ce qui concerne le gros œuvre que les frais afférents aux revêtements ;

Les frais d'entretien, de réparations et de réfection (y compris revêtements des sols, marquage au sol) des voies et aires automobiles de circulations et de manoeuvres située à l'extérieur des bâtiments ;

Les frais d'entretien et de remplacement du ou des portails automatiques qui, s'il en existe, commandent la ou les entrées principales communes des véhicules et tous les frais occasionnés par le système du lecteur de cartes magnétiques ou tout autre système de commande.

Article 21 – Répartition

Charges communes générales :

Les charges sont réparties entre les propriétaires en fonction du nombre de lots dont ils sont propriétaires, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les différences de constructibilité ou de constructions effectivement réalisées, non plus que le fait que certaines voies ou éléments d'équipement ne soient en fait utilisés que par certains propriétaires.

Le tout, sous réserve de dispositions spéciales du *cahier des charges de l'ensemble immobilier*, auquel cas les charges sont réparties entre les propriétaires dans les conditions définies aux termes du *cahier des charges de l'ensemble immobilier* et quel que soit le nombre de lots qu'il possède.

Charges communes de parkings :

Ces charges sont réparties entre les propriétaires en fonction du nombre d'emplacements pour le stationnement de véhicule qu'ils ont le droit d'utiliser en vertu des dispositions du *cahier des charges de l'ensemble immobilier*, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les différences de surface desdits emplacements, non plus que le fait que certaines voies ou éléments d'équipement ne soient en fait utilisés que par certains propriétaires, savoir :

- **1 part** de charges pour chaque logement de type P2, P3, P3bis ou P4 sans mezzanine,
- **2 parts** de charges pour chaque logement de type P4 avec mezzanine, P5 ou P6,
- **10 parts** de charges pour le lot comprenant la *bastide* dite également *club house*.

Article 22 – Appels de fonds

Les charges définies ci-dessus donnent lieu à des appels de fonds adressés à chaque propriétaire membre de l'Association Syndicale.

Ces appels de fonds ont lieu aux époques fixées par le syndicat, soit sur envoi d'un décompte de dépenses effectuées, soit en fonction du budget prévisionnel établi par le syndicat.

Article 23 - Recouvrement des charges auprès des membres

Le président du syndicat – ou son délégataire ou celui du Syndicat – procède au recouvrement des sommes dues par les membres de l'association.

Trente jours après une mise en demeure par lettre recommandée, avec avis de réception, les propriétaires n'ayant pas acquitté leur part de charges cessent de pouvoir bénéficier des services gérés par l'association. Les intérêts sur les sommes dues à l'association à compter de l'échéance ci-dessus, correspondent au taux légal prévu en matière civile majoré de trois points.

Chaque propriétaire actuel est solidairement responsable avec les précédents propriétaires de son lot envers l'association des sommes dont celle-ci resterait créancière en application de l'article 20. En conséquence, il peut être directement poursuivi pour le paiement des arriérés venus à échéance avant son acquisition.

Au cas où un immeuble viendrait à appartenir à plusieurs copropriétaires dans le cadre de la loi du 10 juillet 1965, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les copropriétaires de l'immeuble et le syndicat de celui-ci, à l'égard de l'association syndicale de sorte que celle-ci pourra à son choix, poursuivre le recouvrement de sa créance, soit en saisissant la totalité de l'immeuble en question, sauf à exercer la saisie simultanément contre tous les copropriétaires et le syndicat, soit en poursuivant pour le tout un seul des copropriétaires ou simultanément plusieurs d'entre eux.

Mutation entre vifs :

En cas de mutation entre vifs d'un immeuble inclus dans le périmètre de l'association, les dispositions suivantes s'appliqueront :

- le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe à l'ancien propriétaire;
- le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, ancien propriétaire ou nouveau propriétaire, qui est propriétaire au moment de l'exigibilité;
- le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est propriétaire lors de l'approbation des comptes.
- toute convention contraire aux dispositions ci-dessus n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation entre vifs et demeure inopposable à l'Association Syndicale.

TITRE V. – DISPOSITIONS DIVERSES

Article 24 – Obligation d'assurance

L'association syndicale devra souscrire une assurance de responsabilité civile, dès la réalisation du premier en date des deux événements suivants :

- réception des travaux relatifs aux voiries, réseaux, éléments d'équipement communs et terrains communs,
- constatation par acte notarié du transfert de propriété des voiries, réseaux, éléments d'équipement communs et terrains communs.

Cette assurance devra couvrir les dommages qui pourraient être causés aux tiers, du fait des terrains, des ouvrages, équipements et plantations réalisés sur ces terrains. La police souscrite comportera une clause dite de «*défense et recours*» permettant à l'association syndicale de disposer d'une assistance juridique dans l'exercice des actions qu'elle serait amenée à engager contre les auteurs de dommages aux biens et ouvrages lui appartenant.

Article 25 – Mutation de propriété - location

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

Le propriétaire d'un immeuble inclus dans le périmètre d'une association syndicale de propriétaires doit, en cas de transfert de propriété, informer le futur propriétaire de cette inclusion et de l'existence éventuelle de servitudes. Il doit informer le locataire de cet immeuble de cette inclusion et de ces servitudes.

Toute mutation de propriété d'un immeuble inclus dans le périmètre de l'association lui est notifiée par le Notaire qui en fait le constat ou à défaut par le nouveau propriétaire.

Lors de la mutation d'un bien compris dans le périmètre d'une association syndicale, avis de la mutation doit être donné, dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 *fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis*, à l'association – qui peut faire opposition dans les conditions prévues audit article pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire – faute de quoi la mutation intervenue serait inopposable à l'association.

Article 26 – Carence de l'association

En cas de carence de l'association dans l'accomplissement de sa mission, un administrateur provisoire peut être désigné par le président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'ensemble immobilier, à la requête d'un propriétaire.

L'administrateur provisoire dispose des pouvoirs dévolus au Syndicat de l'association par l'article 18 ci-dessus.

Article 27 –Dissolution de l'association

La dissolution de l'association ne peut intervenir que pour l'une des deux causes ci-après :

- disparition définitive de l'objet défini à l'article 3 ;
 - recours à un autre mode de gestion des installations, équipements et services énoncés à l'article 3.
- La dissolution de l'association pour cette dernière cause doit être décidée à la majorité des **trois quarts** au moins des voix de l'ensemble des propriétaires.

Article 28 – Domicile

Les propriétaires des immeubles compris dans le périmètre de la présente Association Syndicale, demeureront soumis, pour tous les effets des dispositions ci-dessus, à la juridiction du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'ensemble immobilier.

A défaut de notification par chaque propriétaire de son domicile réel ou élu dans le ressort du Tribunal de Grande Instance, domicile est élu de plein droit au siège de l'Association Syndicale visé par l'article 5 des présents statuts.

Article 29 – Modification des statuts

Jusqu'au jour de la signature de la première vente authentifiée, les présents statuts peuvent être modifiés librement par l'**AMENAGEUR**.

A compter du jour de la signature de la première vente authentifiée mais avant le jour de la première assemblée constitutive de la présente Association Syndicale, les présents statuts ne peuvent être modifiés qu'avec l'accord unanime de tous propriétaires de lots au jour de ladite modification.

A compter du jour de la première assemblée constitutive de la présente Association Syndicale, les présents statuts ne peuvent être modifiés par l'association syndicale dans les conditions fixées par ses statuts.

Dans l'intérêt commun des propriétaires de l'Ensemble Immobilier ou de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où le *cahier des charges de l'ensemble immobilier* ou les présents statuts viendraient à être modifiés, une expédition de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise :

- 1° Au représentant de l'Association Syndicale;
- 2° Au notaire au rang des minutes duquel le présent Cahier des Charges est déposé, ou à son successeur, pour en être effectué le dépôt ensuite de celles-ci au rang de ses minutes.

Tous les frais en conséquence seront à la charge du ou des propriétaires ayant réalisé les modifications ou de l'Association Syndicale si c'est elle qui les a réalisées.

Article 30 – Frais

Tous les frais de constitution ou de dissolution de l'association syndicale sont à la charge de ladite association syndicale, ainsi que les frais d'acquisition des voiries, réseaux divers et espaces libres, s'il en existe.

Article 31 – Publicité foncière

Une expédition des statuts de l'Association Syndicale sera publiée au Bureau des Hypothèques compétent.

Toutes les dispositions contenues dans les présents statuts sont opposables à tous les propriétaires et occupants d'un immeuble ou d'une fraction d'immeuble membre de ladite Association Syndicale, à quelque titre que ce soit.

En conséquence, tout acte translatif de propriété, tout acte locatif ou tout acte constitutif d'un droit réel sur l'un quelconque des éléments de l'ensemble immobilier devra contenir l'obligation de se conformer aux prescriptions des présentes, dont copie devra être remise à toutes les parties contractantes.

Article 32 – Pouvoirs pour publier

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une expédition des présentes aux fins de procéder aux formalités de publicité au Journal Officiel prévues par l'article 8, alinéa 2, de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, dans un délai de un mois à compter de la date de délivrance du récépissé remis par la Préfecture du Département ou par la Sous-Préfecture de l'Arrondissement où l'Association Syndicale a fixé son siège, lors du dépôt des exemplaires des présents statuts.

Article 33 – Prise en charge des biens et équipements communs - Transfert de propriété

Réception des travaux :

La prise en charge des équipements et des terrains communs interviendra au profit de l'association syndicale libre, dès que les travaux d'équipements communs seront achevés et réceptionnés.

À cet effet, l'association syndicale libre sera informée, en la personne de son représentant, de la date retenue pour réceptionner les travaux, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée 15 jours avant la réception. Il sera remis au représentant de l'association syndicale libre le procès-verbal de réception ainsi que l'acceptation des travaux. La remise de ce procès-verbal vaudra, que des réserves aient été ou non émises, à l'égard de l'association syndicale libre, livraison et prise en charge de la gestion des équipements et terrains communs et entraînera pour elle l'obligation de réaliser tous les actes de gestion relatifs aux biens gérés, et notamment la souscription de toutes polices d'assurances, le paiement des taxes et abonnements.

Si pour quelque cause que ce soit l'association syndicale libre ne pouvait être représentée, une nouvelle réception des travaux aurait lieu à nouvelle date fixée par lettre recommandée avec accusé de réception, moyennant le respect d'un préavis de 10 jours. Si à cette date l'association syndicale libre n'était toujours pas représentée, un procès-verbal de réception sera établi en présence d'un homme de l'art désigné librement par l'Huissier de Justice que l'**AMENAGEUR** aura mandaté à cet effet. À partir de sa date, commencera à courir le délai de 3 mois imparti à l'association syndicale libre pour acquérir les terrains et équipements communs. L'envoi de ce procès-verbal de réception au représentant de l'association vaudra livraison à ladite association des espaces, équipements et ouvrages communs et prise en charge de leur gestion. Le représentant de l'association pourrait cependant s'y opposer en faisant connaître ses éventuelles réserves par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Droit de suite :

L'**AMENAGEUR** réserve le droit, pour lui-même ou tout substitué d'utiliser les équipements, voiries et réseaux appartenant ou simplement gérés par la présente association pour desservir un ou des éventuels lotissements ou ensembles immobiliers contigus, et ce, sans que l'association syndicale puisse s'y opposer ni prétendre à aucune indemnité. Dans cette éventualité, les propriétaires des lots nouvellement créés utilisant les équipements, voiries et réseaux appartenant ou simplement gérés par la présente association, devront participer aux charges dans les mêmes proportions.

