

TITRE 1

CAHIER DES CHARGES

CHAPITRE 1

ARTICLE 1 – OBJET

En application des textes en vigueur, le présent CAHIER DES CHARGES fixe les règles d'intérêt général, les obligations et les servitudes réciproques et perpétuelles établis au profit ou à la charge des différents lots de cet ensemble immobilier, tel qu'il figure au plan parcellaire ci-annexé après mention.

Ces servitudes réciproques et perpétuelles, ainsi que ces règles d'intérêt général s'imposeront à tous les ayants droit aux lots désignée ci-après quelle que soit la source de leurs droits.

I/ Les règles d'intérêt général, telles que prévues au présent CAHIER DES CHARGES s'imposeront :

- dans les rapports de la SOCIETE COMPARANTE 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.

Le respect des règles du présent CAHIER DES CHARGES est assuré par l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DES PROPRIETAIRES.

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

Tout propriétaire d'un lot est subrogé aux droits de la SOCIETE COMPARANTE.

Il peut exiger de tout autre propriétaire, directement ou par l'ASSOCIATION SYNDICALE, l'exécution des conditions imposées et auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

Par suite, tout litige entre propriétaires doit se régler directement entre eux, sans que jamais et sous aucun prétexte, la SOCIETE COMPARANTE puisse être mise en cause.

Il sera établi en suite des présentes, les STATUTS de L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE "LES JARDINS DE RIS" qui aura pour objet, la propriété des éléments communs à l'ensemble des propriétaires ou à certains d'entre eux et la mise en oeuvre des servitudes et règles d'intérêt général les concernant.

ARTICLE 2 - DESIGNATION DU PERIMETRE

Le périmètre de la première tranche de l'ensemble immobilier dénommé « Les Jardins de Ris », ainsi que le sol des voiries et parties communes, auquel s'applique le présent CAHIER DES CHARGES, est situé sur la commune de RIS-ORANGIS (Essonne) lieudit « Le Turpin sur l'Aunette », cadastré section BA numéros 370 à 374, 379 à 402, 481 à 504, 510, 511, 513 à 516, et 537 à 540.

La première tranche de l'ensemble immobilier en cause comprendra sur le terrain ci-dessus désigné :

- QUARANTE NEUF (49) MAISONS INDIVIDUELLES à usage principal d'habitation ou professionnel et d'habitation édifiées chacune sur un terrain privatif,
- et des parties communes à l'usage de tous les propriétaires de l'ensemble immobilier, lesquels seront transférés gratuitement à l'ASSOCIATION SYNDICALE ou à la COMMUNE de RIS-ORANGIS à première demande de cette dernière.

La première tranche de l'ensemble immobilier est divisé en 65 lots principaux, plus les voies et espaces communs qui seront ci-après désignés par l'indication de leur référence cadastrale, de leur nature et de leur superficie.

Il est précisé que le programme de construction, objet des présentes, n'est donné qu'à titre indicatif. La SOCIETE COMPARANTE se réservant le droit, en accord avec les Administrations compétentes, de le modifier si nécessaire.

1°/ Partie comprenant QUARANTE NEUF (49) lots destinés à recevoir des maisons individuelles avec jardin et à faire l'objet de propriété privative. Ces lots sont numérotés de 5 à 9, 14 à 37 et 116 à 135 inclus. Ils sont récapitulés au tableau A ci-après.

2°/ Parties affectées à l'usage exclusif de certains et de tous les habitants de l'ensemble immobilier et dont la propriété doit être transférée, à titre gratuit à l'ASSOCIATION SYNDICALE prévue ci-après :

Ces parties sont récapitulées au tableau B ci-après.

TYPE DES MAISONS

L'ensemble immobilier comprend les types de maisons individuelles suivants qui sont :

TYPE : « ANEMONE 3 CH » - (ANE) - sur deux niveaux – trois chambres

Une maison élevée sur rez-de-chaussée d'un étage comprenant :

- au rez-de-chaussée : un garage, un séjour et salon, une cuisine, un dégagement, un rangement sous-escalier, un W.C,
- à l'étage : une chambre 1, une chambre 2, une chambre 3, une salle de bains, un dégagement, un W.C, une extension.

- Jardin.

TYPE : « CAMELIA - CEa et CEb » - sur deux niveaux - trois chambres

Une maison élevée sur rez-de-chaussée d'un étage comprenant :

- au rez-de-chaussée : un garage, un séjour, un rangement sous escalier, une cuisine, un W.C, un dégagement.

- à l'étage : une chambre 1, une chambre 2, une chambre 3, une salle de bains, un dégagement,

- Jardin.

TYPE : « CAMELIA - Cec et CEd » - sur deux niveaux - trois chambres

Une maison élevée sur rez-de-chaussée d'un étage, comprenant :

- au rez-de-chaussée : une entrée, un séjour, une cuisine, un W.C et dégagement, et un placard, garage,

- à l'étage : une chambre 1, une chambre 2, une chambre 3, une salle de bains, dégagement.

- Un jardin.

TYPE : « AZALEE Jumelée - Azb et Azc » - sur deux niveaux – trois chambres

Une maison élevée sur rez-de-chaussée d'un étage, comprenant :

- au rez-de-chaussée : une salle à manger/séjour, une cuisine, un placard, un W.C, un garage,

- à l'étage : une chambre 1, une chambre 2, une chambre 3, une salle de bains, un W.C, un dégagement.

- Un jardin.

TYPE : « JONQUILLE - JNa, JNAs et JNAt » - sur deux niveaux - trois chambres

Une maison élevée sur rez-de-chaussée d'un étage, comprenant :

- au rez-de-chaussée : une salle à manger/séjour, une cuisine, un placard, un W.C, un dégagement, un garage,

- à l'étage : une chambre 1, une chambre 2, une chambre 3, une salle de bains, un W.C, un dégagement.

- Un jardin.

TYPE : « CHARME - Cra et Crb » - sur deux niveaux – quatre chambres

Une maison élevée sur rez-de-chaussée d'un étage comprenant :

- au rez-de-chaussée : une entrée, une cuisine, un séjour et salon + PL, un W.C, un garage,

- à l'étage : une chambre 1 avec salle de bains, une chambre 2, une chambre 3, une chambre 4, une salle de bains, un dégagement, un W.C.

- Un jardin.

TYPE : « LILAS - LIB et LIBt » - sur deux niveaux - quatre chambres

Une maison élevée sur rez-de-chaussée d'un étage comprenant :

- au rez-de-chaussée : entrée/salon/salle à manger, une cuisine, un W.C, un placard sous escalier, un garage,

- à l'étage : une chambre 1, une chambre 2, une chambre 3, une chambre 4, une salle de bains, un dégagement, un W.C.

- Un jardin.

OBSERVATIONS

La société comparante fait observer que certains plans réservent la possibilité d'options de la part des acquéreurs. Les plans anémones 5 chambres et 4 chambres en option comportent 2 plans de façade avec ou sans modénature.

PLANS

Sont demeurés ci-annexés après mention, les plans suivants :

- 1/ Plan parcellaire au VISO[^] n° 2 (2 novembre 2000),
- 2/ Plan parcellaire numérique au 1/250[^] n° 3 (2 novembre 2000),
- 3/ plan de masse et des clôtures,
- 4/ notice de colorisation,
- 5/ plans VRD, savoir :
 - . plan de nivellement VEX 01 indice A,
 - . plan des fourreaux VEX 02 indice A,
 - . plan des fourreaux VEX 02 indice B,
 - . plan d'assainissement VEX 03 indice D,
 - . plan d'assainissement VEX 03 indice E,
 - . plan d'assainissement VEX 03 indice F,
 - . plan réseaux divers VEX 04 indice D,
 - . plan réseaux divers VEX 04 indice F,
 - . plan nature des sols VEX 05 indice A,
 - . plan réseaux France Telecom/TV VEX 06 indice F,
 - . plan réseaux HTA-BT-ECLAIRAGE VEX 07 indice F,
 - . plan réseaux eau-gaz VEX 08 indice F,
- 6/ plans des maisons de type :
 - . Anémone - ANE,
 - . Camélia - CEa, CEb, CEc et CEd,
 - . Azalée jumelée - Azb et AZc,
 - . Jonquille - JNa, JNAs et JNAt,
 - . Charme Cra et CRb,
 - . Lilas LIB et Libt.

Le Représentant de la SOCIETE COMPARANTE déclare que les plans des maisons et plans des coloris dont s'agit sont conformes à ceux déposés à l'appui des demandes de permis de construire.

A) Parties privatives

N° de lot	Rue et Numéro	Section et Numéro	Superficie	Provient de la division deBA
5	a déterminer ultérieurement par additif au présent cahier des charges	BAN°370	la 67ca	364

6	« «	BAN°371	la58ca	364
---	-----	---------	--------	-----

7	« «	BAN°372	2a 02ca	364
8	« «	BAN°373	1a50ca	364
9	« «	BAN°374	1a67ca	364
9				
14	« «	BAN°379	1a92ca	364
15	« «	BAN°380	2a 22ca	364
16	« «	BAN°381	2 a 57 ça	364
17	« «	BAN°382	2 a 70 ça	364
18	« «	BAN°383	2 a 86 ça	364
19	« «	BAN°384	2 a 54 ça	364
20	« «	BAN°385	2 a 27 ça	364
21	« «	BAN°386	1 a 96 ça	364
22	« «	BAN°387	1 a 74 ça	364
23	« «	BAN°388	1 a 73 ça	364
24	« «	BAN°389	1 a 21 ça	364
25	« «	BAN°390	1 a 49 ça	364
26	« «	BAN°391	1 a 63 ça	364
27	« «	BAN°392	1 a 69 ça	364
28	« «	BAN°393	2 a 42 ça	364
29	« «	BAN°394	2 a 38 ça	364
30	« «	BA N° 395	1 a 54 ça	364
31	« «	BAN°396	1 a 68 ça	364
32	« «	BAN°397	1 a 69 ça	364
33	« «	BAN°398	1 a 34 ça	364
34	« «	BAN°399	1 a 59 ça	364
35	« «	BAN°400	1 a 72 ça	364
36	« «	BAN°401	2 a 16 ça	364
37	« «	BA N° 402	2 a 61 ça	364
116	« «	BAN°481	2 a 41 ça	364
117	« «	BAN°482	2 a 58 ça	364
118	« «	BAN°483	3 a 42 ça	364
119	« «	BA N° 484	1 a 78 ça	364
120	« «	BA N° 485	2 a 01 ça	364
121	« «	BAN°486	2 a 63 ça	364
122	« «	BAN°487	1 a 80 ça	364
123	« «	BAN°488	1 a 71 ça	364
124	« «	BAN°489	2 a 10 ça	364
125	« «	BAN°490	3 a 21 ça	364
126	« «	BAN°491	2 a 96 ça	364
127	« «	BAN°492	2 a 11 ça	364
128	« «	BAN°493	1 a 99 ça	364
129	« «	BA N° 494	3 a 15 ça	364
130	« «	BA N° 495	1 a 79 ça	364
131	« «	BAN°496	2 a 09 ça	365
132	« «	BAN°497	3 a 59 ça	365
133	« «	BAN°498	1 a 65 ça	365
134	« «	BAN°499	1 a 66 ça	365
135	« «	BA N° 500	2 a 13 ça	365

