

A.S.L DOMAINE DES HAUTES TERRES

**CAHIER DES CHARGES /
REQUIREMENTS SPECIFICATIONS
Domaine des Hautes Terres
Destiné aux Propriétaires et Locataires
For Owners and Tenants**



**Contact : Secrétaire de l'A.S.L.
Tél : + 33 (0)6 61 39 83 25
Email : asl.terres.blanches@gmail.com**

Date : 02 Novembre 2015

PREAMBULE

Il s'agit d'un extrait du document de l'acte authentique contenant le CAHIER DES CHARGES destiné aux Propriétaires et Locataires.

Les extraits de ce document sont conformes au document original en français.

Seules les parties essentielles de ces extraits ont été traduites en anglais

This is an extract of the document of the authenticated deed containing the REQUIREMENTS SPECIFICATIONS for Owners and Tenants.

The extracts of this document are in line with the original document in French.

Only the most essential parts of these extracts have been translated into English.

TITRE I
CAHIER DES CHARGES
CHAPITRE I
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 établies 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 désignés ci-après, quelle que soit la source de leurs droits.

1/ Les règles d'intérêt général, telles que prévues au présent CAHIER DES CHARGES s'imposeront 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 bénéficiaire d'apport en société, tout ou partie de l'ensemble immobilier.

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

2/ The respect of the rules of this REQUIREMENTS SPECIFICATION is assured by the HOME OWNERS' ASSOCIATION (ASL).

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

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.

ARTICLE 2 – DESIGNATION DU PERIMETRE

Partie du cahier des charges non retranscrite.

CHAPITRE II
ARTICLE 3 – ADHESION

Par le seul fait de leur acquisition, les acquéreurs des lots situés dans l'ensemble immobilier dénommé « DOMAINE DES HAUTES TERRES » seront obligatoirement membres de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE et comme tels, sont tenus au respect de toute les dispositions du présent CAHIER DES CHARGES.

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

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 prestations de services.

CHAPITRE III
ARTICLE 4 - SERVITUDES RECIPROQUES ET PERPETUELLES
REGLES D'INTERET GENERALE

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.

This REQUIREMENTS SPECIFICATION aims to:

- *Ensure to the inhabitants of the real estate complex, subject of this REQUIREMENTS SPECIFICATION, the enjoyment and all the benefits of the property on which is built this real estate complex*
- *Maintain the architectural harmony of this real estate complex, its residential allocation, as well as the advantages of the buildings, open spaces, air, light, quietness and hygiene.*

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

Partie du cahier des charges non retranscrite.

ARTICLE 6 – SERVITUDES PARTICULIERES

ARTICLE 22 – ENTRETIEN EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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 autant que nécessaire, de façon à maintenir l'ensemble dans un aspect soigné.

Les enduits ou peintures des murs de façades doivent être entretenus

ARTICLE 22 – MAINTENANCE OF THE CONSTRUCTIONS' EXTERIOR

The constructions need to be continuously held in excellent state of cleanliness and maintenance.

The doors, blinds, shutters, and more generally the exterior elements in wood, must be varnished or painted as necessary, in order to keep a proper aspect of the whole.

The coating or paint of the exterior walls must be maintained.

ARTICLE 23 – UTILISATION – ENTRETIEN DES TERRAINS A USAGE PRIVATIF ET PUBLIC

A) UTILISATION ET ENTRETIEN DES TERRAINS PRIVATIFS

1. Les arbres de haute tige seront implantés à 2 mètres minimum des limites parcellaires. Les haies entretenues à moins de 2 mètres de hauteur devront être implantées à 50 cm minimum des limites parcellaires, être régulièrement taillées et ne pas déborder sur les parcelles ou emprises de voiries et espaces publics.

B) CONDITIONS DE GESTION DES INSTALLATIONS COMMUNES ET OUVRAGES COLLECTIFS

L'emprise des voies, places, passages piétons, espaces libres et de stationnement collectif, demeure affectée à la circulation publique.

ARTICLE 23 – USAGE – MAINTENANCE OF TERRAINS FOR PRIVATE AND PUBLIC USE

A - USAGE AND MAINTENANCE OF PRIVATE TERRAINS

- 1. High-branched trees shall be planted at minimum at 2 meters from plot boundaries. Hedges, maintained under 2 meters height must be planted at minimum 50 cm from the plot boundaries, be regularly cut and not depass onto plots or roadsides and public area**

ARTICLE 24 – DISPOSITIONS VISANT LA BONNE TENUE DU NOUVEAU QUARTIER**ARTICLE 24 – PROVISIONS AIMED AT THE GOOD ORDER OF THE NEW NEIGHBOURHOOD**

En raison du nombre de logements prévus dans la Z.A.C, les règles suivantes s'appliquent à tout acquéreur de terrain comme à tout occupant de logement :

1-Il est interdit de modifier l'écoulement de l'eau de ruissellement des pluies, et notamment d'entraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fond supérieur.