Transfert de propriété :

L'association syndicale libre est automatiquement propriétaire, à titre gratuit, les équipements et terrains communs dès la signature des procès-verbaux de la réception sans réserves des travaux ou de la signature des procès-verbaux de levée des réserves, si des réserves ont été émises.

L'association syndicale libre est engagée à signer l'acte devant constater la dévolution, à titre gratuit, à son profit des équipements et terrains communs dans un délai de trois mois de la signature des procès-verbaux de la réception sans réserves des travaux ou de la signature des procès-verbaux de levée des réserves, si des réserves ont été émises. L'acte qui constatera la dévolution de ces équipements et terrains communs revêtira la forme notariée. Le procès-verbal de réception et le cas échéant, le procès-verbal de levée des réserves seront le cas échéant annexés audit acte. Les frais de cet acte seront supportés par l'association syndicale libre.

ANNEXES

En application de l'article 3 du décret n°2006-504 du 3 mai 2006, les documents suivants ont annexés aux présents statuts :

- le plan parcellaire des immeubles inclus dans le périmètre de l'association, prévu à l'article 4 de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

- la déclaration de chaque adhérent spécifiant les désignations cadastrales ainsi que la contenance des immeubles pour lesquels il s'engage.

Une copie de ces pièces est jointe à la déclaration prévue par l'article 8 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 susvisée.

Les présents statuts, établis par le REQUERANT avant toute vente, et par suite en sa qualité de seul propriétaire des parcelles comprises dans le périmètre de l'association syndicale, annulent et remplacent ceux annexés au dossier d'urbanisme susvisé.

* * * * *

CAHIER DES CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

* * * * *



les jardins de S^t Benoît

du 6 juin 2007 complété le 20 octobre 2007 et le 9 octobre 2008

* * * * *

Etabli à la requête de :

La Société dénommée **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES JARDINS DE SAINT BENOIT**, Société civile immobilière de construction-vente au capital de 1.000,00 euros, dont le siège est à BEZIERS (34500), 12bis rue de la Coquille, identifiée au SIREN sous le numéro 48772126800018 et immatriculée sous le numéro 487721268 auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de BEZIERS,

Ci-après dénommée « **LE REQUERANT** » ou « **L'AMENAGEUR** ».

* * * * *

CHAPITRE I. – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1^{er}. – Objet du cahier des charges

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer :

a) Les règles de caractère contractuel et servitudes de l'ensemble immobilier dénommé «**LES JARDINS DE SAINT-BENOIT**» à créer par la société dénommée **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES JARDINS DE SAINT BENOIT**, sur des terrains, sis commune de **SAINT-LAURENT-DE-LA-CABRERISSE (Aude)**, où ils sont actuellement cadastrés sous les relations suivantes :

Tableau des parcelles :

Références Cadastrales				Observations					
Section	N°	Lieudit	Surface de la parcelle (en hectare,are,centiare)	SHOB* (en m ²)	SHON** (en m ²)	SHAB** (en m ²)	Surface utile (en m ²)	Nature	N° de lot
C	1918	Saint Benoît	85 ca	83,96	83,96	66,26	67,36	Maison P3bis	1

Références Cadastres				Observations					
Section	N°	Lieudit	Surface de la parcelle (en hectare, are, centiare)	SHOB* (en m²)	SHON** (en m²)	SHAB** (en m²)	Surface utile (en m²)	Nature	N° de lot
C	1919	Saint Benoît	81 ca	80,28	80,28	66,26	67,36	Maison P3bis	2
C	1920	Saint Benoît	81 ca	80,28	80,28	66,26	67,36	Maison P3bis	3
C	1921	Saint Benoît	85 ca	83,96	83,96	66,26	67,36	Maison P3bis	4
C	2020	Saint Benoît	01 a 10 ca	101,78	101,78	81,86	82,86	Maison P4aH	5
C	2021	Saint Benoît	01 a 12 ca	101,78	101,78	81,86	82,86	Maison P4aH	6
C	2022	Saint Benoît	73 ca	83,96	83,96	66,26	67,36	Maison P3bis	7
C	2023	Saint Benoît	74 ca	83,96	83,96	66,26	67,36	Maison P3bis	8
C	2024	Saint Benoît	81 ca	83,96	83,96	66,26	67,36	Maison P3bis	9
C	2025	Saint Benoît	79 ca	80,28	80,28	66,26	67,36	Maison P3bis	10
C	2026	Saint Benoît	84 ca	83,96	83,96	66,26	67,36	Maison P3bis	11
C	2027	Saint Benoît	01 a 21 ca	101,78	101,78	81,86	82,86	Maison P4a	12
C	2028	Saint Benoît	01 a 19 ca	98,79	98,79	81,86	82,86	Maison P4a	13
C	2029	Saint Benoît	01 a 20 ca	101,78	101,78	81,86	82,86	Maison P4a	14
C	2030	Saint Benoît	66 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	15
C	2031	Saint Benoît	65 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	16
C	2032	Saint Benoît	71 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	17
C	2033	Saint Benoît	71 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	18
C	2034	Saint Benoît	64 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	19
C	2035	Saint Benoît	64 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	20
C	2036	Saint Benoît	65 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	21
C	2037	Saint Benoît	63 ca	68,02	68,02	55,48	56,58	Maison P3	22
C	2038	Saint Benoît	66 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	23
C	2039	Saint Benoît	68 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	24
C	2040	Saint Benoît	66 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	25
C	2041	Saint Benoît	75 ca	83,96	83,96	66,26	67,36	Maison P3bis	26
C	2042	Saint Benoît	74 ca	83,96	83,96	66,26	67,36	Maison P3bis	27
C	1922	Saint Benoît	74 ca	58,02	58,02	43,64	46,27	Maison P2	28
C	1923	Saint Benoît	71 ca	55,35	55,35	43,64	46,27	Maison P2	29
C	1924	Saint Benoît	74 ca	58,02	58,02	43,64	46,27	Maison P2	30
C	1925	Saint Benoît	77 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	31
C	1926	Saint Benoît	72 ca	68,02	68,02	55,48	56,58	Maison P3	32
C	1927	Saint Benoît	73 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	33
C	2043	Saint Benoît	66 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	34
C	2044	Saint Benoît	63 ca	68,02	68,02	55,48	56,58	Maison P3	35
C	2045	Saint Benoît	66 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	36
C	2046	Saint Benoît	66 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	37
C	2047	Saint Benoît	66 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	38
C	1928	Saint Benoît	66 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	39
C	1929	Saint Benoît	63 ca	68,02	68,02	55,48	56,58	Maison P3	40
C	1930	Saint Benoît	66 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	41
C	1931	Saint Benoît	63 ca	58,02	58,02	43,64	46,27	Maison P2	42
C	1932	Saint Benoît	63 ca	58,02	58,02	43,64	46,27	Maison P2	43
C	1933	Saint Benoît	70 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	44
C	1934	Saint Benoît	70 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	45
C	2048	Saint Benoît	73 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	46

Références Cadastres				Observations					
Section	N°	Lieudit	Surface de la parcelle (en hectare, are, centare)	SHOB* (en m²)	SHON** (en m²)	SHAB¹¹ (en m²)	Surface utile (en m²)	Nature	N° de lot
C	2049	Saint Benoît	73 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	47
C	2050	Saint Benoît	69 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	48
C	2051	Saint Benoît	66 ca	68,02	68,02	55,48	56,58	Maison P3	49
C	2052	Saint Benoît	69 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	50
C	2053	Saint Benoît	73 ca	83,96	83,96	66,26	67,36	Maison P3bis	51
C	2054	Saint Benoît	70 ca	80,28	80,28	66,26	67,36	Maison P3bis	52
C	2055	Saint Benoît	72 ca	83,96	83,96	66,26	67,36	Maison P3bis	53
C	2056	Saint Benoît	60 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	54
C	2057	Saint Benoît	58 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	55
C	2058	Saint Benoît	64 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	56
C	2059	Saint Benoît	62 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	57
C	2060	Saint Benoît	64 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	58
C	2061	Saint Benoît	59 ca	68,02	68,02	55,48	56,58	Maison P3	59
C	2062	Saint Benoît	60 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	60
C	2063	Saint Benoît	66 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	61
C	2064	Saint Benoît	66 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	62
C	2065	Saint Benoît	64 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	63
C	2066	Saint Benoît	62 ca	68,02	68,02	55,48	56,58	Maison P3	64
C	2067	Saint Benoît	61 ca	68,02	68,02	55,48	56,58	Maison P3	65
C	2068	Saint Benoît	62 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	66
C	2069	Saint Benoît	65 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	67
C	2070	Saint Benoît	63 ca	68,02	68,02	55,48	56,58	Maison P3	68
C	2071	Saint Benoît	66 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	69
C	1935	Saint Benoît	80 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	70
C	1936	Saint Benoît	76 ca	68,02	68,02	55,48	56,58	Maison P3	71
C	1937	Saint Benoît	80 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	72
C	1938	Saint Benoît	76 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	73
C	1939	Saint Benoît	76 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	74
C	1940	Saint Benoît	80 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	75
C	1941	Saint Benoît	80 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	76
C	2072	Saint Benoît	80 ca	58,02	58,02	43,64	46,27	Maison P2	77
C	2073	Saint Benoît	76 ca	55,35	55,35	43,64	46,27	Maison P2	78
C	2074	Saint Benoît	80 ca	58,02	58,02	43,64	46,27	Maison P2	79
C	2075	Saint Benoît	78 ca	58,02	58,02	43,64	46,27	Maison P2	80
C	2076	Saint Benoît	78 ca	58,02	58,02	43,64	46,27	Maison P2	81
C	2077	Saint Benoît	51 ca	58,02	58,02	43,64	46,27	Maison P2	82
C	2078	Saint Benoît	61 ca	58,02	58,02	43,64	46,27	Maison P2	83
C	2079	Saint Benoît	72 ca	83,96	83,96	66,26	67,36	Maison P3bis	84
C	2080	Saint Benoît	78 ca	80,28	80,28	66,26	67,36	Maison P3bis	85
C	2081	Saint Benoît	92 ca	83,96	83,96	66,26	67,36	Maison P3bis	86
C	2082	Saint Benoît	75 ca	83,96	83,96	66,26	67,36	Maison P3bis	87
C	2083	Saint Benoît	86 ca	83,96	83,96	66,26	67,36	Maison P3bis	88
C	2084	Saint Benoît	75 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	89
C	2085	Saint Benoît	84 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	90
C	2086	Saint Benoît	74 ca	83,96	83,96	66,26	67,36	Maison P3bis	91

