

N° 730

Le 20 Février 1988

EMIR

Fin de lettre

H

S T A T U T S

de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE SECONDAIRE

du lot Primaire n° 9

DOMAINE DES HAUTS DE VAUGRENIER

**M^{rs} T. de POULPIQUET de BRESCANVEL - J. BENNE
J.-C. FRESCHER - A. C. de LABRIOLLE de LATTRE
H. FENASSE - A. LAURENT**

NOTAIRES ASSOCIÉS

31, Avenue Jean-Médecin - NICE

130

Maitre Anne CHAMPAGNE DE
LABRIOLLE épouse De LATTRE - Notaire
associé soussigné - Membre de la Société
Civile Professionnelle "T. de POULPIQUET
de BRESKANVEL - J. BENNE - J.C. FRESCHEL
A. CHAMPAGNE DE LABRIOLLE épouse De
LATTRE - H. FENASSE - A. LAURENT", titu-
laire de l'Office Notarial dont le siège
est à NICE, 31, Avenue Jean Médecin,
a reçu le présent acte authentique.
En conséquence,

- A COMPARU :

Monsieur Alvaro MAURA, Adminis-
trateur de Sociétés, demeurant à NICE
55, Promenade des Anglais,

AGISSANT :

Au nom et pour le compte de la
Société dénommée "LES HAUTS DE VAUGRENIER
HAMEAU N° 9" Société Civile régie par les
articles 1832 et suivants du Code Civil
et par le titre Ier de la Loi 71-579 du
16 JUILLET 1971, modifié et complété,
au capital de TROIS CENT MILLE FRANCS
(300.000 F), ayant son siège social à NICE
54, rue ARSON

Ladite Société constituée par
acte sous seings privés en date à PARIS
du 31 MAI 1977, enregistré à NICE EST
le 2 JUIN 1977 - Bordereau 145 - Case 8
dont l'un des originaux a été déposé aux
présentes minutes, le 22 JUIN 1977

Lesdits statuts modifiés par acte
sous seings privés en date en dernier lieu
à NICE du 22 JUIN 1977, dont l'un des
originaux a été déposé le même jour aux
présentes minutes.

Dans la suite des présentes,
la Société "LES HAUTS DE VAUGRENIER HAMEAU
N° 9" sera dénommée "LA SOCIETE".
Monsieur MAURA ayant tous pouvoirs
à l'effet des présentes :

1°/- En sa qualité de Président
du Conseil d'Administration de la Société
dénommée "SOCIETE DE GESTION ET DE PROMO-
TION - S.O.G.E.P.R.O." -----

RECETTE DES IMPOTS
NICE - NORD - OUEST
ENREGISTRÉ LE : - 8 MARS 1978

BORD. 126 N° 2

RECU : deux cent cinquante francs

- Section B N° 663, même lieudit, pour sept ares treize centiares	7 a 73 ca
- Section B N° 673 même lieudit, pour douze hectares vingt neuf ares soixante six centiares	12ha29 a 66 ca
- Section B N° 683, même lieudit -----pour six hectares vingt ares quatre vingt neuf centiares.....	6ha20 a 89 ca
- Section B N° 688, même lieudit pour quarante six hectares trente ares vingt huit centiares	46ha30 a 28 ca
- Section B N° 684, même lieudit pour quarante deux hectares dix huit ares quatre vingt six centiares	42ha18 a 86 ca
- Section B N° 686 même lieudit -----pour soixante dix huit ares quatre vingt douze centiares.....	78 a 92 ca
- Section B N° 677 même lieudit -----pour vingt quatre ares soixante neuf centiares.....	24 a 69 ca
- Section B N° 674 même lieudit -----pour soixante treize ares quarante quatre centiares.....	73 a 44 ca
Total.....	127ha 76 a 36 ca

=====

Ce tènement immobilier a été acquis en vue de son lotissement par la société dénommée " LE DOMAINE DES HAUTS DE VAUGRENIER ", société à responsabilité limitée au capital de trois cent mille francs, ayant son siège social à NICE, 54, rue Arson, immatriculée au Registre du Commerce de NICE sous le numéro 74 B 58, aux termes des actes reçus par Me DURANT des AULNOIS, notaire associé à PARIS, les 26 décembre 1973, 31 décembre 1973 et 10 janvier 1974, publiés ensemble au quatrième bureau des Hypothèques de GRASSE, le 22 février 1974, volume 929 numéro 7,

L'expédition publiée de ces actes a été déposée aux présentes minutes le 18 Juillet 1975.