2-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 du jardin non visible des voies publiques à condition que cet étendage soit discret et qu'en aucun cas il ne dépasse la hauteur maximale admise pour les haies.

En ce qui concerne les immeubles collectifs, il est interdit de faire sécher du linge sur les balcons.

2 – It is forbidden to hang clothing from windows, balconies, terraces, in the private gardens between house and road, as well as on any common parts. It is tolerated to do this in the areas of the garden, which are not visible from the road, subject to it being discrete en and in no case being higher than the maximum accepted height of hedges.

As regards to collective housings, it is forbidden to dry clothes on the balconies.

3-Toute publicité ou affichage est interdit, sous réserve des exceptions suivantes

- a) Panonceau indiquant qu'une construction est à louer ou à vendre
- b) Les panonceaux ou plaques des professions libérales

4-Antennes : toute installation d'antenne sur les bâtiments sera réalisée de façon discrète. Le diamètre des paraboles devra être inférieur à 1m² sur les pavillons, elles doivent être discrètes et dans la mesure du possible non visible de la voirie. Les paraboles sont interdites sur les balcons et appuis de fenêtres.

4 – Antennas – every installation of antennas on the buildings are to be done in a discrete way. The diameter of satellite disks must be less than 1 sqm on pavilions; they must be discrete and if possible non-visible from the road. Satellite disks are forbidden on balconies and on window supports.

5-Publicité, éclairage : compte tenu de leur importance pour la tenue du nouveau quartier tout projet de panneaux publicitaires relatifs à l'exercice d'une profession à l'intérieur des secteurs d'habitation est soumis à l'approbation de la VILLE. Tout projet d'éclairage à l'intérieur des parcelles doit éviter de gêner les usagers des voies publiques, et se conformer au règlement de la VILLE.

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 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 règles s'appliqueront aux modifications qu'un propriétaire souhaiterait apporter à une construction existante.

2) Il ne pourra non plus être élevé de construction complémentaire additionnelle de caractère définitif ou provisoire même non fondée, sauf s'il y a été 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 faîtage 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 pourra être autorisée pour les maisons individuelles uniquement, sous réserve de l'accord de l'A.S.L, de l'obtention par chaque propriétaire des autorisations administratives nécessaires.

Les ouvrages qui pourront être réalisés, seront d'un modèle ayant reçu l'agrément de l'A.S.L.

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...
- débords de toits et égout des toits
- débords 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 2m 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 état, dans les plus brefs délais, aux frais bien entendu du bénéficiaire de la servitude.

ARTICLE 8 – SERVITUDES D'AFFECTION ET D'ENTRETIEN DES PARTIES PRIVEES

- 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 associés 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 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 l'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 (butte, monticule ou 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.

All front parts of private areas are labelled « non-constructible » and are not to be fenced.

Consequently, it is forbidden for homeowners:

- ***to mount fences other than those foreseen in the plans and construction permits and as in article 11 hereafter.***
- ***to deplace fences as mounted by the constructor.***
- ***to do any planting or construction on or next to the various networks.***

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.

6) In case an owner will be obliged to replace all or part of the roof, he can only do it using the same materials as originally or if not available materials of similar aspect.

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

7) In case an owner will be obliged to replace an external part of the construction (door, window, shutters...), he can only do it using the same materials as the existing ones and the shape of the replaced part must be identical to the previous part.

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 ELECRICTE DE FRANCE exigerait l'implantation des coffrets en limite de propriété, côté rue, les frais de transfert seraient à la charge entière du propriétaire concerné.

9) Les boîtes aux lettres devront être aux normes exigées par la POSTE.

10) Les arbres de haute tige et haies plantés sur les parties communes ou privées devront être maintenus et le cas échéant remplacés de la manière suivante :

- ceux situés sur un lot privatif, par le propriétaire du lot concerné
- ceux situés sur les espaces collectifs (voirie...), par l'A.S.L. aux frais de tous les propriétaires de maison.