B) Parties collectives

Nature	Nom de la Rue	Section et Numéro	Superficie	Provient de la division AB
Voirie (A)		BAN°501	35 a 86 ca	365
Voirie (B)		BAN°502	4 a 40 ca	365
Allée piétonne		BAN°503	1 a 40 ca	365
Voirie (D)		BAN°504	4 a 49 ca	365
Voirie (M)		BAN°513	34 a 86 ca	365
Allée piétonne (N)		BAN°514	28 ca	365
Allée piétonne (O)		BAN°515	27 ça	365
Voierie (P)		BAN°516	7 a 38 ca	365
Transfo EDF		BAN°537	26 ça	365
Alignement		BAN°538	1 a 94 ca	365
Talus de l'écoute s'il pleut		BAN°539	8 a 90 ca	365
Alignement		BA ?540	68 ca	365
Bassin de rétention et d'assainissement		BAN°510	5a01ca	365
« «		BAN°511	32 ca	365

Ces parties sont destinées à être transférées à l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE, dont les STATUTS sont ci-après établis, ou à la COMMUNE de RIS-ORANGIS à première demande de cette dernière.

OBSERVATION EST ICI FAITE que les parcelles ci-dessus sont issues avec les parcelles dont les références cadastrales sont mentionnées dans le tableau qui suit de la division de deux parcelles plus importantes cadastrées section BA, numéro 364, lieudit « le Turpin sur l'Aunette », pour une contenance de 2ha 67a 82ca et section BA, numéro 365, même lieudit, pour une contenance de 1ha 69a 51ca :

Section	N° de parcelle	contenance	Provient de la division de AB
BA	366	1a69ca	364
BA	367	1a 52ca	364
BA	368	1a79ca	364
BA	369	2a 08ca	364
BA	375	1a 75ca	364
BA	376	1a91ca	364
BA	377	1a 87ca	364
BA	378	1a97ca	364
BA	403	2a 17ca	364
BA	404	2a 37ca	364
BA	405	2a 18ca	364

BA	406	2a 28ca	364
BA	407	3a 31ca	364
BA	408	2a 15ca	364
BA	409	1a74ca	364
BA	410	1a54ca	364
BA	411	1a 35ca	364
BA	412	1a 80ca	364
BA	413	2a 97ca	364
BA	414	1a 65ca	364
BA	415	1a46ca	364
BA	416	2a 32ca	364
BA	417	1a98ca	364
BA	418	1a 73ca	364
BA	419	1a 62ca	364
BA	420	1a 30ca	364
BA	421	1a 67ca	364
BA	422	2a 35ca	364
BA	423	2a 10ca	364
BA	424	2a 23ca	364
BA	425	2a 23ca	364
BA	426	1a70ca	364
BA	427	2a 16ca	364
BA	428	1a70ca	364
BA	429	1a 80ca	364
BA	430	1a49ca	364
BA	431	1a 53ca	364
BA	432	1a 68ca	364
BA	433	1a 54ca	364
BA	434	1a 68ca	364
BA	435	1a 84ca	364
BA	436	2a 10ca	364
BA	437	2a 31ca	364
BA	438	1a 76ca	364
BA	439	1a 96ca	364
BA	440	1a94ca	364
BA	441	1a 68ca	364
BA	442	2a 17ca	364
BA	443	2a 16ca	364
BA	444	2a 02ca	364
BA	445	1a90ca	364
BA	446	1a95ca	364
BA	447	1a 56ca	364
BA	448	1a78ca	364
BA	449	1a72ca	364
BA	450	2a 09ca	364
BA	451	1a 84ca	364
BA	452	1a 72ca	364

BA	453	2a 64ca	364
BA	454	2a 75ca	364
BA	455	1a 87ca	364
BA	456	1a78ca	364
BA	457	1a 80ca	364
BA	458	1a93ca	364
BA	459	2a 56ca	364
BA	460	1a 83ca	364
BA	461	1a 82ca	364
BA	462	1a 56ca	364
BA	463	2a 13ca	364
BA	464	2a 12ca	364
BA	465	1a 72ca	364
BA	466	2a 90ca	364
BA	467	1a97ca	364
BA	468	2a 97ca	364
BA	469	2a91ca	364
BA	470	3a 83ca	364
BA	471	2a 62ca	364
BA	472	2a 58ca	364
BA	473	2a 37ca	364
BA	474	2a 72ca	364
BA	475	3a 07ca	364
BA	476	1a79ca	364
BA	477	1a 73ca	364
BA	478	3 a 62ca	364
BA	479	1a92ca	364
BA	480	1a 74ca	364
BA	505	2a 93ca	365
BA	506	5a 69ca	365
BA	507	99ca	365
BA	508	5 a 04ca	365
BA	509	5ca	365
BA	512	35a48	365
BA	517	71ca	365
BA	518	16ca	365
BA	519	16ca	365
BA	520	11ca	365
BA	521	15ca	365
BA	522	5ca	365
BA	523	4ca	365
BA	524	4ca	365
BA	525	4ca	365
BA	526	4ca	365
BA	527	6ca	365
BA	528	4ca	365
BA	529	5ca	365

BA	530	3ca	365
BA	531	4ca	365
BA	532	4ca	365
BA	533	4ca	365
BA	534	6ca	365
BA	535	10ca	365
BA	536	20ca	365

LE TOUT tel qu'il résulte d'un document d'arpentage établi par la SCP FAU ET SIMON, Géomètres-Experts à LONGJUMEAU (Essonne) 12 rue Narcisse Gallien, sous le numéro 2332 N, en date du 11 juin 2001, qui sera publié en même temps que les présentes.

ORIGINAIREMENT la propriété acquise par la société dénommée « SNC BATI SERVICE », comme indiqué en tête des présentes, était cadastrée :

. section BA, numéro 228, lieudit «Le turpin sur l'Aunette » pour une contenance de lha 23a 43ca,

. et section BA, numéro 229, lieudit « Le turpin sur l'Aunette » pour une contenance de 3ha 02a 38ca.

- Ces deux parcelles ont été réunies sous la référence cadastrale suivante :

. section BA, numéro 233, lieudit « Le Turpin sur l'Aunette », pour une contenance de 4ha 25a 81 ca,

Suivant document d'arpentage n° 2329P, en date du 11 juin 2001, en cours de publication au premier bureau des hypothèques de CORBEIL-ESSONNES.

- Puis cette nouvelle parcelle a été subdivisée en deux nouvelles parcelles, savoir :

. section BA, numéro 364, lieudit «Le turpin sur FAunette », pour une contenance de 2ha 67a 82ca,

. et section BA, numéro 365, lieudit «Le turpin sur l'Aunette », pour une contenance de lha 69a 51ca.

Suivant document d'arpentage n° 2331T, en date du 11 juin 2001, en cours de publication au premier bureau des hypothèques de CORBEIL-ESSONNES.

Remarques :

Les superficies indiquées aux tableaux récapitulatifs ci-dessus, ont du faire l'objet d'une certaine approximation. En conséquence, tout acquéreur a quelque titre que ce soit des lots créés, aux termes du présent CAHIER DES CHARGES, prendra le lot à lui cédé forfaitairement, sans garantie de contenance ; une différence de UN/VINGTIEME en plus ou en moins devant faire son profit ou sa perte, en tout cas, sans pouvoir exercer de ce chef aucun recours possible contre la SOCIETE COMPARANTE.

Observation sur les parcelles constituant la voirie

La société comparante fait observer que les parcelles BA numéros 501, 513 et 516, ci-dessus désignées, constitueront la voirie commune à la première tranche et aux

tranches ultérieures. Par conséquent, la société comparante se réserve la possibilité de modifier ultérieurement l'emprise de ces parcelles sur les autres tranches à réaliser.

Par conséquent, les acquéreurs donnent dès à présent tous pouvoirs à la société comparante, ou à son substitué à l'effet de signer tous documents d'arpentage et actes administratifs à cet effet.

Lots non encore vendus :

La société comparante se réserve expressément la faculté si elle le juge opportun de modifier, après l'accord de l'administration, la configuration et la superficie d'un ou plusieurs lots, sans le concours des propriétaires des lots déjà vendus, mais sans porter atteinte aux limites desdits lots, Tant qu'elle sera propriétaire des lots, la société comparante pourra utiliser les locaux édifiés sur ces lots à usage conforme à la destination du présent cahier des charges et notamment à usage de maisons témoins, bureau de vente et de renseignements

En outre, tant que le chantier ne sera pas entièrement terminé, la société comparante se réserve le droit d'édifier tout abri de chantier ou d'entreposer des matériaux sur les lots de son choix ou les jardins communs, et ce, jusqu'à la délivrance du certificat de conformité pour l'ensemble immobilier.

La société comparante se réserve également la possibilité, ainsi qu'il est dit ci-dessus de modifier la nature et le nombre des constructions à édifier sur les autres tranches.

CHAPITRE II

ARTICLES 3 –ADHÉSION

Par le seul fait de leur acquisition, les acquéreurs des lots situés dans l'ensemble immobilier dénommé "LES JARDINS DE RIS" seront obligatoirement membres de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE dont les statuts sont établis en suite des présentes et comme tels, sont tenus au respect de toutes les dispositions du présent CAHIER DES CHARGES.