3- Le Lotissement du DOMAINE DES HAUTS DE VAUGRENIER en DOUZE lots primaires et en espaces communs à ces lots primaires a été autorisé par arrêté de Mr le Préfet des Alpes Maritimes du 18 DECEMBRE 1973 (étant toutefois précisé que le lot primaire n° 12 devait être cédé au Département à l'exclusion de la voie qui le traverse et que cette cession a été réalisée par acte administratif du 30 NOVEMBRE 1977).

Les pièces constitutives du dossier du Lotissement sont demeurées annexées à l'acte sus visé reçu par Me DURANT des AULNOIS, Notaire associé sus nommé le 31 DECEMBRE 1973.

A3.

7

5. - Le Lotissement du DOMAINE DES HAUTS DE VAUGRENIER est, dans son ensemble régi :

- Par le REGLEMENT approuvé par l'Arrêté Préfectoral sus visé du 18 DECEMBRE 1973 et modifié par les arrêtés sus visés.

Ledit règlement mis en harmonie avec ces modifications par acte aux présentes minutes du 4 MAI 1977 dont une expédition a été publiée au Quatrième Bureau des Hypothèques de GRASSE, le 10 MAI 1977 volume 1874 numéro 7 -

- Par un CAHIER DES CHARGES GENERAL reçu aux minutes de l'Office Notarial 31, Avenue Jean Médecin à NICE, le 10 SEPTEMBRE 1975 et publié au quatrième Bureau des Hypothèques de GRASSE, le 12 SEPTEMBRE 1975 volume 1371 numéro 1, modifié par acte aux mêmes minutes le 6 OCTOBRE 1975 publié au Quatrième Bureau des Hypothèques de GRASSE, le 17 NOVEMBRE 1975 volume 1412 numéro 3 et enfin, complété en ce qui concerne les règles d'entretien des espaces verts communs généraux, par une annexe établie par acte reçu aux minutes de l'Office Notarial 31, Avenue Jean Médecin à NICE, le 14 OCTOBRE 1975, publiée au Quatrième Bureau des Hypothèques de GRASSE, le 17 NOVEMBRE 1975 volume 1412 numéro 5 -

Il est rappelé que ces REGLEMENT et CAHIER DES CHARGES GENERAL sont opposables et s'imposent à quiconque est titulaire d'un droit quelconque, même précaire ou révocable, à quelque titre que ce soit, sur partie du lotissement et que leurs dispositions ont la prépondérance sur celles de toute autre réglementation quelle qu'elle soit qui pourrait être particulière à un ou plusieurs lots primaires ou à partie d'un lot primaire, et notamment sur celles qui vont être ci-après arrêtées dans le cadre du CAHIER DES CHARGES SPECIAL objet des présentes.

6 - L'administration du lotissement du DOMAINE DES HAUTS DE VAUGRENIER est assurée par une association syndicale libre de la loi du 21 Juin 1865, dite " ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE PRINCIPALE DU LOTISSEMENT DU DOMAINE DES HAUTS DE VAUGRENIER ",

Les Statuts de cette Association Syndicale, dont le texte origininaire a été déposé aux minutes de Me DURANT DES AULNOIS aux termes de l'acte sus visé du 31 Décembre 1973, ont été entièrement refondus par acte reçu aux présentes minutes les 10 septembre 1975 publié au 4ème Bureau des Hypothèques de GRASSE, le 12 SEPTEMBRE 1975 volume 1371 n°2 et 6 OCTOBRE 1975 publié le 17 NOVEMBRE 1975 volume 1412 n° 4 Cette association syndicale libre est notamment appelée à recevoir la propriété des parties communes aux lots primaires, telles qu'elles sont déterminées au CAHIER DES CHARGES GENERAL où elles sont désignées par l'appellation de " Parties Communes Générales ".