10) High-branched trees and planted hedges on common or private parts must be maintained and if appropriate replaced in the following manner :

- those on private areas, by the owner of the concerned parcel***
- those on collective areas (road etc.) by the ASL at the expense of all the house owners.***

ARTICLE 9 – REGLES D'INTERET GENERAL D'ENTRETIEN DES PARTIES PRIVEES

ARTICLE 9 – RULES OF GENERAL INTEREST OF MAINTENANCE OF PRIVATE AREAS

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

The constructions must be maintained in excellent conditions of cleanliness and maintenance.

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.

The shutters and doors must always be carefully maintained and the painting redone at least every three years, generally, but more or less if deemed necessary.

Le ravalement des murs devra être effectué au moins tous les 10 ans et plus souvent si cela paraît nécessaire ; il est interdit de repeindre les constructions 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.

The use of sound systems is only allowed in as much as he use does not bother neighbours.

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. 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.

It is forbidden to hang out laundry, especially from windows, in the gardens. However, the use of a mobile dryer excluding any other category, will be tolerated in the back area of the garden and under the condition that the dryer will be stored in-house after use.

The installation of a permanent dryer is strictly forbidden.

Les portes de garage devront être fermées après usage.

The doors of the garage must be closed after use.

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.

The divagation of dog is forbidden, they are obligatory held by leash in the areas for common use. Pet owners must assure that the pets do not generate any annoyance for their neighbours.

L'ensemble immobilier, objet des présentes, étant desservi par un réseau de télédistribution réalisé par l'aménageur de la ZAC, l'installation d'antennes ou paraboles extérieures est interdite.

The estate, object of the present text, is connected to a teledistribution network installed by the builder of the ZAC, the installation of external satellite dishes or antennas is forbidden.

Les dispositifs de réception individuels seront toutefois autorisés pour permettre l'accès à des programmes non diffusés sur le réseau de télédistribution commun, à condition qu'ils soient posés au sol dans une partie arrière des jardins, dissimulés par des plantations, et après accord du comité syndical.

Individual receiving units will however be allowed in order to allow access to channels not distributed locally on the common teledistribution system, under the condition that they will be installed on the ground in an area at the backgarden, hidden by plants, and after approval by the committee of the ASL.

Tout affichage et toute publicité quelconque, notamment par écriteau, enseigne, tôle, réclame, lanterne ou calicot, sont formellement interdits, hormis ceux jugés utiles organisée 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.

It is forbidden to throw away through the canalisations and toilets, anything that might provoke an obstruction or a blocking of the canalisations ; it is also forbidden to throw into the canalisations inflammable liquids, corrosifs, finishing or dangerous, not allowing the constructor's warranties to function.

Il est interdit également de brûler des déchets végétaux.

It is forbidden to burn any plant material.

Il ne pourra non plus être modifié l'aspect extérieur des façades ni installé d'élément d'équipement en façade, 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.

One can also not alter the exterior aspects, nor install any equipment on the façade, unless it is authorised by the competent authorities, and if he has received approval from the ASL, of which it will be spoken hereunder, after a majority decision as foreseen in the articles.

L'usage des appareils de climatisation individuels, ou installation similaire, fixe ou mobile pourra être autorisé par délibération de l'A.S.L. qui déterminera la teinte, la forme, et l'emplacement destiné à recevoir l'équipement, sous réserve de l'observation des règlements administratifs et à la condition que le bruit en résultant, ne soit pas perceptible par les voisins.

L'association syndicale pourra également prévoir un niveau sonore maximum à ne pas dépasser.

L'installation pourra débuter après l'obtention du certificat de conformité délivré par la Ville de MONTESSON, et sous réserve de l'obtention de l'autorisation d'urbanisme nécessaire.

Pour prévenir le risque liés aux légionelles dans les installations de climatisation, chaque propriétaire sera tenu de souscrire un contrat de maintenance destiné à maintenir les installations en état de bon fonctionnement et à assurer la sécurité des personnes.

Dans le cas où des constructions comportent des murs communs, les dépenses de réparation et d'entretien du gros œuvre de ces murs seront partagées par moitié entre les propriétaires intéressés.

Il en sera de même pour la couverture, de ses accessoires, ainsi que des descentes de gouttière mitoyennes.

Sont également mitoyennes les clôtures séparant les lots, les dépenses d'entretien, réfection et éventuellement remplacement, en seront partagées par moitié entre les propriétaires concernés.

ARTICLE 10 – JARDINS

ARTICLE 10 - GARDENS

Dispositions générales :

Ces dispositions ci-dessous 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.