Références Cadastres				Observations					
Section	N°	Lieudit	Surface de la parcelle (en hectare, are, centiare)	SHOB* (en m²)	SHON** (en m²)	SHAB** (en m²)	Surface utile (en m²)	Nature	N° de lot
C	2087	Saint Benoît	74 ca	83,96	83,96	66,26	67,36	Maison P3bis	92
C	2088	Saint Benoît	66 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	93
C	2089	Saint Benoît	63 ca	68,02	68,02	55,48	56,58	Maison P3	94
C	2090	Saint Benoît	62 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	95
C	2091	Saint Benoît	83 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	102
C	2092	Saint Benoît	92 ca	76,20	76,20	58,36	59,56	Maison P3	103
C	2093	Saint Benoît	01 a 01 ca	76,20	76,20	58,36	59,56	Maison P3	104
C	2094	Saint Benoît	82 ca	60,82	60,82	43,64	46,27	Maison P2	105
C	1942	Saint Benoît	60 ca	61,37	61,37	46,09	47,86	Maison P2	109
C	1943	Saint Benoît	64 ca	61,37	61,37	46,09	47,86	Maison P2	110
C	1944	Saint Benoît	61 ca	58,02	58,02	43,64	46,27	Maison P2	111
C	1945	Saint Benoît	62 ca	55,35	55,35	43,64	46,27	Maison P2	112
C	1946	Saint Benoît	67 ca	58,02	58,02	43,64	46,27	Maison P2	113
C	1947	Saint Benoît	72 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	114
C	1948	Saint Benoît	72 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	115
C	1949	Saint Benoît	84 ca	88,52	88,52	69,12	70,46	Maison P3bis	116
C	1950	Saint Benoît	85 ca	90,52	90,52	72,45	73,79	Maison P3bis	117
C	1951	Saint Benoît	85 ca	88,52	88,52	69,12	70,46	Maison P3bis	118
C	1952	Saint Benoît	70 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	119
C	1953	Saint Benoît	71 ca	68,02	68,02	55,48	56,58	Maison P3	120
C	1954	Saint Benoît	76 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	121
C	1955	Saint Benoît	01 a 46 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	122
C	1956	Saint Benoît	63 ca	68,02	68,02	55,48	56,58	Maison P3	123
C	1957	Saint Benoît	66 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	124
C	1958	Saint Benoît	66 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	125
C	1959	Saint Benoît	63 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	126
C	1960	Saint Benoît	68 ca	71,37	71,37	43,64	46,27	Maison P2	127
C	1961	Saint Benoît	63 ca	68,02	68,02	43,64	46,27	Maison P2	128
C	1962	Saint Benoît	66 ca	71,37	71,37	43,64	46,27	Maison P2	129
C	1963	Saint Benoît	77 ca	88,72	88,72	69,12	70,46	Maison P3bis	130
C	1964	Saint Benoît	75 ca	88,72	88,72	69,12	70,46	Maison P3bis	131
C	1965	Saint Benoît	75 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	132
C	1966	Saint Benoît	70 ca	68,02	68,02	55,48	56,58	Maison P3	133
C	1967	Saint Benoît	73 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	134
C	1968	Saint Benoît	66 ca	74,72	74,72	55,48	56,58	Maison P3	135
C	1969	Saint Benoît	71 ca	83,96	83,96	66,26	67,36	Maison P3bis	136
C	1970	Saint Benoît	73 ca	84,16	84,16	66,83	68,44	Maison P3bis	137
C	1971	Saint Benoît	76 ca	85,84	85,84	66,83	68,44	Maison P3bis	138
C	1972	Saint Benoît	64 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	139
C	1973	Saint Benoît	69 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	140
C	1974	Saint Benoît	01 a 27 ca	104,78	104,78	81,86	82,86	Maison P4a	141
C	1975	Saint Benoît	75 ca	58,02	58,02	43,64	46,27	Maison P2	142
C	1976	Saint Benoît	67 ca	55,35	55,35	43,64	46,27	Maison P2	143
C	1977	Saint Benoît	66 ca	58,02	58,02	43,64	46,27	Maison P2	144
C	1978	Saint Benoît	70 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	145

Références Cadastreales				Observations					
Section	N°	Lieudit	Surface de la parcelle (en hectares,are,centiare)	SHOB* (en m²)	SHON** (en m²)	SHAB** (en m²)	Surface utile (en m²)	Nature	N° de lot
C	1979	Saint Benoît	70 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	146
C	1980	Saint Benoît	75 ca	83,96	83,96	66,26	67,36	Maison P3bis	147
C	1981	Saint Benoît	72 ca	80,28	80,28	66,26	67,36	Maison P3bis	148
C	1982	Saint Benoît	75 ca	83,96	83,96	66,26	67,36	Maison P3bis	149
C	1983	Saint Benoît	01 a 14 ca	104,78	104,78	81,86	82,86	Maison P4aH	150
C	1984	Saint Benoît	70 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	151
C	1985	Saint Benoît	70 ca	71,37	71,37	55,48	56,58	Maison P3	152
C	1986	Saint Benoît	69 ca	58,09	58,09	43,64	46,27	Maison P2	153
C	1987	Saint Benoît	66 ca	55,35	55,35	43,64	46,27	Maison P2	154
C	1988	Saint Benoît	69 ca	58,09	58,09	43,64	46,27	Maison P2	155
C	1989	Saint Benoît	85 ca	58,02	58,02	43,64	46,27	Maison P2	156
C	1990	Saint Benoît	76 ca	58,02	58,02	43,64	46,27	Maison P2	157
C	1991	Saint Benoît	02 a 21 ca	134,15	122,75	98,21	107,95	Maison P4 avec piscine	158
C	1992	Saint Benoît	02 a 21 ca	134,15	122,75	98,21	107,95	Maison P4 avec piscine	159
C	1993	Saint Benoît	02 a 21 ca	134,15	122,75	98,21	107,95	Maison P4 avec piscine	160
C	1994	Saint Benoît	02 a 21 ca	134,15	122,75	98,21	107,95	Maison P4 avec piscine	161
C	1995	Saint Benoît	02 a 21 ca	134,15	122,75	98,21	107,95	Maison P4 avec piscine	162
C	1996	Saint Benoît	03 a 00 ca	156,86	156,86	126,69	154,88	Maison P5 avec piscine	163
C	1997	Saint Benoît	02 a 21 ca	134,15	122,75	98,21	107,95	Maison P4 avec piscine	164
C	1998	Saint Benoît	02 a 21 ca	134,15	122,75	98,21	107,95	Maison P4 avec piscine	165
C	1999	Saint Benoît	02 a 21 ca	134,15	122,75	98,21	107,95	Maison P4 avec piscine	166
C	2000	Saint Benoît	02 a 25 ca	134,15	122,75	98,21	107,95	Maison P4aH avec piscine	167
C	2001	Saint Benoît	03 a 05 ca	182,71	182,71	143,75	173,79	Maison P6 avec piscine	168
C	2002	Saint Benoît	02 a 24 ca	134,15	122,75	98,21	107,95	Maison P4 avec piscine	169
C	2003	Saint Benoît	02 a 24 ca	134,15	122,75	98,21	107,95	Maison P4 avec piscine	170
C	2004	Saint Benoît	02 a 23 ca	134,15	122,75	98,21	107,95	Maison P4 avec piscine	171
C	2005	Saint Benoît	03 a 02 ca	156,86	156,86	126,69	154,88	Maison P5 avec piscine	172
C	2006	Saint Benoît	03 a 01 ca	182,71	182,71	143,75	173,79	Maison P6 avec piscine	173
C	2007	Saint Benoît	03 a 17 ca	156,86	156,86	126,69	154,88	Maison P5 avec piscine	174

Références Cadastres				Observations					
Section	N°	Lieudit	Surface de la parcelle (en hectare, are, centiare)	SHOB* (en m²)	SHON** (en m²)	SHAB** (en m²)	Surface utile (en m²)	Nature	N° de lot
C	2008	Saint Benoît	03 a 47 ca	182,71	182,71	143,75	173,79	Maison P6 avec piscine	175
C	2009	Saint Benoît	02 a 34 ca	134,15	122,75	98,21	107,95	Maison P4aH avec piscine	176-181
C	2014	Saint Benoît	00 a 85 ca	0	0	0	0	Extension jardin	
C	2010	Saint Benoît	03 a 05 ca	182,71	182,71	143,75	173,79	Maison P6 avec piscine	177
C	2011	Saint Benoît	03 a 02 ca	156,86	156,86	126,69	154,88	Maison P5 avec piscine	178
C	2012	Saint Benoît	03 a 08 ca	156,86	156,86	126,69	154,88	Maison P5 avec piscine	179
C	2013	Saint Benoît	03 a 28 ca	182,71	182,71	143,75	173,79	Maison P6 avec piscine	180
C	2015	Saint Benoît	43 a 68 ca	3.111,50	2.290,00	2.160,00	nc	Bastide avec piscine, terrasse et espaces verts	182
C	2098	Saint Benoît	01ha 46a 00ca	0	0	0	0	Voiries, parkings, espaces verts	190(183)
C	2017	Saint Benoît	20 ca	nc	nc	nc	nc	local technique	184
C	2018	Saint Benoît	25 ca	nc	nc	nc	nc	local technique	185
C	2019	Saint Benoît	24 ca	nc	nc	nc	nc	local technique	186
C	2095	Saint Benoît	27 ca	nc	nc	nc	nc	local technique	187
C	2096	Saint Benoît	34 ca	nc	nc	nc	nc	local technique	188
C	2097	Saint Benoît	25 ca	nc	nc	nc	nc	local technique	189
C	1527	Jardins de Saint Benoît	02a 15ca	nc	nc	nc	nc	Espace libre	
C	1528	Jardins de Saint Benoît	02a 75ca	nc	nc	nc	nc	Zone boisée	
C	1529	Jardins de Saint Benoît	19a 00ca	nc	nc	nc	nc	Zone boisée	
C	1542	Saint Benoît	13a 80ca	nc	nc	nc	nc	Vigne	
C	1543	Saint Benoît	80ca	nc	nc	nc	nc	Vigne	
C	1544	Saint Benoît	01ha 11a 40ca	nc	nc	nc	nc	Vigne	
C	1545	Saint Benoît	63a 20ca	nc	nc	nc	nc	Vigne	

(*) SHOB = Surface Hors Œuvre Brute

(**) SHON = Surface Hors Œuvre Nette

(**) SHAB = Surface Habitable

(nc) = non communiqué

Précision étant ici faite :

Que les parcelles cadastrées section C, numéros 1918 à 2019 proviennent de la division de la parcelle C n°1912, suivant document d'arpentage n°385 établi par Monsieur CHESSARI, géomètre-expert à LEZIGNAN-CORBIERES, en date du 23 mars 2007. Un procès-verbal du cadastre constatant la division de ladite parcelle C1912 en C1918 à C2019 sera publié au Bureau des hypothèques de NARBONNE, au plus tard en même temps que les présentes.

Que la parcelle C n°1912 provient de la réunion de différentes parcelles anciennement cadastrées Section C Numéros 1533 à 1541.

Que les parcelles cadastrées section C, numéros 2020 à 2098 proviennent de la division de la parcelle C n°2016 d'une contenance de 2ha01a94ca, suivant document d'arpentage n°387K établi par Monsieur CHESSARI, géomètre-expert à LEZIGNAN-CORBIERES, en date du 6 juin 2007. *Un procès-verbal du cadastre constatant la division de ladite parcelle C2016 en C2020 à C2098 a été publié au Bureau des hypothèques de NARBONNE, le 6 juin 2007.*

Que l'ensemble des voiries, parkings, et espaces verts de l'ensemble immobilier [regroupé sous le numéro de lot 190 (anciennement n°183) désormais cadastré C2098] a une contenance de 01ha46a00ca et non pas de 01ha53a49ca.