Chacun des lots bâtis dispose d'UNE VOIX dans l'ASSOCIATION SYNDICALE.

Une copie authentique du présent CAHIER DES CHARGES, sera publiée au premier Bureau des Hypothèques de CORBEIL ESSONNES.

ARTICLE 4 -DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'ensemble Immobilier est destiné à l'implantation sur les parcelles de terrains privatives de maisons individuelles avec jardin à usage principal d'habitation. Sont en conséquence interdites toutes activités commerciales ou artisanales, qu'il s'agisse de fabrication, de vente ou de prestation de services.

CHAPITRE III SERVITUDES RECIPROQUES ET PERPETUELLES REGLES D'INTERET GENERAL

Le présent CAHIER DES CHARGES ayant pour but :

- d'assurer aux habitants de l'ensemble immobilier, objet du présent CAHIER DES CHARGES, la jouissance et tous les avantages de la propriété sur laquelle est édifié cet ensemble;

- de maintenir l'harmonie architecturale de cet ensemble Immobilier, son affectation résidentielle, ainsi que les avantages présentés par les constructions, les espaces libres, l'air, la lumière, la tranquillité et l'hygiène.

Il est établi ainsi qu'il suit les règles d'intérêt général et les servitudes réciproques et perpétuelles à la charge et au profit des différents lots compris dans ledit ensemble immobilier.

ARTICLE 5 - SERVITUDES GENERALES

Chaque lot de l'ensemble devra souffrir les servitudes utiles à l'un quelconque des fonds en dépendant telles que de passages d'entretien et de réfection de toutes canalisations souterraines existantes ou à venir (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité, téléphone, télévision, etc... cette énumération n'étant pas limitative), ainsi que les servitudes tenant à la présence sur un terrain privatif ou commun de bornes, regards, avaloirs, armoires de coupure, bouches d'arrosage, stations de relèvement ou de refoulement, équipement hydro-électriques, etc, cette énumération n'étant pas limitative.

Les plans susvisé et annexés aux présentes précisent l'emplacement des ouvrages VRD (voies et réseaux divers). Ceux-ci fournissent à titre indicatif ce qu'il est envisagé de réaliser (drains, boîtes de branchement, borne P et T - TV, poteau incendie, plantations, clôtures ...). Cette énumération n'étant pas limitative et les tracés pouvant être modifiés en fonction des nécessités.

Tous les lots sont frappés d'une servitude générale pour le passage des réseaux de branchements et pour l'écoulement des eaux de pluie d'une parcelle à l'autre.

L'évacuation des eaux pluviales recueillies dans les jardins privatifs s'effectue de façon naturelle par ruissellement dans les formes de noue et de tranchées drainant aboutissant au réseau d'assainissement.

Chaque acquéreur s'interdit de modifier l'écoulement des eaux de ruissellement et, plus spécialement d'aggraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fonds supérieur. Les propriétaires concernés ne peuvent modifier le tracé et la forme de ces noues ou drainages, lors de travaux d'aménagement de leur terrain.

Chaque maison ou l'immeuble dont dépend le lot acquis sera raccordé au réseau d'eaux pluviales pour la collecte des eaux provenant du ruissellent des toitures.

En conséquence, chaque acquéreur accepte par avance le passage sur son terrain des réseaux de collecte d'eaux pluviales et de drainage réalisés et accepte de ne pas en modifier le tracé.

L'entretien des tranchées drainantes et de leurs raccordements au réseau d'assainissement sera effectué à frais partagés entre les propriétaires des lots desservis.

Dans le cas où la configuration des toitures l'impose, tout propriétaire d'un lot sera tenu de supporter l'évacuation sur son lot des eaux pluviales provenant des toits de la maison ou du garage du voisin.

Les gouttières des garages pourront se déverser sur des terrains privatifs ou communs, les eaux étant ensuite dirigées sur le réseau de drainage.

Les canalisations qui recueillent les eaux pluviales de deux maisons seront entretenues aux frais communs des propriétaires concernés.

La SOCIETE COMPARANTE remettra à l'ASSOCIATION SYNDICALE, après achèvement de l'ensemble immobilier, les plans des réseaux faisant figurer les servitudes sus énoncées.

Pour l'exécution éventuelle de tous travaux souterrains, tout propriétaire sera tenu au préalable de se renseigner auprès de la SOCIETE COMPARANTE tant que celle-ci sera propriétaire d'un lot et auprès de l'ASSOCIATION SYNDICALE quand la SOCIETE aura cessé d'être propriétaire d'un des lots de l'ensemble.

En outre, il existe des différences de niveau entre les terrains ou entre les terrains et les voiries, le tout conformément aux plans de nivellement demeuré ci-annexés aux présentes après mention.

INTERDICTION

Il est interdit à tout propriétaire de brancher les évacuations d'eaux pluviales sur le réseau d'eaux usées, de brancher tous tuyaux d'arrosage et appareils de pompage sur les poteaux d'incendie, et d'une manière générale d'utiliser un réseau de manière non conforme à sa destination, le tout sous peine de poursuites par l'ASSOCIATION SYNDICALE,

ARTICLES 6 - SERVITUDES PARTICULIERES

A. Servitude de ventouse de chaudière gaz

Le chauffage et la production d'eau chaude des maisons sont assurés par des chaudières alimentées au gaz naturel qui comportent des "ventouses" en façade ou

pignon des maisons, ventouses qui assurent l'alimentation en air de la chaudière et l'évacuation des gaz brûlés.

Pour les maisons implantées en limite de propriété, le lot voisin supportera la servitude de surplomb correspondant à ces ouvrages ainsi que la servitude d'accès pour entretien et réparation dans les mêmes conditions que la servitude de tour d'échelle.

B. Servitude de cours communes - zone non aedificandi

La société comparante précise qu'elle est propriétaire de parcelles se trouvant à l'arrière des lots 24, 25, 26, 27 et 28, savoir :

1/ à l'arrière du lot 24 : section BA N°517

21 à l'arrière du lot 25 : section BA N°517 et 518

3/ à l'arrière du lot 26 : section BA N°518

4/ à l'arrière du lot 27 : section BA N° 518 et 519

5/ à l'arrière du lot 28 : section BA N°519 et 520

Ces parcelles seront cédées ultérieurement par la société comparante aux propriétaires des fonds limitrophes.

Elle s'engage dès à présent, à constituer lors de la cession de ces parcelles, une servitude de cours commune - zone non aedificandi sur lesdites parcelles, afin qu'il ne soit pas implanté à l'avenir de constructions sur celles-ci.

C - Servitudes d'accrochage des auvents

Un certain nombre de maisons supportera l'accrochage de auvents de la maison voisine. En conséquence, chaque acquéreur devra supporter l'accrochage de ces auvents sur le pignon de sa maison, et ne pourra procéder à aucun décrochage ni détérioration (savoir lots 7, 21, 102 et 130)

Certains auvents seront construits en continuité sur deux maisons. Dans ce cas, il pourra être édifier un mur séparatif et chacun devra entretenir les ouvrages communs (toiture, charpente, mur..) (savoir lots 6/7, 25/26, 17/18 et 125/126).

D - Assainissement

La société comparante indique que l'opération est assainie par un système séparatif des eaux usées et eaux pluviales. Les eaux usées sont raccordées à un collecteur sur la rue BRANLY, et à un collecteur sur l'Avenue de l'Aunette.

Les eaux pluviales sont stockées dans deux bassins de rétention le long de la rue de l'Aunette et en pignon du lot 124 avec séparateur d'hydrocarbures avant rejet à débit limité dans « l'écoute s'il pleut ».

E - Servitude de réseaux concernant les lots n° 14 et 15

Les raccordements de réseaux eaux usées et eaux pluviales de toiture du lot n°14 se font sur le lot n° 15.

Le branchement d'eau potable du lot n° 14 depuis le compteur situé sur la voie interne au groupe d'habitation passe en servitude sur le lot n° 15. Les branchements téléphone et télévision du lot n° 14 passe en servitude sur le lot n° 15.

ARTICLE 7 - OBLIGATIONS ET SERVITUDES DE CONSTRUCTION

A/ - Toute construction est soumise aux servitudes réciproques et perpétuelles ci-après établies à la charge et au profit de chaque lot.

1) Il ne pourra être édifié sur chacun des lots privatifs qu'une maison individuelle dans l'un des types définis ci-dessus ou de tout autre qui viendrait à être conçu par la SOCIETE COMPARANTE, représentant une unité de structure et de composition fidèle aux différents plans ci-annexés ou de tout autre qui viendrait à être défini par la SOCIETE COMPARANTE, par adjonction ou modification.

2) Il ne pourra être reconstruit sur chacun des mêmes lots qu'une maison individuelle d'un type identique ou voisin, ne modifiant pas l'unité architecturale de l'ensemble et si ce type diffère de l'un de ceux d'origine, il devra avant toute demande administrative de permission de bâtir, faire l'objet d'un agrément du Comité Syndical.

Les mêmes régies s'appliqueront aux modifications qu'un propriétaire souhaiterait apporter à une construction existante.

3) Il ne pourra non plus être élevé de construction complémentaire additionnelle de caractère définitif ou provisoire même non fondée, sauf s'il y est autorisé par l'Administration compétente, et s'il a obtenu l'autorisation de l'ASSOCIATION SYNDICALE, dont il sera ci-après parlé, par délibération prise à la majorité prévue dans les statuts.

Si la réalisation d'un ouvrage de ce type était néanmoins autorisée, sa construction en appui sur les murs de clôture reste néanmoins formellement interdite, et quel que soit l'endroit de son implantation, elle ne devra en aucun cas dépasser le faitage des murs de la maison.

Il ne pourra non plus être édifié des poulaillers, pigeonniers, clapiers, hangar, remise, etc;... ou tout édifice même non fondé (ladite énumération n'étant pas limitative) sauf à obtenir l'accord de l'ASSOCIATION SYNDICALE.

Toutefois et postérieurement à la délivrance du certificat de conformité, l'édification de vérandas, de piscines et d'abri-bois est d'ores et déjà autorisée, sous réserve de l'obtention par chaque propriétaire des autorisations administratives nécessaires.