These first existing trees must be conserved and if necessary replaced in case of death or logging, by the owner of the parcel on which it is planted.

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 et jour fériés et sous réserve d'une réglementation locale plus restrictive.

(Voir horaire spécifique de la ville de MONTESSON)

Gardens

Every owner must water and mow his garden's gazon by keeping it short, English style

The use of mowers is only allowed during the day from 9 till 18 hours, except for Sunday and bank holidays and under the rules of a more strict local regulation.

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 pas 2 m de hauteur en plein développement, et à 2 m dans le cas contraire ou réglementation local moins restrictive.
- Aucune plantation ne pourra être réalisée et aucun système d'arrosage ne pourra être installé, à moins de 2 m de la construction voisine ou d'un ouvrage de soutènement.
- 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.

The planting of trees, saplings and bushes are authorised, under the following conditions:

- ***Except for what's described in the chapter « Fences », no planting can be done within half a meter of the separating boundaries of a plot for species not surpassing 2 meters in plain development, and at minimum 2 meter in the contrary case or in case of less restrictive local regulations.***
- ***No planting can be done and no watering system can be installed, within two meter of a neighbouring construction or a supporting structure.***
- ***These plantations can not be planted on top of the networks that may exist on these parcels. Any owner can ask for removal or diminishing of any plantation that does not meet the rules. Any owner can ask his neighbour to cut branches hanging over the fence on to his property.***

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 m de hauteur maximum sur poteaux métalliques auquel devront être adjoindes de simples haies végétales dont les essences pourront être différentes mais qui ne devront jamais dépasser 2 m 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 ou l'autre des fonds.

Si un seul propriétaire désire installer, à ses frais, dans la partie autorisée, une clôture de 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.

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

Hedges must be trimmed regularly, four times a year in the normal periods.

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 propriétaires 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.

He must impose upon his tenants or occupants to insure themselves against their tenant's risks and their responsibility against other owners and neighbours.

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

ARTICLE 13 – SERVITUDES D'AFFECTATION ET D'ENTRETIEN DES EQUIPEMENTS A USAGE COLLECTIF

ARTICLE 13 – PUBLIC RIGHT OF WAYS AND MAINTENANCE OF EQUIPMENTS FOR COMMON USE

L'usage et la jouissance des parties à usage collectif seront réservés, à l'usage exclusif de tous les habitants des lots ainsi qu'à leurs visiteurs en ce qui concerne la voirie de desserte desdits lots.

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.

L'entrée de l'ensemble immobilier est interdite aux véhicules de plus de 1,3 tonne par essieu.

Le stationnement ou l'arrêt des véhicules tels que caravanes, remorques, canots, barques, camping-car, etc...est rigoureusement interdit sur voies, espaces vert et accès garage.

Parking or stopping vehicles like caravans, trailers, boats, camping-cars etc. is strictly forbidden on roads, green areas and garage drive ways.

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

La vitesse est limitée à **30 km/h** sur la voirie de desserte pour tous les engins ou véhicules à moteur, et toutes les autres dispositions de la route sont applicables.

The speed is limited to 30 km per hour on the public roads for all motorized engines and vehicles , and all other traffic rules are applicable.

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

It is not allowed, under any circumstances, to deposit on the roads, drive ways, any material, merchandise, garbage or any other objects.

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

It is forbidden to hang laundry in any areas for common use, notably on the acces roads etc., this listing not being exhaustive.

L'enlèvement de la terre végétale est rigoureusement interdit.

Taking away vegetal earth is strictly forbidden.

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 et 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.

The owners, tenants or occupants ensure that the carrier who is responsible for their move or more generally, transport and delivery of furniture or any object or property are well insured in case of damage of areas for public use or consignment of another owner.

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

Access roads to garages can only support ordinary cars (1,200 kg per axle)

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 ainsi que sous la voirie collective.

Water and electricity pipes pass under private lawns and under the collective road.

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

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

Dumping (garbage, waste, materials) is forbidden.

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

Household garbage collection will be done following the applicable municipality rules.

Les lots n° 112 à 117 devront déposer leurs poubelles à l'angle de la voie principale, sur l'emplacement prévu à cet effet.

Lots n° 112-117 must deposit their garbage bins at the corner of the main road, on the spot foreseen for this.

Les autres lots devront déposer leurs poubelles devant leur maison.

All other lots must deposit their garbage bins in front of their house.

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 entre 20 heures 30 minutes et 21 heures.