Que les numéros 39 à 45 sont cadastrés respectivement C1928, C1929, C1930, C 1931, C 1932, C 1933 et C 1934, et non pas C2016(*partie*) comme indiqué à tort notamment sous le paragraphe «*DESIGNATION DES LOTS ISSUS DU MORCELLEMENT PARCELLAIRES*» de l'acte reçu par Maître Stéphane GROSJEAN, Notaire à CARCASSONNE, le 6 juin 2007, contenant *DEPOT DE PIECES – CAHIER DES CHARGES DES VENTES*.

Que le document d'arpentage n°387K susvisé a eu pour objet d'attribuer un nouveau numéro de parcelle cadastrale pour chacun des lots numéros 5 à 27, 34 à 38, 46 à 69, 77 à 95, 102 à 105, 187 à 189, ainsi qu'aux biens immobiliers communs (destinés à être la propriété de l'Association Syndicale) jusqu'alors cadastrés sous une seule parcelle cadastrée (C n°2016), ainsi qu'il a été indiqué aux termes d'un acte reçu par Maître Stéphane GROSJEAN, Notaire à CARCASSONNE, le 6 juin 2007, contenant *DEPOT DE PIECES – CAHIER DES CHARGES DES VENTES*.

Que parmi lesquelles les parcelles cadastrées section C, numéros 1533 à 1541 (devenue C 1912) constituent l'emprise du permis de construire valant autorisation de diviser au visa de l'article R.421-7-1 du Code de l'Urbanisme qui a été délivré à la société SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES JARDINS DE SAINT BENOIT, par le Maire de SAINT-LAURENT-DE-LA-CABRERISSE (Aude) le 18 septembre 2006 sous le numéro PC1135106F0010, autorisant la construction d'un ensemble immobilier à usage de résidence de tourisme de 169 unités d'hébergement, d'un bâtiment et d'équipements collectifs, pour une Surface Hors Œuvre Brute de 17.497,00m² et une Surface Hors Œuvre Nette de 15.672,00m².

Qu'il n'y a pas de lot numéros 96 à 101 inclus, ni de lot numéros 106 à 108 inclus,

b) Certaines des conditions générales des ventes qui seront consenties par le **REQUERANT**, de même que les conditions des reventes successives qui pourront être consenties par les premiers acquéreurs.

Il est ici précisé que les conditions générales ci-après ne constituent pas les seules conditions des ventes qui seront consenties par le **REQUERANT** ; à celles-ci s'ajoutent les conditions générales et particulières stipulées dans le *DEPOT DE PIECES - CAHIER DES CHARGES DES VENTES* qui a été établi par ledit **REQUERANT** ainsi que les conditions générales et particulières stipulées dans chaque acte de vente.

■ Autorisation(s) d'urbanisme(s) :

PERMIS DE CONSTRUIRE

Le terrain d'assiette de l'ensemble immobilier dénommé « **LES JARDINS DE SAINT-BENOIT** » a fait l'objet d'une demande de permis de construire valant autorisation de diviser au visa de l'article R.421-7-1 du Code de l'Urbanisme, déposée à la Mairie de SAINT-LAURENT-DE-LA-CABRERISSE (Aude), le 15 juin 2006 complétée le 7 septembre 2006.

Un permis de construire valant autorisation de diviser au visa de l'article R.421-7-1 du Code de l'Urbanisme a été délivré à la société SCI LES JARDINS DE SAINT BENOIT, par le Maire SAINT-LAURENT-DE-LA-CABRERISSE (Aude) le 18 septembre 2006 sous le numéro PC1135106F0010, autorisant la construction d'un ensemble immobilier à usage de résidence de tourisme de 169 unités d'hébergement, d'un bâtiment et équipements collectifs, pour une Surface Hors Œuvre Brute de 17.497,00m² et une Surface Hors Œuvre Nette de 15.672,00m².

■ Présentation générale de l'opération :

Le **REQUERANT** entreprend la réalisation d'un ensemble immobilier à usage de *résidence avec services para-hôteliers* qui sera dénommé « **LES JARDINS DE SAINT-BENOIT** ».

La réalisation de cette opération a fait l'objet des autorisations d'urbanisme visées aux présentes.

Les biens et éléments d'équipement communs à tous les lots dudit ensemble immobilier seront la propriété d'une Association Syndicale Libre qui en assurera notamment la gestion, l'entretien, l'exploitation et la conservation.

De plus, aux biens et éléments d'équipement communs prévus dans le dossier d'urbanisme, sont inclus pour être la propriété de ladite Association Syndicales diverses parcelles en nature de vigne destinées à être exploitées par bail à ferme qui sera consenti au profit d'un exploitant agricole.

Tous pouvoirs sont d'ores et déjà conférés au **REQUERANT** pour conclure et signer tout bail à ferme sur tout ou partie desdites vignes, sous les charges, loyers et conditions qu'il jugera convenables. A cet effet, le **REQUERANT** disposera des pouvoirs du *Président* indiqués sous le paragraphe « *Baux à ferme* » de l'article **19** des statuts de l'Association Syndicale dénommée « **ASL DES JARDINS DE SAINT-BENOIT** » dont il est parlé ci-après.

En outre, le **REQUERANT** prévoit d'ores et déjà les éventuelles adaptations suivantes, sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires :

- le bassin d'orage tel que prévu initialement entre les lots 173 et 176 serait déplacé pour être implanté sur une autre parcelle devant appartenir à l'Association Syndicale et sise même Commune,
- le terrain du lot 176 serait agrandi,
- deux nouveaux lots identifiés 174 et 175 seraient créés entre les lots 173 et 176 et seraient destinés à recevoir chacun l'implantation d'une villa,
- l'emplacement, et non pas le nombre, des fenêtres et portes-fenêtres des maisons dont la construction est autorisée, feraient l'objet de modifications selon les prescriptions que l'architecte jugerait utiles ou nécessaires soit par nécessité de mettre les plans en concordance avec l'utilisation de matériaux nouveaux, soit encore pour d'autres raisons artistiques, esthétiques ou techniques.

Par suite, et afin d'anticiper, le **REQUERANT** a fait établir par le Cabinet **CHESSARI & MARTINEZ**, géomètre-expert à **LEZIGNAN-CORBIERES**, un plan de division parcellaire sur lesquels figurent ces évolutions. De deux choses, l'une : avant l'achèvement des travaux de construction de l'ensemble immobilier dont s'agit, soit il est obtenu les autorisations administratives permettant ces modifications, auquel cas les stipulations des présentes en ce qui les concernent auront vocation à s'appliquer sans réserve notamment pour l'agrandissement du lot 176, la création des lots 174 et 175, et le déplacement du bassin d'orage, soit au contraire, ces autorisations administratives ne sont pas délivrées, auquel cas ces stipulations seront réputées non écrites et par suite le lot 176 et le bassin d'orage demeureront en l'état et les lots 174 et 175 ne seront pas créés.

Tous pouvoirs sont d'ores et déjà conférés au **REQUERANT** pour solliciter et obtenir lesdites autorisations.

■ Composition de la division du terrain constituant l'assiette de l'ensemble immobilier

1° La division du terrain constituant l'assiette de l'ensemble immobilier doit donner naissance à plusieurs parcelles, dont les destinations seront les suivantes :

- a) Les lots n° 1 à **95 inclus**, **102 à 105 inclus**, **109 à 173 inclus**, et **176 à 180 inclus** inclus sont destinés à recevoir des maisons individuelles;
- b) Le lot n°**183 (partie)** est destiné à la création de la voie principale intérieure, des voies de desserte secondaires, des espaces verts;
- c) Le lot n°**182** est destiné à recevoir la construction d'une bastide élevée sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et d'un étage comprenant notamment : accueil, bar, restaurant, salles de réunions, spa, terrasses, piscine extérieure, plages de piscine, jardins privés,
- d) Les lots n°**174** et **175** sont destinés, savoir :
 - respectivement :
 - * à recevoir une maison pour ce qui concerne le lot n°**174**,

* à recevoir une maison pour ce qui concerne le lot n°175,

si un permis de construire modificatif est obtenu par l'AMENAGEUR,

- un bassin d'orage tel que prévu au dossier d'urbanisme initial, si aucun permis de construire modificatif en ce sens n'est obtenu.

e) Les lots n°174 à 175 inclus sont destinés à recevoir un bassin d'orage si aucun permis de construire modificatif en ce sens est obtenu par l'AMENAGEUR.

f) Les lots n°184 à 189 inclus sont destinés à recevoir des bâtiments de service;

2° Comme conséquence de cette division,

Si le permis de construire modificatif susvisé est obtenu :

Seuls les lots n° 1 à 95 inclus, 102 à 105 inclus, 109 à 182 inclus, et 184 à 189 inclus sont destinés à être la propriété de personnes privées, morales ou physiques.

Le lot n°183 est destiné à être la propriété de l'Association Syndicale dont il sera fait état ci-après.

Si le permis de construire modificatif susvisé n'est pas obtenu :

Seuls les lots n° 1 à 95 inclus, 102 à 105 inclus, 109 à 173 inclus, 176 à 182 inclus, et 184 à 189 inclus sont destinés à être la propriété de personnes privées, morales ou physiques.

Les lots n°174, 175 et 183 sont destinés à être la propriété de l'Association Syndicale dont il sera fait état ci-après.

Annotation : Il est ici fait observé que le permis de construire délivré le 18 septembre 2006 sous le numéro PC1135106F0010, a fait l'objet d'une demande de permis de construire *modificatif* déposée à la Mairie SAINT-LAURENT-DE-LA-CABRERISSE (Aude), le 5 décembre 2007, ayant pour objet la modification de la superficie du terrain, le déplacement de l'implantation de bâtiments (local poubelle, local linge), l'augmentation de l'emprise au sol (ajout de deux villas), la modification affectant la surface des locaux et le nombre de logements, l'aspect extérieur et l'aménagement des abords.

A la suite de cette demande, un permis de construire *modificatif* a été délivré à la société SCI LES JARDINS DE SAINT BENOIT, par le Maire SAINT-LAURENT-DE-LA-CABRERISSE (Aude) le 25 avril 2008 sous le numéro PC1135106F0010-1.

3° La numérotation, l'emplacement, la superficie, la situation cadastrale de chacune des parcelles de la division figurent :

- au *Tableau des Parcelles* établi ci-après,

- et au plan dont il sera fait état ci-après, établi par le Cabinet CHESSARI & MARTINEZ, géomètre-expert à LEZIGNAN-CORBIERES.

4° Les subdivisions de lots ne pourront intervenir que dans les conditions prévues par les dispositions du Code de l'urbanisme. En revanche, la réunion de lots est libre dès lors qu'elle a pour objet l'implantation d'un bâtiment unique.

■ 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 l'AMENAGEUR et aux frais des acquéreurs, excéderaient-elles le vingtième.

■ Tableau des parcelles

Le tableau des parcelles est établi au paragraphe a) de l'article 1^{er} des présentes.

Article 2. – Destination de l'ensemble immobilier

L'ensemble immobilier est destiné à l'usage principal de résidence avec services para-hôtelières pour une durée minimale de NEUF années à compter de l'achèvement des travaux de construction de l'ensemble immobilier.

Dans l'intérêt commun de tous les propriétaires, l'ensemble des logements de la résidence devra être loué pendant au moins NEUF années entières et consécutives à compter de l'achèvement des travaux de construction de l'ensemble immobilier à une société d'exploitation à caractère para-hôtelier qui en assurera l'exploitation et la gestion.