AJ.

g

8. - Le certificat administratif prévu par l'article R 315-12 du Code de l'Urbanisme a été délivré pour le lot primaire numéro 9 en date du 26 MAI 1977

L'un des exemplaires originaux de ce certificat est demeuré annexé au contrat de vente du 22 JUIN 1977 ci après analysé

9. - Suivant acte reçu aux présentes minutes le 22 JUIN 1977, publié au Quatrième Bureau des Hypothèques de GRASSE, le 12 AOUT 1977 volume 1947 - numéro 7 -

modifié par acte du 4 OCTOBRE 1977 publié audit Bureau des Hypothèques de GRASSE, le 17 OCTOBRE 1977 volume 1947 - numéro 7 -

la Société "LE DOMAINE DES HAUTS DE VAUGRENIER" a vendu à la Société "LES HAUTS DE VAUGRENIER - HAMEAU N° 9", la parcelle formant l'assiette foncière du lot primaire n° 9 aujourd'hui reprise au cadastre rénové de la Commune de VILLENEUVE LOUBET à la section B sous le numéro 797 pour une contenance de sept hectares (7 ha.)-

La référence cadastrale sus visée a été affectée au Lot Primaire n° 9 à la suite des opérations d'arpentage ci après rappelées :

En vertu de deux documents d'arpentage établis par Monsieur GAUBERT - Géomètre expert à NICE, le 28 SEPTEMBRE 1977 et publiés au Quatrième Bureau des Hypothèques de GRASSE avec le contrat de vente du 22 JUIN 1977, il a été procédé à la subdivision de diverses parcelles du Lotissement y compris de celle dont est issu le lot primaire numéro 9.

cette subdivision a eu lieu dans les conditions suivantes, ci après littéralement rapportées :

- 1ère Opération -

" Les parcelles d'origine cadastrées section B
" numéro 667 pour une contenance de huit hectares quarante
" neuf ares trente huit centiares (8 ha. 49 a. 38 ca.)
" et 673 pour une contenance de douze hectares vingt neuf
" ares soixante six centiares (12 ha. 29 a. 66 ca.)

" Ont été annulées pour être divisées et reprises
" à la matrice cadastrale sous les références ci après :

" - La parcelle section B numéro 667 a été supprimée et
" divisée en deux nouvelles parcelles reprises au cadastre
" sous les références suivantes :

" . section B numéro 790 d'une contenance de
" sept hectares quatorze ares quatre vingt huit
" centiares (7 ha. 14 a. 88 ca) -

" . section B numéro 789 d'une contenance de
" un hectare trente quatre ares cinquante centiares
" (1 ha. 34 a. 50 ca.)

B

M

" - 4ème OPERATION -

" Les parcelles d'origine cadastrées section B
 " numéro 671 pour une contenance de dix ares soixante quinze
 " centiares (10 a. 75 ca.) et les trois parcelles issues
 " de la subdivision réalisée par les deux premières opératio
 " ci dessus relatée, cadastrées sous les références suivantes

- " - Section B numéro 790 pour sept hectares qua-
 " torze ares quatre vingt huit centiares (7 ha
 " 14 a. 88 ca.
- " - Section B numéro 787 pour douze hectares vingt
 " deux ares soixante et onze centiares (12 ha.
 " 22 a. 71 ca)
- " - Et section B numéro 794 pour un hectare quinze
 " ares quatre vingt centiares (1 ha. 15 a. 80 ca

" Ont été toutes les quatre supprimées pour être
 " réunies en une seule parcelle reprise au cadastre section
 " B numéro 799 pour une contenance de vingt hectares soixant
 " quatre ares quatorze centiares (20 ha. 64 a. 14 ca.) - "

10. - La subdivision du lot primaire numéro
 NEUF (9) en CINQUANTE SIX (56) lots privatifs et en
 espaces communs à ces lots a été autorisée par l'arrêté
 préfectoral sus visé du 18 JANVIER 1978

Une ampliation de cet arrêté et
 un exemplaire du plan du Lotissement du Lot
 Primaire n° 9 sont demeurés annexés à un acte
 reçu aux présentes minutes le 20 JANVIER 1978
 et publié au Quatrième Bureau des Hypothèques
 de GRASSE, le 20 JANVIER 1978 volume 2058
 numéro 6 -

Les certificats administratifs prévus par
 l'article R 315-12 du Code de l'Urbanisme ont été délivrés
 en date du 9 FEVRIER 1978 pour les lots issus de la
 subdivision du Lot Primaire n° 9 autorisée par l'arrêté
 préfectoral sus visé du 18 JANVIER 1978.