La voirie de desserte sera régulièrement entretenue aux frais de tous les propriétaires, ainsi que tous les éléments d'équipement y afférents (portail, etc.)

ARTICLE 14 – NOM DES VOIRIES - NUMEROTATION

Partie du cahier des charges non retranscrite.

ARTICLE 15 – SORT DES RESEAUX ET LE CAS ECHEANT DES ESPACES COLLECTIFS

Partie du cahier des charges non retranscrite.

ARTICLE 16 – RESEAUX DIVERS

Partie du cahier des charges non retranscrite.

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.

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 ELECTION DE DOMICILE

Les 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 **ARTICLE 20 – VARIOUS DISPOSITIONS**

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.

Everything that's not foreseen in the curent REQUIREMENTS SPECIFICATIONS is rules by common law, notwithstanding any decisions that may be taken later by the ASL in respect of the operative laws and regulations.

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 dommage 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 manquement 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 III

STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

« Domaine des Hautes Terres »

L'usage et la mise en œuvre des servitudes et règles d'intérêt général établies au CAHIER DES CHARGES figurant en tête des présentes, seront assurés par une ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE 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 « **Domaine des Hautes Terres** » seront de plein droit et obligatoirement membres de la présente ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE.
- 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 pour 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 droit 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 :

The ASSOCIATION has as object:

- 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 œuvre 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.
- *The possibility of implementing any actions intending to have the rights respected, rules of general interest, charges and conditions resulting from the REQUIREMENTS SPECIFICATIONS as mentioned in the head of this text.*

- 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 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.
- *Maintaining the architectural harmony of the real estate ensemble, it's residential affectation, the benefits of its constructions, the free areas, the air, the light, the quietness and the hygiene.*
- le respect et l'exacte observation des servitudes, règles d'intérêt général, charges et conditions résultant du règlement figurant en tête des présentes.
- *The respect and precise observations of rights, rules of general interest, charges and conditions resulting from the REQUIREMENTS SPECIFICATIONS as mentioned in the head of this text.*
ETANT PRECISE 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 – DUREE

- 1) L'ASSOCIATION SYNDICALE prend la dénomination de : **ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE Domaine des Hautes Terres.**
- 2) Son siège est fixé à MONTESSON.
- 3) Il pourra être transféré en tout endroit du district des YVELINES par simple décision du Comité Syndical dont il sera fait état à l'article 4 ci-après, ou en tout endroit du Département
- 4) La durée de la présente ASSOCIATION est illimitée.

ARTICLE 4 – COMITE 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.
- 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 de **1 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 connaissance du Registre des délibérations.
- 6) Les délibérations du Comité Syndical 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 de 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 pas 7600 € valeur au premier trimestre 2004 (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 bien 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 SYNDICALE 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 – TRESORIER

- 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 têtes 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 deux.
- 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 convoquée lorsque la demande écrite a été faite au Président du Comité Syndical par des membres de l'ASSOCIATION SYNDICALE représentant au moins 1/4 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 notifie 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 notifie 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 Générale 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 moitié 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 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 la date, l'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 de 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) Chacune des maisons dispose d'UNE VOIX dans l'ASSOCIATION SYNDICALE

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 la personne ou la société mandatée par la société requérante.

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 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 modifications 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 deuxième réunion, le Comité Syndical présentera un rapport moral et financier sur la situation en cours de l'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 contacter et dépenses à engager dont le montant pour un seul travail dépasse le chiffre de 7.600 € valeur au premier trimestre 2004 (indice 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 à 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 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 règlement 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 également 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 jouir des biens, servitudes et services gérés par l'ASSOCIATION SYNDICALE, les intérêts courent sur les sommes dues par lui au taux légal.

ARTICLE 11 – REPARTITION DES DEPENSES

Les dépenses de charges de l'ASSOCIATION SYNDICALE sont réparties entre les différents propriétaires, par parts égales.

Les propriétaires des lots participeront aux dépenses de gestion et d'entretien, au prorata temporis compté à partir de la mise à disposition des locaux.

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 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 de VERSAILLES et une copie des STATUTS sera transmise à Monsieur le Préfet des YVELINES 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 Bureau des Hypothèques compétent.
- 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 de VERSAILLES.
- 5) Tout membre de l'ASSOCIATION SYNDICALE est de droit domicilié, soit à la maison acquise dans l'ensemble immobilier, soit en tout autre lieu qu'il aurait à faire connaître par lettre recommandée à l'ASSOCIATION SYNDICALE