L'exploitation à caractère para-hôtelier de la résidence avec services consistera en la sous-location meublée par ladite société d'exploitation des unités d'hébergement situées dans l'ensemble immobilier, pour des périodes de temps déterminées avec la fourniture de différents services ou prestations à sa clientèle tels que : le nettoyage des locaux, la distribution des petits déjeuners, la fourniture de linge de maison, l'accueil- gardiennage.

La société chargée de l'exploitation de l'immeuble pourra utiliser à titre gratuit les parties communes conformément à cette destination hôtelière.

Passé ce délai de NEUF ans à compter de l'achèvement des travaux de construction de l'ensemble immobilier, l'usage principal de celui-ci pourra être concurremment celui de résidence avec services para-hôtelières, d'habitation bourgeoise.

La Société chargée de l'exploitation de la résidence pourra établir un règlement intérieur déterminant les règles d'usage des logements et des parties communes.

Les emplacements de stationnement bâtis (en sous-sol ou non, s'il en existe) et aériens sont destinés aux voitures de tourisme et il est interdit d'y remiser des camionnettes, des caravanes ou véhicules similaires. La transformation d'un ou plusieurs emplacements en atelier de réparation est interdite.

Sur les lots privatifs, sont par ailleurs formellement prohibées toutes constructions en bois, même temporaires, et toute mise en place ou stationnement sur les parties non bâties de caravane, de mobil-home ou d'abri de jardin en dur ou autrement.

Il ne pourra être introduit ni conservé dans les lots, quelle qu'en soit la nature, des matières dangereuses, insalubres ni malodorantes ; notamment, le stockage d'hydrocarbures et de tous produits ou matières volatils ou inflammables est strictement prohibé.

La mention «handicapé» ou l'apposition d'un logotype habituellement utilisé pour désigner un emplacement réservé aux personnes handicapées à mobilité réduite sur un ou plusieurs plans annexés soit aux présentes, soit à l'acte authentique contenant dépôt de pièces et cahier des charges des ventes des lots de l'ensemble immobilier susdésigné et en annexe duquel un original des présentes sera annexé, soit encore à l'un des actes de vente de lots dépendant de l'ensemble immobilier objet des présentes, sont purement illustratives et ne signifient en aucun cas que le ou les parkings à voiture marqués d'une telle mention ou d'un tel logotype seront strictement réservés aux personnes à mobilité réduite.

Si le parking ainsi marqué constitue un bien commun dont l'usage exclusif et privatif n'est pas strictement réservé à certains propriétaires, celui-ci ne pourra pas être occupé, même temporairement, par un véhicule depuis l'extérieur duquel n'est pas visible soit le macaron ou l'insigne "G.I.C.", soit le macaron ou l'insigne "G.I.G.", soit la "carte européenne de stationnement pour personnes handicapées" en cours de validité. Un tel parking peut être utilisé tant par les occupants de l'ensemble immobilier que par leurs visiteurs, dès lors que le véhicule en stationnement satisfait la condition d'ostentation précitée.

Si le parking ainsi marqué constitue une partie privative ou un bien commun dont l'usage exclusif et privatif est strictement réservé à certains propriétaires, celui-ci ne pourra être occupé que par le ou les propriétaires (et ses ayants-droit et ses visiteurs) du lot auquel est attaché ledit parking privatif ou le droit de jouissance privatif et exclusif dudit parking, qu'il soit ou non titulaire de l'insigne GIC ou GIG ou de la "carte européenne de stationnement pour personnes handicapées". Le propriétaire (ou ses ayants-droit) dudit parking ne peut se voir imposer un stationnement même temporaire par quiconque y compris par une personne titulaire de tels insigne ou carte.

CHAPITRE II. – DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX CONSTRUCTIONS AUX CLÔTURES ET AUX JARDINS

Article 3. – Construction

1° L'AMENAGEUR construit et vend les maisons individuelles édifiées ou à édifier sur les parcelles sus-visées, conformément aux plans et spécifications approuvés par le permis de construire précité et le cas échéant, de tous permis de construire modificatifs ou complémentaires à intervenir et les livre à ses acquéreurs après achèvement des ouvrages.

Afin que soit respectée, dans l'avenir, après son achèvement, l'harmonie de l'ensemble immobilier, il est formellement interdit à tout propriétaire d'une maison, si ce n'est avec l'autorisation du représentant de l'Association Syndicale agissant lui-même en exécution d'une décision de l'assemblée générale des propriétaires :

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

b) D'apposer des stores;

c) D'édifier aucune construction complémentaire ou additionnelle, de caractère définitif ou provisoire, même s'il y était autorisé par l'administration compétente ou encore même s'il était dispensé par la réglementation en vigueur de solliciter aucune autorisation;

d) De pratiquer le camping et le caravaning dans les jardins, même à titre exceptionnel et temporaire.

e) De n'apporter, concernant les maisons, aucun aménagement ni aucune décoration aux balcons, loggias, terrasses et aux éléments établissant les limites des jardins privés, s'il en existe, qui extérieurement rompraient l'harmonie de l'ensemble immobilier. La pose notamment de canisses et autres pare vues est strictement prohibée car étant de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble immobilier.

En cas d'infraction à ces dispositions, et après mise en demeure restée infructueuse, le représentant de l'Association Syndicale pourra, si bon lui semble, procéder à l'enlèvement des aménagements de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble immobilier. Lesdits travaux d'enlèvement relèvent des pouvoirs propres d'administration, de garde et d'entretien de l'Ensemble Immobilier du représentant de l'Association Syndicale. A condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance de son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des propriétaires ou de leurs ayants droit (et notamment locataires) ne peut faire obstacle à l'exécution de ces travaux, même à l'intérieur de son lot. Les travaux entraînant un accès dans les lots privés doivent être notifiés aux propriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation.

2° En ce qui concerne les autres parcelles qui n'ont pas encore fait l'objet, au jour de l'établissement du présent cahier des charges, d'un permis de construire, il est prévu :

Que les lots numéros **174 à 175** sont réservés par l'**AMENAGEUR** avec la faculté pour lui d'édifier toute construction aux usages ci-dessus définis en l'article **2**, après avoir obtenu l'autorisation de construire, conformément à la réglementation alors en vigueur.

3° En cas de destruction totale ou partielle de la maison 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 4. – 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 en l'alinéa qui précède ; ses décisions seront obligatoires.

Les propriétaires devront, en particulier, faire ramoner à leurs frais leurs cheminées, appareils de chauffage, etc. toutes les fois qu'il sera nécessaire selon les règlements en vigueur. Ils devront maintenir tous les appareils de chauffage en bon état de fonctionnement. Quiconque emploiera un poêle à combustion lente sera responsable des accidents qui pourraient se produire par émanation de gaz ou autre cause.

Les règles d'hygiène devront toujours être respectées en conformité avec les règlements administratifs en vigueur.

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

Les portes, volets, persiennes et plus généralement les éléments extérieurs en bois doivent être vernis ou peints tous les trois ans au moins, de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné.

Les enduits ou peintures des murs de façade doivent être périodiquement refait.

L'Association Syndicale dont il est parlé ci-après aura la possibilité de modifier la fréquence des travaux prévus aux 2 alinéas ci-dessus.

Article 5. – Murs séparatifs et toitures des maisons jointes

1° Lorsque deux maisons sont édifiées en continuité :

-soit chacune d'elles comporte un mur établi en limite de parcelle et non à cheval sur la limite et ce mur est techniquement indépendant du mur de la maison voisine ; il y a donc juxtaposition et non mitoyenneté ;

-soit les maisons comportent entre elles un seul mur établi à cheval sur la limite séparative de propriété ; il y a donc mitoyenneté de ce mur entre ces deux maisons ;

le tout en fonction de ce qui résulte des plans établis par l'Architecte de l'opération

2° Les toitures des maisons jointives sont établies en continuité, sauf s'il y a une différence de niveau. Leurs éléments ne sont pas communs entre deux propriétaires voisins.

Article 6. – Clôtures

La création de clôtures destinées à séparer une parcelle de l'ensemble immobilier des autres parcelles du même ensemble est facultative. Elle est soumise aux règles suivantes :

Tout propriétaire peut établir une haie vive accompagnée ou non d'un grillage, d'une hauteur maximale de cent-vingt centimètres en deçà de la ligne séparative. Cette haie est et demeure un bien propre du propriétaire concerné qui demeure tenu de maintenir lesdites clôtures en bon état d'entretien.

Deux propriétaires voisins peuvent, d'accord entre eux et après en être convenus par écrit, établir sur la ligne séparative, et à frais communs, une clôture par haie vive ou grillage (de même hauteur que ci-dessus), qui est et demeure alors sous le régime de la mitoyenneté. Par suite, de telles clôtures seront entretenues à frais communs par les propriétaires qu'elles séparent sans la possibilité pour ceux-ci d'exercer la faculté d'abandon prévue par l'article 656 du Code civil.

Article 7. – 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 6, pour les clôtures par haies vives, 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.

Lors d'un abattage, le propriétaire doit prendre les précautions nécessaires pour éviter tout dommage aux lots voisins et les réparer s'il en cause.

Les jardins doivent être constamment maintenus en bon état d'entretien.
Chaque propriétaire devra entretenir son lot de façon à ce que le terrain soit constamment débroussaillé. Les haies seront élaguées en temps utile et échenillées chaque fois qu'il sera nécessaire.

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 au présent article ; ses décisions seront obligatoires.

Article 8. – Utilisation des fenêtres, balcons et terrasses.

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres, balcons ou terrasses, tant sur la rue que sur la cour ni dans les couloirs.

Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres ou des balcons sans être fixé, côté intérieur, pour en éviter la chute. Les vases à fleurs, jardinières et autres vases, même sur les balcons, devront être installés sur le côté intérieur, fixés et reposer sur des dessous étanches capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs ni incommoder les passants ou les voisins.

Il ne devra jamais être jeté dans la rue ou dans les parties communes de l'ensemble immobilier ni eau, ni détritiques ou immondices quelconques.

Les règlements de police devront être observés pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

CHAPITRE III. – DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX ÉQUIPEMENTS COMMUNS ET AUX DÉPENSES Y AFFÉRENTES

Article 9. – Équipements communs

L'Ensemble Immobilier comporte des équipements à usage commun, savoir :

1° Les voies de desserte, ensemble sol, chaussées, chemins à piétons, trottoirs et éclairage public;

2° Les espaces verts;

3° Ceux des réseaux et canalisations et ouvrages servant à la distribution de l'eau, de l'électricité, du gaz, aux télécommunications ou à l'assainissement qui ne sont pas la propriété des services de distribution et qui ne se trouvent pas compris entre le branchement de chaque propriétaire et sa maison.

4° Espaces verts et aires d'agrément et de loisirs;

5° Parkings collectifs qui ne sont pas expressément définis aux présentes comme faisant l'objet d'une appropriation privative.

Le tout ainsi que lesdits équipements communs internes à l'ensemble immobilier sont prévus, quant à leurs tracés et implantations, leurs caractéristiques, leurs modalités de raccordement et leurs conditions de

réalisation, au programme et aux plans faisant partie intégrante du dossier joint à la demande d'autorisation d'urbanisme.

En outre, l'Ensemble Immobilier comporte également les biens communs suivants, savoir :

- la ou les parcelles à vocation agricole dont il est parlé ci-dessus (vignes);
- le ou les bassins d'orage ainsi qu'il est dit ci-dessus;
- le ou les espaces de jeu, espaces polyvalents et équipements sportifs ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Article 10. – Création et réalisation des équipements communs

1° La création et la réalisation des équipements communs ci-dessus sont à la charge exclusive du **REQUERANT** qui est tenu de les exécuter dans les conditions, modalités et délais résultant tant du dossier joint à la demande d'autorisation d'urbanisme – ou joint à la demande d'autorisation d'urbanisme modificative – que de cette autorisation elle-même – initiale ou ses éventuels modificatifs, dont les prescriptions, en cas de discordance, prévalent sur toutes autres.