Les ouvrages qui pourraient être ainsi installés seraient d'un modèle unique ayant reçu l'agrément de l'ASSOCIATION SYNDICALE.

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

Sont notamment grevés par ces servitudes :

- les parties à usage collectif non réservées à la construction.
- les parties non réservées à la construction de lots individuels,
- le sol des voies,
- les espaces verts, sous réserve d'éléments tels que transformateurs, éclairage public.

B/ - Les propriétaires des lots devront supporter gratuitement les servitudes de toute nature pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de l'implantation du volume et de la configuration des maisons et constructions autorisées par le permis de construire et d'une manière générale les servitudes qui pourraient en découler résultant des plans ci-annexés tels que :

- distances, prospects, jours, vues...
- débord de toits et égout des toits.
- débord de fondation,.
- tour d'échelle : chaque propriétaire dont les constructions se trouveraient implantées en limite séparative d'un autre fond bénéficiera du droit de tour d'échelle sur ce fond pour permettre le ravalement et d'une manière générale la réparation de son bâtiment. Ce droit qui s'exercera sur une bande de terrain de 2 m. maximum de large autour de son bâtiment, est gratuit et ne peut être exercé que pendant la durée nécessaire à la réalisation des travaux et les lieux devront être remis en l'état, dans les plus brefs délais, aux frais bien entendu du bénéficiaire de la servitude.

ARTICLE 8 - SERVITUDES D'AFFECTATION ET D'ENTRETIEN DES PARTIES PRIVÉES

1 °) Les constructions élevées ne peuvent être affectées qu'à l'habitation bourgeoise d'une seule famille par logement. Toutefois, l'exercice des professions libérales est autorisé sous les conditions suivantes :

- les locaux destinés à cette activité ne devront pas couvrir plus de la moitié de la superficie habitable du logement,
- l'activité exercée ne devra en aucune manière causer la moindre gêne au voisinage, ni par le bruit, ni par une circulation trop active, ni par le nombre de collaborateurs ou associée qui ne pourra excéder 5 personnes,
- les plaques professionnelles seront conformes au spécimen déposé au siège de l'ASSOCIATION SYNDICALE et indiquant leur consistance et leur emplacement.

2°) Les parties de lots individuels, non réservées à la construction, seront aménagées en jardins d'agrément. L'aménagement de jardins potagers, comme l'entrepôt dans le jardin ou sur la pelouse de tous véhicules, remorques, canots, objets quelconques, etc... sont rigoureusement interdits.

Avant toute plantation nécessitant quelque terrassement que ce soit, il est impératif de consulter les plans auprès de ! "ASSOCIATION SYNDICALE pour éviter de détériorer une canalisation pouvant passer à cet endroit, de telles plantations étant interdites au-dessus de ces réseaux.

Au cas où un propriétaire désirerait réaliser des aménagements personnels dans son jardin, il devra préalablement soumettre ses plans pour approbation à l'ASSOCIATION SYNDICALE, de manière à ce que soit évités tout mouvement de terre (bute, monticule au autre) et tout ouvrage en dur (dallage ou autre) susceptibles de modifier le sens de l'écoulement des eaux de ruissellement ou de porter atteinte au parti adopté pour l'esthétique de l'ensemble immobilier.

3°) Toutes les parties avant des parcelles privatives sont frappées de servitude"non aedificandi et de non clôture.

En conséquence, chaque propriétaire s'interdit :

- de poser des clôtures autres que celles prévues aux plans et permis de construire et à l'article 11 ci-après.
- de déplacer les clôtures posées par le constructeur,
- de faire toute plantation ou tout ouvrage sur et en limite des divers réseaux.

Tous droits sont accordés à EDF - GDF, Compagnie des Eaux, P et T, pour la visite, l'entretien et le remplacement éventuel de leur réseau. Au cas où par suite de modification par le propriétaire de cette implantation et des aménagements réalisés par la Société comparante, les services concessionnaires seront en droit d'exiger la remise en l'état initial aux frais du propriétaire concerné.

4°) Les fouilles sont interdites si ce n'est pour la construction elle-même et à condition de remettre le terrain en état.

5°) Aucune modification ne pourra être apportée à l'écoulement des eaux de ruissellement.

6°) Au cas où un propriétaire serait amené à remplacer en totalité ou en partie sa toiture, il ne pourra le faire qu'en utilisant les mêmes matériaux que ceux d'origine ou à défaut des matériaux d'aspect similaire.

7°) Au cas où le propriétaire d'un lot serait amené à remplacer une partie extérieure de sa construction (porte, fenêtre, volets...-) il ne pourra le faire qu'avec des matériaux identiques à ceux existants et la forme de la partie d'immeuble remplacée devra être la même que celle existant précédemment.

8°) Il est interdit de peindre la face intérieure des coffrets contenant les compteurs électriques, aucun percement ou scellement ne pourra y être fait. L'accès auxdits coffrets sera toujours laissé libre. Dans le cas où un obstacle quelconque viendrait à gêner cet accès et où L'ELECTRICITE DE FRANCE et GAZ DE France exigerait l'implantation des coffrets en limite de propriété, côté rue, les frais de ce transfert seraient à la charge entière du propriétaire concerné.

9°) Les boîtes aux lettres devront être conformes aux normes exigées par l'Administration des P et T.

10°) Les arbres de haute tige plantés sur les parties communes ou privées devront être maintenus et le cas échéant remplacés par le propriétaire de la parcelle concernée.

ARTICLE 9 - REGLES GENERALES ^ENTRETIEN DES PARTIES PRIVATIVES

Les constructions doivent être tenues en excellent état de propreté et d'entretien. Les persiennes et portes seront toujours soigneusement entretenues et les peintures refaites au moins tous les 3 ans, en règle générale, mais plus ou moins souvent ce qui apparaîtra nécessaire.

Le ravalement des murs devra être effectué au moins tous les 10 ans et plus souvent si cela apparaît nécessaire : il est interdit de repeindre les maisons d'une couleur différente de la couleur d'origine.

L'usage des appareils de reproduction des sons n'est admis que dans la mesure où cet usage ne gêne pas les propriétaires voisins.

Il est précisé que chaque propriétaire devra éventuellement tenir compte des servitudes concernant la protection d'installation de télécommunication.

Il est interdit d'étendre du linge, notamment aux fenêtres, dans les jardins et voie d'accès au garage. Toutefois, l'usage d'un séchoir mobile à l'exclusion de tout autre, sera toléré dans la partie arrière du jardin et sous la condition expresse que ce séchoir soit entreposé dans la maison après usage.

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

Les portes des garages devront être fermées après chaque usage.

La divagation des chiens est interdite, ils seront obligatoirement tenus en laisse sur les parties à usage collectif. Les propriétaires d'animaux devront veiller à ce que ceux-ci ne puissent apporter aucune gêne à leurs voisins.

L'ensemble immobilier, objet des présentes, étant desservi par un réseau de télédistribution, l'installation d'antennes extérieures est interdite.

Les antennes paraboliques seront autorisées par l'association syndicale après demande déposée auprès d'elle, à condition qu'elles soient implantées dans la partie arrière des jardins, au sol et dissimulées par des plantations, après accord préalable du comité syndical, dans la mesure où le signal demandé ne peut-être distribué par le réseau collectif. Par ailleurs, le demandeur devra prendre l'engagement de démonter son installation dans la mesure où le signal viendrait à être distribué par le réseau collectif.

Tout affichage et toute publicité quelconque, notamment par écriteau, enseigne, tôle, réclame, lanterne ou calicot, sont formellement interdits, hormis ceux jugés utiles organisés par les auteurs du présent CAHIER DES CHARGES et l'ASSOCIATION SYNDICALE. Toutefois, l'apposition d'une plaque professionnelle est autorisée sous réserve de ce qui est précisé à l'article 8.

Il est Interdit de jeter dans les canalisations et les water-closets quoi que ce soit qui puisse provoquer une obstruction ou un engorgement des canalisations ; il est, de même, interdit de jeter dans les canalisations des matières inflammables, corrosives, décapantes ou dangereuses, les garanties du constructeur ne jouant pas dans ce cas.

Il est interdit également de brûler les déchets végétaux.

ARTICLE 10 - JARDINS

Chaque propriétaire devra arroser et tondre son jardin pour maintenir le gazon ras à l'anglaise.

L'utilisation des tondeuses à moteur n'est autorisée que de jour et uniquement de 9 heures à 18 heures, sauf le dimanche où cette utilisation ne sera tolérée que de 10 heures à 13 heures, sauf réglementation locale plus restrictive.

Les plantations d'arbres, arbrisseaux et arbustes sont autorisées, sous les conditions suivantes.

Sauf ce qui est dit au paragraphe "CLOTURES", aucune plantation ne pourra être faite à moins d'un demi mètre de la ligne séparative des fonds pour les espèces ne dépassant par 2 m. de hauteur en plein développement, et à 2 m. dans le cas contraire.

Ces plantations ne pourront en aucun cas être plantées sur les réseaux qui pourraient exister sur les parcelles considérées.

Tout propriétaire pourra demander l'arrachage ou la réduction de toute végétation plantée en contravention des règles ci-dessus.

Tout propriétaire pourra demander que son voisin élague les branches qui avancent sur sa propriété.

Ces dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux arbres existant au jour de l'établissement du présent CAHIER DES CHARGES et conservés à l'occasion des opérations de construction du programme immobilier.

Ces derniers devront être conservés et éventuellement remplacés en cas de mort ou d'abattage, par le propriétaire de la parcelle sur laquelle ils sont implantés.

ARTICLE 11 - CLOTURES

Un plan ci-annexé indique l'emplacement et la nature des clôtures qui seront réalisées par la SOCIETE COMPARANTE, ainsi que la nature et l'emplacement de celles que les propriétaires sont autorisés à édifier sur les parties prévues à cet effet.

L'édification de toute autre clôture de quelque nature que ce soit étant rigoureusement interdite.

Si le remplacement desdites clôtures devait être effectué, les nouvelles clôtures devront être similaires à celles qu'elles remplaceront.