Les originaux de ces certificats sont demeurés
 annexés à l'acte ci après énoncé reçu ce jour aux présentes
 minutes contenant le Cahier des Charges spécial du Lot
 Primaire n° 9 -

A3.

M

DOMAINE DES HAUTS DE VAUGRENIER

S T A T U T S

DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE SECONDAIRE

du

LOT PRIMAIRE N° 9

(HAMEAU "LES CANNEBIERS")

CHAPITRE I

FORMATION - DENOMINATION - SIEGE - DUREE - MEMBRES DE
L'ASSOCIATION - OBJET

Article 1er - Formation

Il est formé une Association Syndicale Libre, régie par la loi du 21 Juin 1865, les lois qui l'ont modifiée, les décrets pris pour son application, et par les présents statuts, qui existera entre les propriétaires usufruitiers ou nu-propriétaires de tout ou partie d'un lot privatif de lotissement ou de copropriété dont l'assiette foncière sera située dans le périmètre du lot primaire n° 9 du Lotissement du DOMAINE DES HAUTS DE VAUGRENIER, sis à VILLENEUVE-LOUBET (Alpes Maritimes), ledit lot primaire repris avant division à la section B sous le n° 737 lieudit " Vaugreniers " pour sept hectares (7 ha.)

Etant rappelé que le lotissement du DOMAINE DES HAUTS DE VAUGRENIER a été autorisé par arrêté préfectoral du 18 DECEMBRE 1973 modifié par trois autres arrêtés préfectoraux des 18 SEPTEMBRE 1974 - 18 JUIN 1975 et et que la subdivision du lot primaire n° 9 en CINQUANTE SIX LOTS de lotissement portant les numéros UN à CINQUANTE TROIS inclus (1 à 53) et QUARANTE HUIT BIS CINQUANTE ET UN BIS et CINQUANTE DEUX BIS (48 Bis - 51 Bis et 52 Bis) a été autorisée par arrêté préfectoral du 18 JANVIER 1978-----le tout comme il a été plus amplement expliqué au cours de l'exposé.

Article 2 - Dénomination

L'Association est dénommée " ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE SECONDAIRE DU LOT PRIMAIRE N° 9 DU LOTISSEMENT DU DOMAINE DES HAUTS DE VAUGRENIER " .

Article 3 - Siège

Le siège de l'Association est fixé à NICE 54 rue Arson.

Il pourra être transféré en tout autre endroit du Département par simple décision du Directeur qui sera ci-après institué.

Article 4 - Durée

La durée de l'Association est illimitée.

Article 5 - Membres de l'Association

1-L'Association existe entre tous les titulaires à quelque titre et sous quelque forme que ce soit d'un droit de propriété, de nue-propriété ou d'usufruit, sur tout ou partie de l'un des " lots privatifs ", compris dans le périmètre du lot primaire n° 9 (que ses droits soient relatifs à un lot de lotissement ou à un lot de copropriété) et tels qu'ils sont définis à l'article neuf ci-après reproduit du CAHIER DES CHARGES SPECIAL DU LOT PRIMAIRE N° 9 , reçu ce jour aux présentes minutes comme il a été dit au cours de l'exposé.

2-Les fonds appelés " lots privatifs " dans le cours des présentes, correspondent aux parties privatives définies comme suit à l'article neuf du CAHIER DES CHARGES SPECIAL :

" Article 9 - Détermination des parties
" privatives

" Les parties susceptibles d'une appropriation privative sont constituées par les cinquante six --- unités foncières correspondant à cinquante six ---- lots de lotissement dont la création a été autorisée par l'arrêté préfectoral du 18 janvier 1978 ayant approuvé la subdivision du lot primaire n° 9

" Ces parties privatives comprennent les parcelles formant l'assiette de ces Cinquante six ---- lots de lotissement avec les constructions, ouvrages et équipements implantés dans ces parcelles et ne constituant pas une partie commune spéciale ou une partie commune générale.

" Elles seront dans la suite des présentes désignées par l'expression " lots privatifs " et ce quel que soit le statut juridique de ces unités foncières et en conséquence, même si certaines d'entre elles se trouvent soumises au régime de la copropriété établi par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et de ce fait respectivement divisées en lots privatifs de " copropriété " et en parties communes de " copropriété ".