2° La réalisation éventuelle par tranches de l'Ensemble Immobilier et des travaux d'aménagement le concernant s'effectuera, le cas échéant, dans les conditions et modalités résultant des mêmes dossier d'urbanisme, approuvé et déposé conformément à la loi, et dans celles indiquées dans l'acte de *DEPOT DE PIECES - CAHIER DES CHARGES DES VENTES* qui a été établi par ledit **REQUERANT**.

Article 11. – Obligations à l'égard des équipements communs

1° Le **REQUERANT** demeure tenu d'achever effectivement tous les travaux d'équipement communs internes de l'Ensemble Immobilier, sans aucune exception, et tels qu'ils sont prévus au dossier de demande d'autorisation d'urbanisme – et à celui de l'autorisation modificative éventuelle – et par cette autorisation elle-même, et aussi, le cas échéant, de les mettre en état de conformité avec les prescriptions de ces mêmes documents, en respectant strictement toutes les règles de l'art.

2° Le **REQUERANT** se réserve néanmoins le droit de procéder pour les uns ou les autres des travaux à exécuter aux ajustements mineurs que l'architecte jugerait utiles ou nécessaires soit par nécessité de mettre les plans en concordance avec l'utilisation de matériaux nouveaux, soit encore pour d'autres raisons artistiques, esthétiques ou techniques, soit enfin en raison des difficultés d'approvisionnement en matériaux qui apparaîtraient au cours de la réalisation des travaux.

3° Avant comme après complet achèvement, les équipements communs internes à l'Ensemble Immobilier bénéficient, de la part du **REQUERANT**,

pris en sa qualité de vendeur et sous réserve de ses propres droits et actions à l'encontre des locateurs d'ouvrages, de la garantie des vices cachés dans les conditions prévues à cet égard par le Code civil et celles énoncées dans l'acte contenant *DEPOT DE PIECES - CAHIER DES CHARGES DES VENTES* qui a été établi par ledit **REQUERANT**.

4° Les actions pouvant être engagées en vertu du présent article à l'encontre du **REQUERANT** et le cas échéant, de ses locateurs d'ouvrages ne pourront être exercées que par l'association syndicale constituée entre les propriétaires de lots, que celle-ci soit ou non propriétaire des équipements internes à l'Ensemble Immobilier.

À cet effet, l'association syndicale est dès à présent subrogée par le **REQUERANT** dans tous ses droits et actions à l'encontre des locateurs d'ouvrages.

5° L'acquéreur s'interdit toute ingérence dans les relations que pourrait avoir le **REQUERANT** avec les entrepreneurs pour les travaux à la charge du **REQUERANT**.

Article 12. – Propriété des équipements communs et risques les concernant

Le **REQUERANT** vend des parcelles divisées, construites ou devant recevoir des constructions.

La vente ne porte pas sur les parcelles et équipements à usage commun.

La propriété des équipements ci-dessus énumérés à l'article **9** qui précède n'est pas transférée aux divers acquéreurs par l'**AMENAGEUR**.

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 gratuit *ou à l'euro symbolique* et aux frais de l'**AMENAGEUR**.

Ces parcelles et équipements à usage commun seront la propriété de l'association syndicale qui en assurera la conservation, la gestion et l'entretien, à l'exception toutefois de ceux remis directement à la commune ou à toute autre collectivité publique ou à tous services publics ou concessionnaires dans les conditions définies par le dossier d'urbanisme.

Avant la réception des travaux concernant les parcelles et équipements à usage commun, les risques de quelque nature que ce soit les concernant sont assumés par le **REQUERANT**.

Néanmoins, avant comme après ce transfert de propriété, les acquéreurs seront pécuniairement responsables des dégradations qui y seraient commises par eux, leurs préposés ou les entrepreneurs travaillant pour leur compte.

En pareil cas, les frais de remise en état leur incomberaient, après une simple mise en demeure émanant suivant l'époque soit du **REQUERANT**, soit de l'association syndicale.

Les biens immobiliers ou mobiliers, plantations constituant les équipements de l'Ensemble Immobilier seront conservés et maintenus en bon état d'entretien, aux frais des propriétaires.

L'association syndicale précisera, si elle le juge opportun, les modalités de cet entretien.

L'obligation de conservation et d'entretien s'étend aux équipements non prévus ci-dessus et dont l'association syndicale déciderait la création.

Article 13. – Usage des équipements communs

Art. 13.1.– Principe.– Chacun des propriétaires pourra, pour la jouissance de son lot, user librement des biens et équipements communs de l'Association Syndicale suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres propriétaires et sous réserve des limitations ci-après stipulées.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de l'article 15 des présentes.

Chacun des propriétaires devra respecter la réglementation intérieure qui pourrait être édictée pour l'usage de certains biens et équipements communs et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun.

Art. 13.2.– Utilisation.– Réserve faite de la réglementation intérieure visée à l'article précédent, les propriétaires devront utiliser les biens communs, équipements collectifs et services généraux mis à leur disposition conformément à leur destination.

En particulier, le sol des voies de desserte et des trottoirs ne pourra en aucun cas faire l'objet d'une occupation privative au profit de qui que ce soit ; chaque propriétaire ou usager aura droit de passage pour lui, sa famille, ses visiteurs et préposés.

Les places de stationnement (non réservées à l'usage privatif des propriétaires) ne pourront être utilisées qu'au profit des mêmes personnes à l'exclusion des étrangers à l'Ensemble Immobilier.

L'utilisation de ces parkings non réservés à l'usage privatif des propriétaires sera soumise aux dispositions définies dans le règlement intérieur approuvé par l'assemblée générale de l'Association Syndicale qui pourra prendre toutes dispositions nécessaires.

Art. 13.3.– Encombrement.– Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les biens, voies, espaces et équipements communs ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les voies, passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. Notamment les voies, trottoirs, entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres qui, devront être garées dans les locaux le cas échéant réservés à cet usage.

En cas d'encombrement d'un bien ou équipement communs en contravention avec les présentes stipulations, le représentant de l'Association Syndicale est fondé à faire enlever l'objet de la contravention, quarante-huit

heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux frais, risques et périls du contrevenant. En cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le représentant de l'Association Syndicale au contrevenant par lettre recommandée, qu'il a été procédé au déplacement de l'objet. De même, dans le cas où le propriétaire de la chose encombrante n'est pas identifié auprès du représentant de l'Association Syndicale, ce dernier est fondé à faire enlever l'objet de la contravention, sans préavis, aux frais, risques et périls du contrevenant.

Aucun propriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans l'emprise des biens, espaces et équipements communs.

Aucun propriétaire ne pourra constituer dans les biens, espaces et équipements communs de dépôts d'ordures ménagères ou de déchets quelconques ; il devra déposer ceux-ci aux endroits prévus à cet effet.

Il ne devra être introduit dans l'Ensemble Immobilier aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

Le stationnement des véhicules automobiles est interdit dans les voies et espaces communs, et, de façon générale, en dehors des endroits prévus à cet effet.

Art. 13.4.– Parkings aériens. – L'accès aux emplacements de stationnement pour véhicules automobiles à l'intérieur de l'Ensemble Immobilier, est strictement réservé aux membres de l'Association Syndicale ou à leurs locataires, dans la limite d'un emplacement pour chaque lot comprenant un logement de type P2, P3, P3bis ou P4 sans mezzanine, de deux emplacements pour chaque lot comprenant un logement de type P4 avec mezzanine, P5 ou P6, et de dix emplacements pour le lot comprenant la *bastide* dite également *club house*, sans que pour autant tel lot ait particulièrement droit à une utilisation privative et exclusive de tel emplacement de stationnement plutôt que tel autre. Aucun emplacement ne fait l'objet d'une appropriation privative au profit de l'un ou l'autre des membres de l'Association Syndicale ; au contraire, tous les emplacements constituent des biens communs propriétés de l'Association Syndicale.

Un règlement concernant l'utilisation des installations magnétiques, s'il y a lieu, sera édicté auquel tous les propriétaires ou leurs locataires devront se conformer, à peine d'une amende dont le taux sera fixé par le représentant de l'Association Syndicale.

L'emploi des avertisseurs n'est pas autorisé. Il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les manoeuvres des départs et des arrivées.

Les garages et parkings aériens ne pourront servir qu'au remisage ou au parcage des automobiles de tourisme ou de motocyclettes, à l'exclusion de tous autres véhicules ou caravanes (y compris camping-cars, poids-lourds).

Aucun emplacement ne pourra être utilisé à titre de débarras ou de dépôt de matériel ou de carburant ou autre matière inflammable, de quelque nature que ce soit.

Il ne pourra être exploité, sur les parkings, aucun atelier de réparation ou de bricolage. Les travaux mécaniques, les opérations de vidange ou de

lavage des véhicules ou autres objets ne sont pas autorisés sur les emplacements de parkings couverts ou aériens.

Art. 13.5.– Dispositions diverses.– Les livraisons dans l'Ensemble Immobilier devront être faites le matin avant dix heures.

La conception et l'harmonie générale de l'Ensemble Immobilier devront être respectées sous le contrôle du représentant de l'Association Syndicale.

Toute enseigne ou publicité de caractère professionnel ou commercial est interdite dans les parties communes, ainsi qu'il est dit à l'article 19 des présentes.

Par ailleurs, il pourra être toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un lot.

La société de gestion qui détient plus de la moitié des maisons de l'ensemble immobilier en gestion locative ou en location, est autorisée à mettre en place et maintenir pour une durée indéterminée, un panneau annonçant la location de lots. Ce panneau n'excédera pas quatre mètres sur trois mètres et sera entretenu et posé aux frais de ladite société de gestion.

Art. 13.6.– Boîtes aux lettres.– En fonction de l'organisation du service de l'Ensemble Immobilier, il pourra être installé à l'entrée de l'Ensemble Immobilier des boîtes aux lettres, en nombre égal au nombre de lots, d'un modèle déterminé par le représentant de l'Association Syndicale. Aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être installée dans les biens, espaces et équipements communs sans autorisation de l'Association Syndicale.

Art. 13.7.– Néant.

Art. 13.8.– Arrêt ou suspension des services collectifs et éléments d'équipement.– L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipement communs étant propriété collective de l'Association Syndicale, un propriétaire ne pourra réclamer de dommages-intérêts en cas d'arrêt permanent, pour cause de force majeure, ou de suspension momentanée, pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

Art. 13.9.– Espaces libres.– Les espaces libres, ainsi que leurs aménagements et accessoires, les allées de desserte et voies de circulation devront être conservés par les occupants dans un état de rigoureuse propreté.

Les jeux d'enfants sans surveillance (skateboards, patins à roulettes, rollers, jeux de balle, etc.) y sont interdits, sauf aux endroits qui pourraient être spécialement prévus à cet effet ; ces jeux restent sous l'entière responsabilité des parents et ne doivent pas troubler la tranquillité de la résidence.

Il est interdit de procéder au lavage des véhicules ni de quelconques autres objets dans les espaces communs, aires de jeux et voies et aires de circulations communes.