Les clôtures qui peuvent être édifiées par chacun des propriétaires entre les lots seront de grillage plastifié vert de 1,20 mètre de hauteur maximum sur poteaux métalliques auquel devront être adjointes de simples haies végétales dont les essences pourront être différentes mais qui ne devront jamais dépasser 1,80 mètre de hauteur maximum.

Deux propriétaires mitoyens pourront se mettre d'accord pour l'édification en mitoyenneté, à la limite séparative des deux lots, mais uniquement dans la partie définie ci-dessus, d'une clôture en grillage plastifié vert encadré de deux haies situées sur l'un et l'autre des fonds.

Si un seul propriétaire désire installer, à ses frais, dans la partie autorisée, une clôture en grillage plastifié vert, il devra le faire sur son propre fonds en ayant soin de doubler d'une haie ce grillage dont la hauteur ne devra jamais dépasser celle des haies visées ci-dessus, sans pouvoir être situé sur les thalwegs prévus pour l'écoulement des eaux.

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

ARTICLE 12 -ASSURANCES

Chaque propriétaire doit, en ce qui concerne son bâtiment, être assuré contre les risques suivants :

- incendie, ouragan, tempête, foudre, explosion, accidents occasionnés par l'électricité et le gaz, chute des aéronefs, dégâts des eaux.
- recours des voisins et des tiers,
- responsabilité civile pour dommages causés aux tiers aux propriétaires ou aux occupants.

Les propriétaires doivent justifier dès leur acquisition de la souscription d'une police correspondant aux normes ci-dessus.

Au surplus, chaque propriétaire devra assurer en ce qui concerne son lot, les objets mobiliers qui s'y trouvent et les recours des voisins et des tiers, contre l'incendie, des explosions, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

Il devra imposer à ses locataires ou occupants d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité vis-à-vis des autres propriétaires et voisins.

Ces assurances devront être souscrites en harmonie avec les garanties communes existantes.

ARTICLE 13 - SERVITUDES D'AFFECTATION ET D'ENTRETIEN DES ÉQUIPEMENTS A USAGE COLLECTIF

L'usage et la jouissance des parties à usage collectif destinées à devenir la propriété de l'ASSOCIATION SYNDICALE seront réservés à tous les habitants de l'ensemble immobilier, ainsi qu'à leurs visiteurs.

Les voies, places et allées de desserte sont affectées à perpétuité à la circulation des piétons et des véhicules, notamment à celle des véhicules des Services Publics, le stationnement des véhicules tels que caravanes, remorques, canots, barques, etc... est rigoureusement interdit sur voies, espaces verts et accès aux garages.

Le stationnement des véhicules automobiles sur les voies, sera toléré suivant le principe en vigueur dans la COMMUNE.

Les voies de circulation seront éclairées par des candélabres d'éclairage qui seront la propriété de l'ASSOCIATION SYNDICALE. Les frais d'entretien, de réparation et éventuellement de remplacement de ces pylônes ainsi que les frais de consommation électrique seront à la charge de l'ASSOCIATION SYNDICALE. Ils seront répartis sur chacun des propriétaires de l'ensemble immobilier, en fonction de la quote-part de chacun, telle qu'elle est fixée à l'article "Répartition des dépenses" des statuts de l'ASSOCIATION SYNDICALE ci-après rapportés.

Les espaces verts frappés de servitudes "non eedificandi", qui devront être entretenus soigneusement par l'ASSOCIATION SYNDICALE qui en sera propriétaire.

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

Les pelouses seront arrosées et tondues par l'ASSOCIATION SYNDICAL pour maintenir le gazon ras, à l'anglaise.

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

Il ne pourra, sous aucun prétexte, être fait sur les voies, allées de desserte et espaces verts, aucun dépôt de matériaux, marchandises, détritiques ou objets quelconques.

Il est interdit d'étendre du linge sur toutes les parties à usage collectif, notamment sur les voies d'accès, espaces verts, etc... ladite énumération n'étant pas limitative.

L'enlèvement de la terre végétale est rigoureusement interdit.

L'entrée de l'ensemble immobilier est interdite aux véhicules de plus de 13 tonnes par essieu.

Les propriétaires, locataires ou occupants veilleront à ce que le transporteur chargé de leur emménagement, de leur déménagement ou de façon plus générale, du transport ou de la livraison de meubles ou objets quelconques, soit bien assuré pour le cas de détérioration d'une partie à usage collectif ou du lot d'un autre propriétaire.

Les voies d'accès aux garages ne peuvent supporter que des voitures de tourisme (1.200 kg. par essieu).

La réparation des dommages de toutes sortes provoqués par des véhicules, et plus généralement, par tout objet de poids supérieur, est à la charge des contrevenants.

Les canalisations d'eau et d'électricité passent sous les pelouses privées aussi bien que collectives.

Tout fait quelconque d'un propriétaire, locataire au occupant entraînent un percement d'une canalisation engage la responsabilité de son auteur, pour toutes ses conséquences.

Les décharges (ordures, déchets, matériaux) sont interdites.

Le ramassage des ordures ménagères se fera selon les règles en vigueur dans la commune.

Au cas où le ramassage des ordures ménagères ne serait pas effectué quotidiennement, les dépôts ne pourront avoir lieu qu'à partir de la veille du jour prévu pour ce ramassage et au plus tôt à partir de 18 Heures.

ARTICLE 14 - NOM DES VOIRIES - NUMEROTATION -

Les propriétaires de chaque lot seront tenus sans indemnité de souffrir sur les constructions, (apposition de tous signes extérieurs du nom de la voie ainsi que du numéro de la propriété, selon l'usage.

ARTICLE 15 - SORT DES RÉSEAUX ET LE CAS ECHEANT DES ESPACES COLLECTIFS

La totalité de la voirie, y compris les accès de la voie publique, les équipements d'eau potable, les réseaux d'eaux usées, vannes et eaux pluviales, réseaux collectifs et espaces collectifs et plus généralement, toute la voirie intérieure à l'opération de construction de la SOCIÉTÉ COMPARANTE, pourront être cédés gratuitement à la COMMUNE, à la première demande de cette dernière.

La propriété des espaces collectifs et des réseaux collectifs (les réseaux sont privatifs jusqu'au branchement collectif) implantés dans la périmètre d'application du présent CAHIER DES CHARGES, dans la mesure où elle n'aura pas en tout ou partie été dévolue à la commune, sera transférée gratuitement à L'ASSOCIATION SYNDICALE. Cette dotation interviendra en une ou plusieurs fois au moment jugé opportun par la SOCIÉTÉ COMPARANTE.

Si cette dotation s'effectue alors que les ouvrages qui en sont l'objet ne sont pas complètement achevés, la SOCIÉTÉ COMPARANTE, conservera jusqu'à la réception desdits ouvrages la qualité de Maître d'Ouvrage et l'ASSOCIATION SYNDICALE ne pourra s'immiscer dans les opérations de construction à la charge de la SOCIÉTÉ COMPARANTE, et de prévaloir de sa qualité de propriétaire pour donner des ordres aux architectes et entrepreneurs.

L'ASSOCIATION SYNDICALE sera subrogée dans tous les droits et actions de la Société envers tous entrepreneurs, en ce qui concerne la garantie des vices, à compter de la réception des ouvrages.

ARTICLE 16 - RÉSEAUX DIVERS

Les propriétaires ne pourront apporter aucune modification aux différents réseaux installés dans l'ensemble immobilier.

L'entretien de ces réseaux jusqu'aux branchements individuels sera assuré par l'ASSOCIATION SYNDICALE dans la mesure où ces réseaux sont implantés dans le périmètre d'application du présent CAHIER DES CHARGES ou relient les lots privatifs et dans la mesure où cet entretien n'incombe pas à l'ELECTRICITE DE France et GAZ DE FRANCE, à la Société concessionnaire du Service de distribution d'eau potable, et à toute société fermière et concessionnaire.

ARTICLE 17 - CHARGES ET CONDITIONS

Tout propriétaire, occupant ou usager des lots, fera son affaire personnelle de tous les contrats à passer avec les Services intéressés pour l'alimentation en électricité, eaux, pour l'installation de téléphone, etc...

De même, il prendra toutes dispositions permettant d'assurer le maintien en bon état de fonctionnement des appareils de production d'eau chaude et de chauffage.

L'ASSOCIATION SYNDICALE prendra en charge, dès le jour de sa formation, l'ensemble des dépenses de fonctionnement et d'entretien des équipements et le cas échéant des parties à usage collectif.

La jonction de plusieurs lots est autorisée et confère à son auteur, un nombre de voix dans l'ASSOCIATION SYNDICALE correspondant au nombre de lots joints.

Cette disposition ne s'applique que si chaque lot joint est construit. Elle ne s'applique pas si sur deux lots de terrain n'est construite qu'une maison.

ARTICLE 18 - MUTATIONS

Préalablement à la régularisation d'un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété, le transfert d'un droit résultant du démembrement de ce droit de propriété ou la location d'un lot ou d'une fraction de lot de l'ensemble immobilier, le présent CAHIER DES CHARGES devra être porté à la connaissance des nouveaux propriétaires titulaires des droits cédés ou locataires.

En outre, il devra leur être remis un exemplaire du présent CAHIER DES CHARGES.

ARTICLE 19 - COMPETENCE ET ÉLECTION DE DOMICILE

La SOCIETE COMPARANTE d'une part, les futurs acquéreurs, locataires ou occupants d'autre part, demeureront soumis pour tous les effets du présent CAHIER DES CHARGES, à la juridiction du Tribunal de Grande instance dans le ressort duquel se trouve l'ensemble immobilier.

Chaque acquéreur, locataire ou occupant sera réputé avoir élu domicile dans l'immeuble lui appartenant ou dont il a la jouissance.

ARTICLE 20 -DISPOSITIONS DIVERSES

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent CAHIER DES CHARGES reste régi par le droit commun, à défaut de décisions qui pourraient être prises ultérieurement par l'ASSOCIATION SYNDICALE dans le respect des lois et règlements en vigueur.

SANCTIONS

Tout manquement aux clauses impératives qui précèdent engagera la responsabilité personnelle du propriétaire intéressé sans engager celle de l'ASSOCIATION SYNDICALE. Le propriétaire contrevenant pourra être recherché en responsabilité par le Conseil Syndical s'il le décide ou encore par tout tiers y ayant intérêt. Dans ce cas, une mise en demeure préalable sera adressée au propriétaire contrevenant sous forme de lettre recommandée avec accusé de réception ; elle contiendra un délai de mise en règle.