" Le tout sous réserve de ce qui a été stipulé ci-dessus concernant la modification du tracé périmétrique des lots 46 à 52 inclus et l'intégration dans les parties communes spéciales de la partie de ces lots excédant l' assiette des bâtiments collectifs et des jardinets affectés en jouissance privative aux appartements des rez-de-chaussées."

A

7

3- Les "lots privatifs" ci-dessus identifiés sont suivant le cas :

- Soit des parcelles entièrement privatives, propriété d'un seul, d'une indivision de l'article 815 du Code Civil, ou encore d'un ou de plusieurs nus-proprétaires et usufruitiers.

- Soit des parcelles soumises au régime de la copropriété de la Loi n° 65-557 du 10 JUILLET 1965 -

Dans l'hypothèse où une de ces parcelles est soumise à un régime de copropriété, sont individuellement membres de la présente ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE SECONDAIRE chacun des titulaires d'un droit de propriété, de nue-propriété ou d'usufruit sur un lot privatif de copropriété compris dans l'ensemble immobilier délimité par la parcelle en cause, à l'exclusion du Syndicat regroupant les copropriétaires de cet ensemble immobilier.

4- Bien que tout propriétaire ou titulaire d'un droit de propriété, d'usufruit ou de nue-propriété sur tout ou partie d'un lot privatif de lotissement non soumis au régime de la copropriété ou d'un lot privatif de copropriété, soit membre de plein droit de la présente association, il n'est pas pour autant membre de droit de l'assemblée de l'ASSOCIATION SYNDICALE.

Seuls sont membres de droit de l'Assemblée de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE SECONDAIRE les titulaires de la pleine propriété de la totalité d'un lot privatif de lotissement ou de copropriété.

Si le lot privatif de lotissement ou de copropriété est placé sous le régime de l'indivision de l'article 815 du Code Civil, les indivisaires seront tenus de se faire représenter par l'un d'eux. A défaut, la nomination dudit représentant sera faite par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, à la requête de tout intéressé ; le représentant ainsi désigné pourra être choisi parmi les membres de l'indivision ou en dehors d'eux.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot privatif de lotissement ou de copropriété en nue-propriété et usufruit, l'usufruitier représente de plein droit le nu-propriétaire, sauf convention contraire entre eux dûment notifiée à l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE SECONDAIRE.

5- Dans la suite des présentes, ont distingué donc les "Membres de l'Association", cette expression désignant les titulaires de droits de propriété, nue-propriété ou usufruit sur les lots privatifs de lotissement ou de copropriété dont sont constitués ou que peuvent comprendre les "Lot privatifs" ci-dessus définis, et, les "représentants des lots privatifs", cette expression désignant exclusivement les personnes étant membres de l'Assemblée de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE SECONDAIRE.

6- L'adhésion à la présente ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE est obligatoire pour tout titulaire d'un droit de propriété (qu'il s'agisse de pleine propriété, de nue-propriété ou d'usufruit...) sur tout ou partie d'un lot privatif de lotissement ou de copropriété.

Cette adhésion et le consentement écrit dont fait état l'article cinq alinéa 2 de la Loi du 21 JUIN 1865 résultent :



-Pour la société " LES HAUTS DE VAUGRENIER -
HAMEAU N° 9 " de sa participation au présent acte portant
constitution de l'association et établissement de ses
statuts.

-Pour les propriétaires ultérieurs de tout ou
partie d'un lot privatif de lotissement ou de copropriété
compris dans le périmètre du lot primaire n° 9, de tout
acte de mutation à titre onéreux ou rémunérateur des lot
en cause, ainsi que de toutes mutations à titre gratuit
sous quelque forme que ce soit de ces mêmes lots.

7 - La qualité de membre de l'association étant
attachée au droit de propriété, elle sera transmise ipso
facto avec celui-ci qu'elle suivra en quelques mains
qu'il se trouve, même en cas de clauses contraires insé-
rées aux actes de disposition, lesquelles clauses seront
inopposables à la présente ASSOCIATION SYNDICALE.