Il est interdit de circuler avec un engin à échappement libre ou bruyant.

Le tout, sous le contrôle de l'Association Syndicale.

Art. 13.10. – Responsabilité. – Les propriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grèvent ou pourront grever la

propriété, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

Ils devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voirie et tous les usages d'une maison bien tenue.

Chaque propriétaire sera personnellement responsable des dégradations causées aux biens et équipements communs et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à la destination des biens et équipements communs, que ce soit par son fait, par le fait de ses locataires ou par celui des personnes se rendant chez lui.

Art. 13.II. – État de carence. – En cas de carence de la part d'un propriétaire dans l'entretien de son lot, tout au moins pour ce qui est visible de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes les parties de son lot dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des biens et équipements communs ou des autres lots ou de l'aspect extérieur de l'Ensemble Immobilier, le représentant de l'Association Syndicale, après décision de l'assemblée générale, pourra remédier aux frais du propriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai d'un mois.

Article 14. – Contribution des propriétaires aux charges afférentes aux équipements communs

1° À compter du jour où l'association syndicale aura la responsabilité des parcelles et équipements communs de l'Ensemble Immobilier, les charges y afférentes, savoir le coût de leur entretien et les dépenses accessoires notamment les impôts auxquels leur propriétaire serait assujetti, les primes d'assurance et les frais de leur gestion, sont assumés par l'association syndicale dans les conditions ci-après et suivant les prescriptions particulières prévues dans ces statuts.

2° Ces charges sont réparties entre les propriétaires dans les conditions prévues par les statuts de l'Association Syndicale Libre.

3° Toute aggravation des charges, tout dégât provenant du fait ou de la faute d'un propriétaire est supportée exclusivement par lui.

CHAPITRE IV. – DISPOSITIONS DIVERSES

Article 15. – Responsabilités

Tout propriétaire restera responsable à l'égard des autres propriétaires et de l'Association Syndicale des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celle des personnes dont il doit répondre ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

Article 16. – Écoulement des eaux

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

En aucun cas, les eaux usées ménagères ne pourront faire l'objet, totalement ou partiellement, d'évacuation sur le terrain ou vers les terrains voisins par canalisations ou tranchées à ciel ouvert ; elles devront obligatoirement être dirigées vers le réseau d'assainissement collectif.

Il est également interdit d'obstruer, même partiellement et temporairement les caniveaux ou fossés des voies pour permettre l'accès des lots, même pendant la durée des travaux de construction, d'entretien ou de réparation.

Les eaux de ruissellement seront impérativement rassemblées sur chaque lot constructible pour être renvoyées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales de l'Ensemble Immobilier, s'il en existe un.

Article 17. – Arbres et plantations

1° Les plantations existantes seront maintenues et protégées quelle que soit leur distance par rapport aux limites séparatives.

Chaque propriétaire est responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existant sur son lot, qu'ils aient ou non été plantés par lui, et ne peut se prévaloir, en cas de dommage, d'aucune cause d'exonération, notamment vétusté, orage, foudre, tempête ou ouragan.

Lors d'un abattage, il prend les précautions nécessaires pour éviter tous dommages aux lots voisins et les réparer, s'il en est cause.

2° Si un arbre se trouve dans une haie mitoyenne, il sera fait application des règles posées par l'article 670 du Code civil, quant à sa propriété et quant à la responsabilité en résultant.

Mais en raison du caractère boisé du site, le deuxième alinéa dudit article 670 n'est pas applicable.

3° Pour la même raison, les dispositions des articles 671, 672 et 673 du Code civil ne sont pas applicables.

4° Néanmoins, chaque propriétaire devra entretenir son lot de façon à ce que le terrain soit constamment débroussaillé. Les haies seront élaguées en temps utile et échenillées chaque fois qu'il sera nécessaire.

Article 18. – Séchage du linge

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, balcons, ou terrasses, 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.

Article 19. – Affichage

Toute installation d'enseigne, de plaque, réclame, panneau, publicité ou affiche quelconque sur les terrains privatifs et sur la façade des bâtiments, notamment sur les balcons et terrasses et d'une façon générale sur les fenêtres, clôtures, baies, portes et fermetures particulières, est strictement interdite, sous réserve des exceptions suivantes :

- Pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer,
- Pour les panneaux dits de chantier.

Cependant, les installations lumineuses ne sont pas admises, sous peine de voir leur suppression demandée par l'un quelconque des membres de l'Association Syndicale.

Le **REQUERANT** pourra cependant pendant la durée de la commercialisation des lots implanter des enseignes sur les lots non encore livrés ou sur les espaces communs faisant connaître au public l'opération immobilière.

Le représentant de l'Association Syndicale ou son délégataire et/ou le gestionnaire des locaux sont autorisés à installer des panneaux de publicités ou d'annonces sur les fenêtres ou balcons.

La Société exploitant la résidence pourra librement apposer toute enseigne qu'elle jugerait utile à son exploitation sur les façades des bâtiments et aux entrées de la résidence sans avoir à requérir l'autorisation de l'assemblée des propriétaires.

Ni les propriétaires pris individuellement, ni l'association syndicale ne pourront solliciter de l'exploitant une indemnité quelconque au titre de l'apposition de cette enseigne et ce, alors même que l'ensemble immobilier ne serait plus qu'en partie destiné à un usage de résidence meublée avec services.

La société chargée de l'exploitation de la résidence pourra librement et à titre gratuit utiliser et diffuser le nom et l'image de la résidence pour les besoins de sa publicité et de l'information de sa clientèle quand bien même elle n'exploiterait pas la totalité des appartements.

Article 20. – Bruits

Les propriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'Ensemble Immobilier ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des membres de leur famille, de leurs invités ou des personnes à leur service.

En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail, de quelque genre que ce soit, qui serait de nature à nuire à la solidité des équipements de l'Ensemble Immobilier ou à gêner leurs

voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

Tous bruits ou tapages diurnes comme nocturnes, de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des locaux, troublant la tranquillité des occupants, sont formellement interdits.

L'usage discret des appareils de radio, de télévision, des électrophones des magnétophones et autres appareils de reproduction sonore, est autorisé sous réserve de l'observation des règlements administratifs et à la condition que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

À partir de vingt-deux heures, cet usage est absolument interdit hors des constructions.

L'utilisation des tondeuses ou autres appareils à moteur sera limitée en semaine de 9 heures à 19 heures et les dimanches et jours fériés de 9 heures à 12 heures.

L'Association Syndicale dont il est parlé ci-après aura la possibilité de modifier les horaires prévus aux 2 alinéas ci-dessus.

De façon générale, les occupants ne devront pas causer de trouble de jouissance, diurne ou nocturne par les sons, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou tout autre cause, le tout compte tenu de la destination de l'Ensemble Immobilier.

Article 21. – Animaux

Tous les animaux, même domestiques, sont interdits sur la résidence.

Le gestionnaire établira, s'il le juge opportun, un règlement intérieur, susceptible de déroger partiellement à la présente interdiction et fixant les conditions strictes de la tolérance.

Article 22. – Antennes

Seules une antenne collective de radio et une antenne collective de télévision pourront être installées sur les toits des bâtiments.

L'installation d'antennes extérieures individuelles est interdite. De même, la pose de paraboles extérieures est prohibée.

L'installation d'antennes extérieures individuelles sur les fenêtres ou les balcons est interdite. De même, la pose de paraboles extérieures sur les fenêtres ou les balcons est prohibée.

Article 23. – Locations

Le propriétaire qui consentira la location de son lot devra donner connaissance au locataire des dispositions du présent Cahier des Charges, notamment celles relatives à la destination de l'Ensemble Immobilier et des lieux loués, et l'obliger dans le bail à exécuter les prescriptions de ce Cahier des Charges. À défaut de bail écrit, l'engagement du locataire devra être constaté par lettre séparée signée par lui.

Spécialement, les propriétaires pourront louer leurs locaux par bail commercial au profit d'un gestionnaire autorisé à consentir toutes sous-locations en meublé et assumant les services et prestations de résidence avec services para-hôteliers, résidence de tourisme ou tout autre mode d'exploitation.

A cet égard, le gestionnaire, par lui-même et ses fournisseurs et prestataires de services, est autorisé à accéder à l'ensemble immobilier afin d'assurer les services et prestations liés à la résidence avec services para-hôteliers ou résidence de tourisme (nettoyage des locaux privatifs et des locaux communs spécifiques à l'activité d'exploitation de résidence de tourisme ou de résidence avec services para-hôteliers fourniture du linge de maison, accueil et gardiennage...) ainsi que tous autres services usuels en matière d'exploitation de résidence avec service para-hôteliers ou de résidence de tourisme).

Article 24. – Servitudes de services publics ou assimilés

En ce qui concerne les canalisations et réseaux, chaque lot devra supporter le passage de celles-ci (eaux, égouts, électricité, gaz, téléphone, télévision, informatique, systèmes d'arrosage et d'irrigation tant des biens communs que des jardins privatifs, etc.) qui pourront être utiles à l'un ou l'autre des fonds, à condition que ces canalisations et réseaux souterrains ou en surplomb, passent en dehors du périmètre de la construction.

Les propriétaires seront tenus, à titre de servitude perpétuelle, de permettre en toutes circonstances l'accès sur leurs terrains des agents des administrations ou des concessionnaires concernés ou de l'Association Syndicale ou encore de la Société exploitant la résidence, ainsi que de leurs entrepreneurs dûment habilités, en vue de la surveillance, de l'entretien, de l'adaptation, de la mise aux normes et de la réparation desdits réseaux de canalisations.

En conséquence, aucune construction ou autre mode d'occupation du sol (y compris végétation arbustive) ne pourra être admise sur l'assiette desdits passages.

Article 25. – Réserves sur les équipements communs

L'AMENAGEUR se réserve tant pour lui-même que pour tous tiers qu'il se substituerait, le droit d'utiliser les voies, réseaux et ouvrages de l'Ensemble Immobilier pour la desserte sur les terrains voisins restant lui appartenir, et ceux qu'il pourrait acquérir, de toute opération à sa convenance et de quelque sorte qu'elle soit.

Les conditions de participation aux charges d'entretien de ces nouveaux utilisateurs, seraient débattues entre ceux-ci et l'association syndicale.

Article 26. – Tenue générale

L'entretien des espaces communs et leur maintien dans un état constant de propreté sont un moyen efficace pour assurer la salubrité publique, de même

la bonne tenue des espaces verts collectifs fait partie intégrante de l'agrément de l'ensemble de la zone aménagée et donc de chacun des propriétaires.

Dans ces conditions, à défaut d'une organisation collective, sous la responsabilité de l'association syndicale, il est précisé qu'à l'intérieur de l'Ensemble Immobilier, les propriétaires, locataires et autres occupants sont tenus de balayer, désherber, ratisser, et mettre en état de propreté, les voies internes sur la moitié de leur largeur au moins, au droit de leur terrain. Cette obligation concerne aussi bien les chaussées que les trottoirs, les caniveaux, les fossés ou les jardinières. Chaque propriétaire est civilement responsable du trottoir au droit de sa parcelle.

Il est rappelé qu'en conformité des dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales, le maire pourra maintenir les dispositions ci-dessus, même en cas d'intégration des voies dans le Domaine Communal.

De même, en cas de chute de neige, chaque propriétaire riverain devra fait le nécessaire pour assurer au droit de sa propriété, et notamment sur le trottoir, un passage facile pour les piétons.