Le propriétaire contrevenant restera responsable du paiement de tous les frais engagés et pourra être redevable de dommages et intérêts.

En aucun cas, l'ASSOCIATION SYNDICALE ou son Président ne pourra être rendu responsable de ces manquements et recherché. Le tiers ayant à se plaindre de ces manquements devra rechercher directement le propriétaire contrevenant.

Aucune dérogation à ces clauses impératives ne sera accordée par la Société pendant toute la période où celle-ci assurera les fonctions du Comité Syndical.

TITRE II

DEPOT DE PIECES

La SOCIÉTÉ COMPARANTE a, par ces présentes, déposé au Notaire soussigné et l'a requis de mettre au rang des minutes de l'Office Notarial, à la date de ce jour, afin d'assurer la garde et la conservation, en délivrer tous extraits ou expéditions, quand et à qui il appartiendra, les pièces ci-après énoncées relatives au programme de construction d'un ensemble immobilier sis à RIS ORANGIS (Essonne), savoir :

1°) L'original d'un pouvoir sous seing privé en date à PARIS, du 21 juin 2001, conféré par Monsieur Joël MONRIBOT, à l'effet de signer le dépôt de pièces, le cahier des charges et les statuts de l'A.S.L. portant sur la première tranche du programme immobilier « Les Jardins de Ris » à RIS-ORANGIS (91),

2°) L'original d'un pouvoir sous seing privé en date à PARIS, du 21 juin 2001, conféré par Monsieur Joël MONRIBOT, à l'effet notamment de signer les ventes portant sur la première tranche du programme immobilier « Les Jardins de Ris » à RIS-ORANGIS (91),

3°) Une attestation d'assurance « Dommage Ouvrage », délivrée par la SAGEBAT, département courtage de la compagnie SAGENA ayant son siège à PARIS (75015) 56, rue Violet, en date du 22 mars 2001, sous le numéro 423.797.Q.0653077,

4°) Une attestation d'assurance « Constructeur Non Réalisateur », délivrée par la SAGEBAT, département courtage de la compagnie SAGENA ayant son

siège à PARIS (75015) 56, rue Violet, en date du 22 mars 2001, sous le numéro 423.797.Q.0653077,

5°) Une attestation d'assurance «Tous Risque Chantier», délivrée par la SAGEBAT, département courtage de la compagnie SAGENA ayant son siège à PARIS (75015) 56, rue Violet, en date du 22 mars 2001, sous le numéro 423.797.Q.9253.049,

6°) L'original de l'acte de cautionnement, établi par ENTENIAL, société anonyme, dont le siège est à PARIS (S6016) 73, rue d'Anjou, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 562.064.352, envers les acquéreurs, garantissant les paiements des sommes nécessaires à l'achèvement dans la première tranche de l'ensemble immobilier et pour la réalisation de 55 maisons (n° 1 à 11 ; 14 à 37 ; 116 à 135), le tout délivré conformément aux dispositions de l'article R. 261-17 à 24 du Code de la construction de l'habitation, en date à GUYANCOURT, du 20 juillet 2001.

Observation est ici faite que les lots numéros 1 à 4, 10 et 11 servent de maisons modèles et la société requérante se réserve la possibilité de signer un avenant à l'acte de cautionnement sus-visé ayant pour unique effet d'exclure du champ d'application dudit acte les lots 1 à 4, 10 et 11.

7°) Le notice descriptive commerciale de vente en date du 27 mars 2001,

8°) Un courrier de l'entreprise « TEURLAY & Fils » dont le siège social est à LAGNY SUR MARNE (77400) 69, rue Ampère, en date à LAGNY SUR MARNE, du 6 juillet 2001, indiquant que dans le cadre de la démolition des anciens bâtiments, tous les produits contenant de l'amiante ciment ont bien été évacués par la SITA Ile de France,

9°) Une attestation délivrée par la société d'Expertise, de faisabilité et d'ingénierie appliquée « SEFIA ingénieurs conseils », en date à CHAMPIGNY, du 5 juillet 2001, contenant conclusion de l'audit environnemental du site,

10°) Une copie de la demande de permis de démolir déposée le 24 avril 2000, et les pièces et plans annexés à ladite demande,

11°) Une copie de l'arrêté de permis de démolir délivré par Monsieur le Maire de RIS-ORANGIS, le 9 juin 2000, sous le numéro PD9152100C7003,

12°) Une copie du constat d'affichage du permis de démolir sur le terrain et en mairie, dressé par la Société Civile Professionnelle Michel SAIOVICI, Michel POURAY, Jean-Paul DROGUE, Fabrice LE DISCORDE, titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice Associés à la Résidence d'EVRY et demeurant 13 rue des Mazières, en date du 6 juillet 2000,

13°) Une copie de l'attestation de non recours sur le permis de démolir délivrée par Monsieur le premier adjoint au Maire de RIS-ORANGIS, le 5 octobre 2000,

14°) Une copie de la demande de permis de construire déposée le 4 avril 2000, complétée le 28 septembre 2000, et les pièces et plans annexés à ladite demande,

15°) Une copie de l'arrêté de permis de construire délivré par Monsieur le Maire de RIS-ORANGIS, le 20 novembre 2000, sous le numéro PC9152100C1019,

16°) Une copie du constat d'affichage du permis de construire sur le terrain et en mairie, dressé par la Société Civile Professionnelle Michel SAIOVICI, Michel POURAY, Jean-Paul DROGUE, Fabrice LE DISCORDE, titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice Associés à la Résidence d'EVRY et demeurant 13 rue des Mazières, en date du 22 novembre 2000,

- 17°) Une copie de l'attestation de non recours sur le permis de construire délivrée par Monsieur le premier adjoint au Maire de RIS-ORANGIS, le 5 février 2001,
- 18°) Un exemplaire de la convention de mise à disposition d'un terrain pour poste de transformation de courant électrique signée en date à PARIS et LISSES, des 20 avril et 3 mai 2001, entre la société SNC BATI SERVICE et EDF-GDF Essonne.
- 19°) Plan parcellaire au 1/250^e n° 2 (2 novembre 2000),
- 20°) Plan parcellaire numérique au 1/1000^e n° 3 (2 novembre 2000),
- 21°) Plan de masse et des clôtures,
- 22°) Notice de colorisation,
- 23°) Plans VRD, savoir :
- . plan de nivellement VEX 01 indice A,
 - . plan des fourreaux VEX 02 indice A,
 - . plan des fourreaux VEX 02 indice B,
 - . plan réseaux divers VEX 04 indice D,
 - . plan réseaux divers VEX 04 indice F,
 - . plan nature des sols VEX 05 indice A,
 - . plan réseaux France Telecom/TV VEX 06 indice F,
 - . plan réseaux HTA-BT-ECLAIRAGE VEX 07 indice F,
 - . plan réseaux eau-gaz VEX 08 indice F,
- 24°) Plans des maisons de type :
- . Anémone - ANE,
 - . Camélia - CEa, CEb, CEc et CEd,
 - . Azalée jumelée - Azb et AZc,
 - . Jonquille - JNa, JNAs et JNat,
 - . Charme Cra et CRb,
 - . Lilas LIB et LIbt.
- 25°) La convention relative aux installations de télécommunications de 135 maisons et 46 logements conclue avec France Telecom, en date à PARIS et BRETIGNY SUR ORGE, des 9 et 18 juillet 2001.
- 26°) Copie de déclaration d'ouverture de chantier en date du 16 janvier 2001. Lesquelles pièces sont demeurées ci-jointes et annexées après mention.

MENTION

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

TITRE III

STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

L'usage et la mise en oeuvre des servitudes et règles d'intérêt général établies au CAHIER DES CHARGES figurent en tête des présentes, seront assurés par une ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE dénommée « LES JARDINS DE RIS » et régis par les dispositions de la Loi du 21 juin 1865 et de ses textes d'application. Les STATUTS de ladite ASSOCIATION SYNDICALE sont établis ci-après :

ARTICLE 1 -FORMATION

1°) Tous titulaires de droits de propriété, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, ou de droits résultant du démembrement de ce droit de propriété sur les lots de l'ensemble immobilier dénommé "Les Jardins de Ris Orangis" seront de plein droit et obligatoirement membres de la présente ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE.

La SOCIETE COMPARANTE est de plein droit membre de ladite ASSOCIATION SYNDICALE pour les lots non achevés ou pour les lots achevés mais invendus.

2°) La présente ASSOCIATION SYNDICALE existera à compter du jour où il y aura deux propriétaires indivis de l'ensemble immobilier, ayants-droit du constructeur.

3°) Le consentement exigé par l'article 15 de la Loi du 21 juin 1865 pour adhérer à la présente ASSOCIATION, résultera exclusivement de l'acquisition par toute personne physique ou morale de toute fraction de la propriété immobilière ci-dessus désignée, cette fraction de propriété pouvant porter notamment tant sur un droit de pleine propriété que sur un droit de nue-propriété ou d'usufruit.

4°) Si une Société est propriétaire, ses organes de direction assurent sa représentation au sein de l'ASSOCIATION SYNDICALE.

5°) Tous titulaires successifs de droits de propriété ou de droit résultant du démembrement de ce droit de propriété sur des lots de l'ensemble immobilier, devront se conformer aux obligations résultant du CAHIER DES CHARGES et des présents

STATUTS de l'ASSOCIATION SYNDICALE.

ARTICLE 2 - OBJET

La présente ASSOCIATION a pour objet :

- la propriété par tous moyens de droit et notamment par voie de dotation ou d'abandon, la garde, la gestion et l'entretien des terrains, des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif, leur amélioration et la création de tous nouveaux aménagements d'intérêt collectif, notamment par l'acquisition ou la location de tout immeuble ou l'exécution de tous travaux.
- La possibilité de mise en oeuvre de toutes actions tendant à faire respecter les servitudes, règles d'intérêt général, charges et conditions résultant du CAHIER DES CHARGES figurant en tête des présentes.