Article 6 - Objet

La présente Association Syndicale a pour objet,
sous réserve et dans le respect des règles et servitudes
pouvant résulter des dispositions du REGLEMENT et du
CAHIER DES CHARGES GENERAL DU LOTISSEMENT, ainsi que de
toutes décisions de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE PRIN-
CIPALE du LOTISSEMENT :

- La gestion, l'entretien et la conservation des
parties communes spéciales du lot primaire n° 9, telles
que ces parties communes sont définies au CAHIER DES
CHARGES SPECIAL dudit lot primaire, et, leur appropria-
tion;

Il est toutefois rappelé que le
gardiennage et la police de l'entier lotissement
et par suite du Lot primaire n° 9, sont assurés
sous l'autorité de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE
PRINCIPALE du LOTISSEMENT, en application des
dispositions de l'article vingt deux du CAHIER
DES CHARGES GENERAL.

- L'embauchage, la direction et, le cas échéant,
le licenciement du personnel qu'elle jugera opportun d'en-
gager, et plus généralement, le règlement de toutes ques-
tions relatives à l'emploi du personnel.

-L'engagement, la répartition des dépenses et
leur recouvrement,

-La mise en oeuvre et le contrôle de l'applica-
tion du CAHIER DES CHARGES SPECIAL du lot primaire n° 9
et, le cas échéant, la modification de ce Cahier des Char-
ges.

-L'exercice de toutes actions en justice, tant
en demandant qu'en défendant, la conclusion de tous traités,
transactions, compromis, l'acquiescement à toutes
sentences, jugements ou arrêts, la renonciation à toutes
garanties avec ou sans constatation de paiement et plus
généralement tous actes qui ne lui seraient pas expressé-
ment interdits par une disposition légale ou conventionne-
le.

A

M

CHAPITRE II

ASSEMBLEE GENERALE

Article 7 - Composition de l'Assemblée Générale -

1- L'Assemblée générale se compose des représentants des lots privatifs de lotissement ou de copropriété tels qu'ils sont identifiés à l'article cinq ci-dessus, sous réserve de ce qui est stipulé ci après.

2- Tant que l'achèvement d'une construction ou d'une partie de construction vendue dans les conditions des articles 1601-1 à 1601-4 du Code Civil n'aura pas été constaté dans les conditions ci-après définies, le lot correspondant sera représenté à l'Assemblée Générale de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE SECONDAIRE par la Société LES HAUTS DE VAUGRENIER- HAMEAU NUMERO NEUF ou, le cas échéant, par les ayants cause de celle-ci auxquels aura été expressément transmis le droit de construire au sens du paragraphe I de l'article 12 du CAHIER DES CHARGES GENERAL.

Cette représentation cessera du jour ou l'achèvement du lot aura été constaté par l'Architecte de l'opération à la requête de la partie la plus diligente sans toutefois qu'elle puisse se poursuivre au delà du dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux auprès de l'Administration compétente.

3- Les représentants des lots privatifs doivent participer en personne aux délibérations des Assemblées Générales. Toutefois ils auront la faculté de se faire représenter par le Directeur de l'A.S.L.S. pour les titulaires de lots privatifs de Lotissement et soit par ce même Directeur soit par le Syndic de la copropriété dont ils dépendront pour les titulaires de lots privatifs de copropriété.

4- A l'égard de l'A.S.L. SECONDAIRE les votes émis par les participants à l'assemblée sont, en toute hypothèse, considérés comme l'expression de la volonté de ceux que ces participants représentent.

Article 8 - Pouvoirs de l'Assemblée Générale -

1- L'Assemblée Générale statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévues, est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet de l'A.S.L.

2- Les décisions régulièrement prises obligent tous les membres de l'A.S.L. ainsi que tous les syndicats de copropriétaires dans lesquels ils se trouvent, le cas échéant, regroupés.

Article 9 - Convocations -

1- L'Assemblée Générale est réunie pour la première fois à la diligence du Directeur dans le mois de la date à laquelle se trouvera réalisée la vente de la moitié au moins de l'ensemble des lots privatifs, qu'il s'agisse de lots de lotissement ou de lots de copropriété, et, au plus tard, dans l'année suivant la date de la première vente.

5

4

Elle sera réunie par la suite au moins une fois par an dans les trois premiers mois de la clôture de chaque exercice pour statuer sur les comptes de cet exercice et sur les propositions budgétaires du Directeur pour l'exercice en cours.

Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le Directeur de l'Association Syndicale le Juge nécessaire.