Les lots, les constructions, les espaces communs et les voies seront tenus en excellent état de propreté et d'entretien. Les prescriptions suivantes doivent en particulier être respectées :

- Les fouilles sont interdites, si ce n'est pour la construction elle-même, et le sol sera remis en état immédiatement après la finition des travaux.
- Les décharges (ordures, déchets, matériaux) sont proscrites sur les lots, les voies, les espaces communs.
- La zone en façade entre la voie et la construction sera obligatoirement aménagée en terrain d'agrément. Les jardins potagers de même que tout élevage sont interdits sur l'emprise de l'Ensemble Immobilier.
- Les propriétaires devront porter le plus grand soin aux plantations existantes ou à créer, situées sur la voirie ou les espaces communs.

Article 27. – Obligation de contracter assurance

Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance incendie pour les bâtiments construits sur leur parcelle auprès d'une compagnie solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins correspondant à la valeur réelle des deux immeubles les plus proches.

Ils assumeront, le cas échéant, et conformément à la réglementation en vigueur, les obligations qui pourront être prescrites par mesure de sécurité contre l'incendie.

Article 28. – Servitudes générales

Les acquéreurs seront considérés comme connaissant parfaitement le ou les lots à eux vendus pour les avoir visités sur place.

Les acquéreurs devront profiter des servitudes actives et supporter sans indemnité celles passives, apparentes ou non apparentes, continues ou

discontinues qui peuvent ou pourront grever tant le ou les lots à eux vendus que le ou les biens dont ils ont collectivement la jouissance, s'il en existe, à leurs risques et périls, et sans recours contre le vendeur et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits par la loi.

Tous les propriétaires devront respecter les charges, servitudes et obligations qui s'imposent tant à leurs lots divis qu'à l'ensemble immobilier dont il dépend et notamment :

- toutes les charges pouvant résulter du ou des permis de construire ayant autorisé la réalisation de l'opération et de leurs modificatifs ultérieurs éventuels ;
- toutes les obligations de respecter les vues, surplombs et tours d'échelle résultant de la disposition des corps de bâtiment constituant l'ensemble immobilier ;
- toutes les obligations de respecter le passage des divers réseaux nécessaires au bon fonctionnement de chaque élément de l'opération, qu'il s'agisse de biens à l'usage communs de tous les propriétaires ou de lots privatifs ;
- toutes obligations de respecter le passage à travers tous les lots, permettant à toute personne mandatée par le représentant de l'association syndicale ou la Société exploitant la résidence d'accéder aux différents biens dont la jouissance est collective pour leur vérification ou leur entretien ;
- toutes servitudes d'occupation et de passage au profit du domaine public ou au profit des sociétés assurant un service public, telles que Electricité de France, Gaz de France, la ou les sociétés concessionnaires ou distributrices (eau potable, eaux usées) ou France Telecom ;
- toutes servitudes pouvant résulter de contrats passés avec des prestataires de service ;
- toutes servitudes pouvant résulter des clauses contenues dans les actes de propriété du terrain d'assiette de l'opération ou de conventions conclues avec les propriétaires riverains ;
- toutes les servitudes imposées par les règles de sécurité ;
- toutes servitudes actives et passives autres que celles ci-dessus énoncées, qui peuvent résulter du plan de masse ou de division de l'opération, de la configuration du ou des bâtiments ou corps de bâtiment, des aménagements et équipements communs ou de conventions avec les tiers.

Article 29. – Servitudes d'urbanisme

L'AMENAGEUR, les acquéreurs et leurs locataires seront tenus de se conformer aux règlements en vigueur, notamment aux règlements municipaux et aux prescriptions résultant des autorisations d'urbanisme qui ont été ou seront obtenues pour la réalisation de l'Ensemble Immobilier, définissant notamment les règles d'implantation, de volume et d'aspect des constructions à édifier.

Article 30. – Servitudes particulières

L'Association Syndicale des propriétaires ne pourra s'opposer à l'utilisation des voies de l'Ensemble Immobilier, dans l'intérêt général ou collectif.

En vue de l'extension éventuelle de l'Ensemble Immobilier ou la création de nouvel Ensemble Immobilier sur des terrains contigus, l'**AMENAGEUR** se réserve, à titre de servitude réelle et perpétuelle, et sans indemnité pour qui que ce soit :

- le droit de circulation et de stationnement comme sur une voie publique, sur la voie intérieure de l'Ensemble Immobilier,
- le droit d'utiliser et de se brancher à ses frais sur les réseaux collectifs d'eau potable, d'eaux usées, d'eau pluviale, d'électricité, de télécommunications, etc... le tout s'il en existe, établis par l'**AMENAGEUR** sur ledit Ensemble Immobilier.

Article 31. – Fossés séparatifs

Lorsqu'il existe entre deux lots un fossé séparatifs, chacun desdits lots assurera l'entretien dudit fossé pour sa partie le concernant.

De même, lorsqu'un lot est délimité en tout ou partie par un fossé, le propriétaire dudit lot assurera l'entretien dudit fossé pour sa partie le concernant.

CHAPITRE V. –DISPOSITIONS AFFÉRENTES À LA FORCE OBLIGATOIRE DU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES ET À SES MODIFICATIONS

Article 32. – Force obligatoire du cahier des charges

1° Les règles visées en l'article 1^{er} s'imposeront contractuellement :

- dans les rapports du **REQUERANT** et des propriétaires des lots;
- dans les rapports des propriétaires entre eux, et ce, sans limitation de durée. Le présent cahier des charges est opposable à et par quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit même à titre d'héritier donataire ou de bénéficiaire d'apport en société, tout ou partie de l'Ensemble Immobilier.

Il sera remis à chaque acquéreur lors de la signature de l'avant-contrat ou de l'acte de vente, ainsi qu'à chaque preneur lors de la signature des engagements de location, et devra leur avoir été communiqué préalablement.

Les actes devront mentionnés que ces formalités ont bien été effectuées.

2° Les règles posées dans le présent cahier des charges sont des règles d'intérêt privé.

Leur respect est assuré par l'association syndicale des propriétaires de l'Ensemble Immobilier.

Tout propriétaire peut également en demander directement l'application, y compris à l'encontre du propriétaire défaillant, sans avoir à justifier de l'inaction de l'association syndicale

En cas de transgression et de différend, le tribunal de grande instance est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée notamment en démolition et allouer tous dommages-intérêts.

3° Tout propriétaire d'un lot est subrogé aux droits du **REQUERANT**. 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 ou entre propriétaire et l'association syndicale doit se régler directement entre eux, sans que, jamais et sous aucun prétexte, le **REQUERANT** puisse être mis en cause, si ce n'est en raison de sa qualité de propriétaire.

Article 33. – Adaptations et modifications des charges et conditions

Les dispositions du présent cahier des charges, en ce qu'elles concernent exclusivement les conditions des ventes, peuvent être modifiées, s'il plaît à l'**AMENAGEUR**, lors de la conclusion des ventes.

Les conditions sous lesquelles seront consenties les ventes par l'**AMENAGEUR** telles que celles concernant la solidarité de plusieurs acquéreurs et de leurs commandés éventuels, le paiement des prix principaux de vente, leurs modalités de paiement, les réserves de privilèges et d'actions résolutoires, les pactes commissaires, les déclarations fiscales ou autres exigées par les textes en vigueur, etc... seront insérées dans chaque acte de vente ou dans un autre acte établi ou déposé au rang des minutes du Notaire de l'opération.

Jusqu'au jour de la signature de la première vente authentifiée, les dispositions du présent cahier des charges peuvent être modifiées librement par l'**AMENAGEUR**.

A compter du jour de la signature de la première vente authentifiée, les dispositions du présent cahier des charges, autres que les règles exclusivement relatives aux conditions d'une vente proprement dite, ne peuvent être modifiées que par l'association syndicale dans les conditions fixés par ses statuts.

Article 34. – Obligations - Modification

L'acquéreur s'interdit de réaliser ou faire réaliser une fois entré en possession, des travaux pouvant porter atteinte aux obligations résultant du permis de construire et constituant un obstacle à la délivrance du certificat de conformité.

A titre de stipulation expresse, l'**AMENAGEUR** pourra, sous réserve d'obtenir les autorisations administratives nécessaires, pour les lots dont il est encore propriétaire, modifier sans faire appel au concours des propriétaires, la

division parcellaire de l'ensemble immobilier, par subdivision ou adjonction de lots, sous réserves des conditions cumulatives suivantes :

- que les modifications envisagées n'aient pas pour effet de changer la destination de l'Ensemble Immobilier telle que celle-ci est définie aux présentes,
- que les modifications n'affectent pas la consistance des locaux vendus à l'acquéreur.

Dans l'intérêt commun des propriétaires de l'Ensemble Immobilier ou de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où le présent cahier des charges ou les statuts de l'Association Syndicales viendraient à être modifiés, une expédition de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise :

- 1° Au représentant de l'Association Syndicale;
- 2° Au notaire au rang des minutes duquel le présent Cahier des Charges est déposé, ou à son successeur, pour en être effectué le dépôt ensuite de celles-ci au rang de ses minutes.

Tous les frais en conséquence seront à la charge du ou des propriétaires ayant réalisé les modifications ou de l'Association Syndicale si c'est elle qui les a réalisées.

CHAPITRE VI. –DISPOSITIONS AFFÉRENTES À L'ASSOCIATION SYNDICALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Article 35. – Obligation d'adhérer à l'association syndicale

Tout propriétaire d'une parcelle de l'Ensemble Immobilier, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, fait obligatoirement et de plein droit partie de l'association syndicale des propriétaires dénommée « **ASL DES JARDINS DE SAINT-BENOIT** ».

L'association syndicale a notamment pour objet :

- a) de s'approprier, gérer et entretenir les voies, espaces, ouvrages et équipements communs;
- b) de fixer le montant de la contribution des membres aux frais de gestion et d'entretien de ces voies, espaces, ouvrages et équipements communs et de la recouvrer;
- c) de veiller à l'application du présent cahier des charges;
- d) d'assurer, d'une façon générale, l'administration, la gestion et la police des équipements communs, dès leur mise en service, ainsi que toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini.

Article 36. – Statuts de l'association syndicale

La formation, l'objet, la dénomination, le siège et la durée de l'association syndicale font l'objet de statuts qui sont établis et feront l'objet, aux diligences du **REQUERANT**, de publications légales et au bureau des hypothèques compétent.

CHAPITRE VII. –DISPOSITIONS DIVERSES

Article 37. – Publicité foncière – Mention

Conformément aux dispositions du décret du 4 janvier 1955, une copie authentique du présent cahier des charges sera publiée au Bureau des hypothèques compétent, au plus tard en même temps que la première des ventes de lot qui sera réalisée.

Tous pouvoirs nécessaires pour produire au Conservateur des hypothèques compétent les justifications qu'il pourrait réclamer et pour signer les actes complémentaires ou rectificatifs qu'il serait éventuellement utile d'établir sont consentis à tout clerc ou employé du Notaire de l'opération.

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

* * * * *

POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, le requérant donne tous pouvoirs nécessaires à tout clerc ou employé de la Société Civile Professionnelle dénommée « Alain BÉNÉDETTI et Stéphane GROSJEAN, Notaires Associés à CARCASSONNE », à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

FRAIS

Les frais d'établissement du présent Cahier des Charges et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront réglés ce jour par le requérant.

* * * * *