- Le cas échéant, la cession à titre gratuit à une personne morale de droit public de la voirie, espaces communs des équipements d'eau potable, des réseaux d'eaux usées et vannes ainsi que réseaux d'eaux pluviales et, de façon plus générale, les cessions, échanges et autres mutations visées au CAHIER DES CHARGES.
 - Le maintien de l'harmonie architecturale de l'ensemble immobilier, de son affectation résidentielle, des avantages présentés par les constructions, les espaces libres, l'air, la lumière, la tranquillité et l'hygiène.
 - Le respect et l'exacte observation des servitudes, règles d'intérêt général, charges et conditions résultant du règlement figurant en tête des présentes.
- ÉTANT PRÉCISE que le périmètre de L'ASSOCIATION SYNDICALE est indiqué sous l'article 2 du CAHIER DES CHARGES.
- La répartition des dépenses entre les membres de l'ASSOCIATION SYNDICALE ainsi que le recouvrement et le paiement de ces dépenses.
 - Et d'une façon générale toutes opérations financières, mobilières et immobilières, concourant aux objets ci-dessus définis, notamment la réception de toutes subventions et la conclusion de tous emprunts.

ARTICLE 3 - DENOMINATION - SIEGE - DURÉE

1°) L'ASSOCIATION SYNDICALE prend la dénomination de:

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE "Les Jardins de Ris"

2°) Son siège est fixé à RIS-ORANGIS (Essonne) Rue Clément Marot.

3°) Il pourra être transféré en tout autre endroit du district de par simple décision du Comité Syndical dont il sera fait état à l'article 4 ci-après, ou en tout autre endroit du Département.

4°) La durée de la présente ASSOCIATION est illimitée.

ARTICLE 4 - COMITÉ SYNDICAL

1°) L'Association Syndicale est administrée par un Comité comprenant un minimum de 3, et un maximum de 7 personnes appelées "SYNDICS" choisies parmi les membres de l'ASSOCIATION SYNDICALE, nommées par l'Assemblée Générale dont il sera fait état ci-après à l'article 9, laquelle nommera également 2 Syndics suppléants pour le cas d'Incapacité temporaire ou définitive de Syndics.

Exceptionnellement, la SOCIETE COMPARANTE assumera les pouvoirs de ce Comité, jusqu'au jour de la réunion de la première Assemblée Générale, prévue ci-dessus qui désignera les Syndics, En tout état de cause, les fonctions de la SOCIETE COMPARANTE cesseront de plein droit à la date fixée pour la tenue de cette première Assemblée Générale.

Pour assurer la gestion de l'ensemble immobilier, la SOCIETE COMPARANTE pourra engager, au nom de l'ASSOCIATION SYNDICALE, toute personne de son choix, et notamment un Administrateur de biens professionnel en limitant toutefois la durée de son mandat, de manière que lors de sa constitution, le Comité Syndical puisse prendre librement les dispositions qu'il jugera utiles pour assurer cette gestion.

Pour assurer les dépenses communes à l'ASSOCIATION SYNDICALE, l'Administrateur de biens ou la SOCIETE COMPARANTE assurant ses fonctions

d'Administrateur, procédera à des appels de fonds et rendra compte au Comité Syndical élu par l'Assemblée Générale des membres de l'ASSOCIATION SYNDICALE dès son entrée en fonction. Le premier appel de fonds sera effectué lors de l'acquisition des maisons, et remis au Notaire rédacteur des présentes lors de la première mutation.

2°) Les Syndics sont élus pour 3 ans.

Ils sont rééligibles, leurs fonctions sont gratuites ; leur mandat peut cependant prendre fin par anticipation :

- par suite de décès,
- par suite de démission volontaire,
- par suite de révocation prononcée par l'Assemblée Générale.

3°) A la première réunion qui doit se tenir au plus tard 15 JOURS après l'élection des Syndics, le Comité Syndical élit en son sein, pour une durée d'un AN, un Président, un Trésorier et un Secrétaire.

Le Comité Syndical est convoqué par son Président au moins une fois par trimestre. Il doit, en outre, être réuni toutes les fois que sa convocation est demandée. La réunion se tiendra au lieu désigné par le Président.

4°) Les délibérations du Comité Syndical sont prises à la majorité simple. En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante, le Comité Syndical délibère dès que la majorité est requise.

5°) Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un Registre tenu par le Secrétaire du Comité Syndical et signé par tous les membres présents à la séance. Tous les membres de l'ASSOCIATION ont le droit de prendre communication du Registre des délibérations.

6°) Les délibérations du Comité Syndicat et toutes copies à produire en justice sont signées et certifiées par le Président et le Trésorier.

7°) Le Comité Syndical soumet à l'Assemblée Générale, pour approbation, le projet du budget couvrant l'exercice à venir.

8°) Le Comité Syndical est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir dans la limite de son objet, au nom de l'ASSOCIATION SYNDICALE et sous réserve des pouvoirs réservés à l'Assemblée Générale.

9°) Il peut notamment :

- demander la convocation de l'Assemblée Générale, lorsque sa majorité le décide,
- arrêter les comptes qui doivent être soumis à l'Assemblée Générale, faire un rapport sur ces comptes et sur la situation de l'ASSOCIATION.
- Statuer sur tous les intérêts qui entrent dans l'administration de l'ASSOCIATION,
- nommer et révoquer tous employés et fixer leur rémunération,
- dresser et arrêter avec tous ingénieurs, architectes et entrepreneurs, tous plans, devis et marchés, remplir à cet effet, toutes formalités administratives, demander tous permis de bâtir,
- réaliser les travaux et constructions entrant dans l'objet de l'ASSOCIATION SYNDICALE, ayant un caractère ordinaire et en tout cas n'excédant par 50.000 F, -valeur au Premier Trimestre 2001 (indice National du Coût de la Construction),
- faire de même exécuter tous travaux décidés par l'Assemblée Générale,
- ordonner l'exécution de tous travaux qui seraient urgents sauf à en référer aussitôt que possible à l'Assemblée Générale,
- procéder à la réception des travaux visés ci-dessus,

- acquérir et céder toutes mitoyennetés, stipuler et accepter toutes servitudes et passer tous baux.

Le Comité Syndical prend toutes mesures urgentes dans l'intérêt de l'ASSOCIATION SYNDICALE et pour le respect des dispositions du CAHIER DES CHARGES, à charge d'en référer,

ARTICLE 5 -PRESIDENT

1°) Le Président représente l'ASSOCIATION SYNDICALE vis-à-vis des tiers et des Administrations.

2°) Il préside les réunions de l'Assemblée Générale et du Comité Syndical. Pour assurer la gestion de l'ensemble immobilier, le Président pourra engager, au nom de l'ASSOCIATION SYNDICALE, toute personne de son choix et notamment un Administrateur de biens professionnel.

3°) Il fait exécuter les décisions du Comité Syndical et exerce une surveillance sur les intérêts de l'ASSOCIATION et sur les travaux.

4°) Tous pouvoirs sont conférés au Président, à l'effet de :

- recevoir pour le compte de l'ASSOCIATION SYNDICALE, à titre gratuit, les terrains et ouvrages à usage collectif,
- passer et signer tout acte de cession gratuite à toute personne morale de droit public des réseaux divers et de la voirie ainsi que les cessions, échanges et autres mutations visées au CAHIER DES CHARGES et à l'article 2 des présents statuts.
- convoquer l'Assemblée Générale de l'ASSOCIATION SYNDICALE dans les cas prévus à l'article 9 ci-après, convoquer le Comité Syndical dans les cas prévus à l'article 4 (3).
- déléguer pour un temps déterminé, partie de ses pouvoirs à un ou plusieurs Syndics,
- consentir avec l'accord exprès du Trésorier, tous désistements et mainlevées, avec ou sans paiement, de tous privilèges, hypothèques, actions résolutoires et autres droits quelconques,
- poursuivre contre tout membre de l'ASSOCIATION SYNDICAL-E qui n'acquitterait pas sa quote-part dans les charges et contre tout débiteur solidaire, le recouvrement des sommes dues,
- exercer toute action judiciaire, soit en demandant, soit en défendant, traiter, transiger, compromettre.

ARTICLE 6 -TRÉSORIER

1°) Le Trésorier détient l'encaisse, il effectue les encaissements et les paiements ordonnés par le Président.

2°) Il peut faire ouvrir tous comptes en Banques ou Chèques Postaux au, nom de l'ASSOCIATION SYNDICALE.

3°) Il a la signature pour déposer, pour retirer les fonds, émettre et acquitter les chèques.

Il tient les comptes et les différents Registres Comptables de l'ASSOCIATION SYNDICALE dont il assure la conservation.

Il assure les appels de cotisation auprès des membres de l'ASSOCIATION.

ARTICLE 7 - SECRETAIRE

1 °) Le Secrétaire est responsable du courrier ; il prépare les réunions de l'Assemblée Générale et du Comité Syndical, établit les convocations, rédige le procès-verbal des réunions de l'Assemblée Générale et du Comité Syndical et les porte sur le Registre des délibérations.

2°) Il assure la conservation de ces Registres.

ARTICLE 8 - ASSEMBLEE GENERALE - COMPOSITION -CONVOCATION - QUORUM - VOIX

1°) L'Assemblée Générale se compose de tous les propriétaires des lots de l'ensemble immobilier soumis au CAHIER DES CHARGES figurant en tête des présentes, étant entendu que :

- l'usufruitier représente de plein droit le nu-propriétaire,
- au cas où un lot individuel est la propriété indivise de plusieurs personnes, ses indivisaires sont tenus de se faire représenter par l'un d'eux.

2°) L'Assemblée Générale se réunit une fois par an, au lieu indiqué par le président dans la lettre de convocation au cours du semestre qui suit la clôture de l'exercice social.

3°) L'Assemblée Générale peut être convoquée lorsque la majorité du Comité Syndical le juge nécessaire.

4°) Cette Assemblée doit être également convoquée lorsque la demande écrite a été faite au Président du Comité Syndical par des membres de l'ASSOCIATION SYNDICALE représentant au moins 114 des voix de l'ensemble immobilier.

5°) Les convocations sont adressées par la voie recommandée, au moins 15 JOURS avant la réunion de l'Assemblée, par le Président; elles contiennent le lieu, le jour, l'heure de la réunion et l'ordre du jour, elles pourront également être remises aux propriétaires, contre émargement d'un état.

6°) les convocations sont adressées ou remises contre émargements aux personnes ayant droit de siéger à l'Assemblée, soit à leur domicile dans l'ensemble immobilier, soit à tout autre domicile qu'elles auraient fait connaître par lettre recommandée adressée à l'ASSOCIATION SYNDICALE.

Dans les SIX (6) jours de la convocation, chaque propriétaire notifié à la personne qui a convoqué l'assemblée, les questions dont il demande l'inscription à l'ordre du jour, à l'exclusion de la première convocation qui n'a pour objet unique que la désignation du Comité syndical. Ladite personne notifiée à chaque propriétaire un état de ces questions CINQ (5) jours au moins avant la date de cette réunion.

7°) Les membres de l'ASSOCIATION SYNDICALE peuvent se faire représenter, soit par leur conjoint, un ascendant ou un descendant, soit par un autre

propriétaire de l'ensemble immobilier : , les mandats se donnent par écrit. Tout mandataire ne peut détenir plus de 3 mandats.

8°) L'Assemblée Générale est valablement constituée lorsque le nombre de voix des propriétaires présents ou représentés est supérieur à la MOITIE de la totalité des voix lorsqu'il s'agit d'une Assemblée Générale Ordinaire et aux 3/4 de la totalité des voix lorsqu'il s'agit d'une Assemblée Générales Extraordinaire, sauf toutefois, en ce qui concerne la première Assemblée Générale dont il sera question au paragraphe 9 ci-après.

Si ce quorum n'est pas atteint, lors d'une première Assemblée, une seconde est convoquée avec le même ordre du jour, mais sans règle de quorum.

9°) La première Assemblée Générale sera convoquée par la SOCIETE COMPARANTE dans le MOIS suivant la vente de la MOITIE des lots, ou au plus tard, dans l'année suivant la vente du premier lot.

Tout propriétaire d'un lot pourra provoquer, par Ordonnance sur requête du Président du Tribunal de Grande Instance, la réunion d'une Assemblée Générale si la SOCIETE COMPARANTE n'a pas respecté cet engagement.

La notification aux propriétaires devra préciser les date, heure et lieu de la réunion.

L'ordre du jour comportera uniquement la désignation du premier Comité Syndical.

Elle sera valablement constituée quel que soit le nombre des propriétaires présents.

Si, pour une raison quelconque, aucun Syndic n'était élu, tout associé pourrait demander la nomination d'un Syndic judiciaire ou Administrateur.

10°) La propriété d'un lot confère 1 VOIX. Les membres de l'Assemblée en ce compris la SOCIETE COMPARANTE qui sont propriétaires de plusieurs lots disposent d'autant de voix que de lots.

ARTICLE 9 -ASSEMBLEE GENERALE - DELIBERATION

1°) L'Assemblée Générale est présidée par le Président de l'ASSOCIATION SYNDICALE qui est assisté du Secrétaire.

Une dérogation existant en ce qui concerne la première Assemblée Générale qui pourra être présidée par l'Administrateur de biens engagé par la SOCIETE COMPARANTE.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par 2 membres de l'ASSOCIATION représentant tant par eux-mêmes que comme mandataires, le plus grand nombre de voix. En cas d'égalité des voix, les membres les plus âgés seront désignés. Il est tenu une feuille de présence signée par chaque membre de l'Assemblée et certifiée par les membres du Bureau,

2°) Le vote a lieu au bulletin secret, lorsqu'il est demandé au moins par le 1/3 des membres présents.

3°) Les délibérations ne portant pas modifications des STATUTS de l'ASSOCIATION SYNDICALE, ni des règles d'intérêt général de l'ensemble immobilier, consacré par le CAHIER DES CHARGES figurant en tête des présentes, sont prises à la majorité simple des voix des membres présents ou représentés.

Les délibérations ayant pour objet une modification des STATUTS de l'ASSOCIATION SYNDICALE ou des règles d'intérêt général dudit ensemble immobilier sont prises à la majorité des 3/4 des voix des membres de ladite ASSOCIATION, ainsi que les délibérations portant modification des règles de constructions et de l'usage des espaces communs, qui ne pourront être adoptées que sous réserve des autorisations administratives qui se révéleront nécessaires.

4°) Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un Registre spécial ouvert à cet effet et conservé par le Secrétaire.

5°) L'Assemblée Générale de l'ASSOCIATION SYNDICALE statuant dans les conditions de majorité ci-dessus prévue, est souveraine pour toutes les questions entrant dans l'objet de l'ASSOCIATION SYNDICALE,

Il lui est, toutefois, interdit de porter atteinte au droit de propriété de l'un de ses membres et de modifier la répartition des dépenses ou des droits de vote.

L'Assemblée Générale délibère, notamment :

- sur l'élection des Syndics,

- sur les propositions de modifications des STATUTS.

- sur le budget prévisionnel et annuel des Recettes et des Dépenses. A cet effet, l'Assemblée Générale fixe notamment le montant de la cotisation due par chacun des membres et détermine les dates de début et de clôture de l'exercice budgétaire.

- sur la gestion du Comité Syndical qui doit, au cours de la première réunion de l'exercice social en cours, rendre compte des opérations accomplies pendant l'exercice précédent, ainsi que de la situation financière, et présenter le budget de l'exercice en cours. Au cours de la seconde réunion, le Comité Syndical présentera un rapport moral et financier sur la situations en cours d'exercice.

- sur l'acquisition ou la vente de tout immeuble, la réalisation de tout échange immobilier dans la limite de l'objet de l'ASSOCIATION SYNDICALE,

- sur tous travaux à exécuter.

- sur les emprunts à contracter et dépenses à engager dont le montant pour un seul travail dépasse le chiffre de 50.000 F. valeur au Premier Trimestre 2001 (indice National du Coût de la Construction); ce chiffre étant révisable par l'Assemblée Générale à la majorité simple des voix des votants.

6°) L'Assemblée Générale ne peut délibérer que sur des questions qui sont mentionnées expressément dans l'ordre du jour.

7°) Les délibérations de l'Assemblée Générale et toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont signées et certifiées par le Président et le Trésorier.

Il en est de même des copies et extraits de STATUTS, ainsi que de toute autre pièce concernant la vie sociale.

ARTICLE 10 - FRAIS ET CHARGES

1°) Les frais et charges de l'ASSOCIATION SYNDICALE comprennent les dépenses entraînées par l'exécution des décisions valablement prises ainsi que celles découlant des charges annexes et des dépenses de toute nature imposées par les Lois, textes et règlements de l'autorité Publique.

Ces frais et charges comprennent toutes les dépenses entraînées par la gestion, la réparation et le remplacement des équipements collectifs.

2°) Sont formellement exclues des charges de l'ASSOCIATION SYNDICALE, les dépenses entraînées par le fait ou par la faute, soit de l'un des membres de l'ASSOCIATION. soit d'une personne ou d'un bien dont l'un des membres de celle-ci est légalement responsable.

3°) Les sommes dues par les membres de l'ASSOCIATION SYNDICALE sont recouvrées par le Trésorier.

4°) 20 jours après la mise en demeure adressée par lettre recommandée, le membre qui n'est pas à jour de ses cotisations ou qui est en infraction avec les prescriptions du CAHIER DES CHARGES, cesse, jusqu'à ce qu'il se soit mis en règle, de pouvoir

jouer des biens, servitudes et services gérés par l'ASSOCIATION SYNDICALE, les intérêts courent sur les sommes dues par lui au taux légal.

ARTICLE 11 - RÉPARTITION DES DÉPENSES

Les dépenses et charges de l'ASSOCIATION SYNDICALE sont réparties entre les différents propriétaires dans la proportion du nombre de voix dont chacun dispose, ainsi qu'il a été dit au CAHIER DES CHARGES qui précède.

Les propriétaires des lots participeront aux dépenses de gestion et d'entretien, à partir de la livraison de leurs lots, étant précisé que les dépenses engagées par l'ASSOCIATION SYNDICALE sont dues au prorata temporis depuis la date de livraison.

La SOCIETE COMPARANTE participera aux dépenses et charges de l'ASSOCIATION SYNDICALE pour les lots achevés et non vendus ; l'achèvement de la maison étant constaté par l'attestation d'achèvement de travaux signée par le Maître d'oeuvre.

Chaque propriétaire est tenu de faire connaître au Président, 15 JOURS au plus tard, après la signature de l'acte de vente, la mutation de sa propriété, faute de quoi il reste personnellement engagé envers l'ASSOCIATION.

ARTICLE 12 - PUBLICITE - JURIDICTION - ELECTION DE DOMICILE

1°) Un extrait des présents STATUTS sera publié dans un Journal d'Annonces Légales de l'Arrondissement d'EVRY et une copie des STATUTS sera transmise à Monsieur le Préfet de l'ESSONNE aux fins d'insertion dans le Recueil des Actes de la Préfecture et dans le Bulletin Officiel, selon qu'il y aura lieu.

2°) Une copie authentique des présents STATUTS sera également publiée au premier Bureau des Hypothèques de CORBEIL-ESSONNES.

3°) Pour faire les publications ci-dessus, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une copie authentique des présentes.

4°) Pour l'exécution des présents STATUTS, il est fait attribution de juridiction au Tribunal de Grande Instance d'EVRY.

5°) Tout membre de l'ASSOCIATION SYNDICALE est de droit domicilié, soit la maison acquise dans l'ensemble immobilier, soit en tout autre lieu qu'il aurait fait connaître par lettre recommandée à l'ASSOCIATION SYNDICALE.

DONT ACTE sur quarante-trois pages.

Comprenant : Paraphes

- renvoi approuvé : /

- barre tirée dans des blancs : /

- lignes entières rayées : 5

- chiffre rayé nul : /

- mot nul : /

Et après lecture faite, les parties ont certifié exactes, chacune en ce qui la concerne, les déclarations contenues au présent acte, et les signatures ont été recueillies le jour, mois et an susdits par le Notaire soussigné.

Le présent acte a été signé par le Notaire le même jour.

Suivent les signatures de Monsieur Bernard THIESSON et de Maître Albert

CORIC., ce dernier Notaire.