En outre, elle doit être convoquée lorsque la demande écrite en a été faite au Directeur par les représentants de lots privatifs de lotissement ou de copropriété représentant ensemble au moins le quart de la participation totale aux charges communes spéciales du lot primaire numéro 9.

2- Les convocations sont adressées au moins quinze jours avant la réunion. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées aux représentants des lots privatifs au domicile qu'ils auront fait connaître dans les conditions prévues à l'article vingt quatre ci-après, sous pli recommandé ou par lettre revêtue d'un accusé de réception manuscrit.

3- Lorsque l'assemblée est convoquée sur la demande de certains de ses membres remplissant la condition ci-dessus ceux-ci indiquent au Directeur les questions à porter à l'ordre du jour et formulent les projets de résolution. Dans cette même éventualité le Directeur peut formuler en outre son propre ordre du jour et ses projets de résolution et les présenter distinctement.

4- En cas de cessation des fonctions du Directeur, l'Assemblée est réunie à la diligence de l'un quelconque de ses membres afin de procéder à la nomination d'un nouveau Directeur; l'ordre du jour de l'Assemblée ainsi convoquée sera limité à cette seule nomination.

Article 10 - Quorum -

L'Assemblée Générale est valablement constituée dès lors qu'elle comprendra au moins trois participants et cela sans égard au fait que ces participants ou certains d'entre eux auront seulement la qualité de mandataires de représentants de lots privatifs si ces mandataires sont bien ceux autorisés au paragraphe 3 de l'article 7 qui précède.

Article 11 - Voix -

Le représentant de chaque lot privatif de lotissement ou de copropriété dispose d'un nombre de voix exactement proportionnel à la quote part affectée audit lot dans la répartition des charges communes spéciales telle qu'elle résulte du paragraphe II de l'article vingt du CAHIER DES CHARGES SPECIAL DU LOT PRIMAIRE N° 9 -

A

4

Article 12 - Majorités -

1- Les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité des voix exprimées par ses participants, sauf stipulation différente résultant d'une autre disposition sdes présentes.

2- A moins qu'il n'en soit disposé autrement par des textes légaux ou règlementaires d'ordre public, les décisions ci après ne peuvent être prises qu'à l'unanimité des voix des représentants des lots privatifs de lotissement ou de copropriété :

- a) La modification des présents statuts,
- b) La modification du CAHIER DES CHARGES SPECIAL,
- c) La dissolution de la présente Association Syndicale libre.

Article 13 - Tenue des Assemblées -

L'Assemblée Générale se tient au lieu indiqué dans la convocation ; ce lieu doit se trouver dans le Département des Alpes Maritimes,

Le Bureau de l'Assemblée comprend :

- En qualité de Prédident de séance, le Directeur
- Un scrutateur qui sera celui des membres de l'Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et qui acceptera.
- Enfin, un secrétaire choisi par le Directeur parmi les membres de l'Assemblée ou en dehors d'eux.

Il est tenu une feuille de présence contenant les nom, prénoms et domicile des représentants des lots privatifs de lotissement ou de copropriété présents et le nombre de voix auquel chacun d'eux a droit. Cette feuille est certifiée par les membres du bureau de l'Assemblée. Elle doit être communiquée à tout membre de l'Association le requérant.

Article 14 - Ordre du Jour -

Lors de toute assemblée Générale la discussion porte sur les questions inscrites à l'Ordre du Jour ainsi que sur toutes questions posées par un ou plusieurs représentants des lots privatifs de lotissement ou de copropriété au Directeur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, huit jours francs au moins avant la séance.

Article 15 - Délibérations -

Les procès verbaux des délibérations sont inscrits par ordre de date sur feuillets mobiles enliassés et formant un registre spécial qui est conservé par le Directeur.

Ils sont signés par le Directeur, le scrutateur et le secrétaire.

A

4

La copie du procès verbal certifiée par le Directeur est adressée sous pli recommandé avec avis de réception aux représentants des lots privatifs de Lotissement ou de copropriété.

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

CHAPITRE III

A D M I N I S T R A T I O N

Article 16 - Organe Directeur

L'Association Syndicale est administrée par un Directeur, personne physique ou morale, pris ou non parmi les membres de l'Association Syndicale.

Article 17 - Désignation - Rémunération

1 - Jusqu'à la réunion de la première Assemblée Générale les fonctions de Directeur de l'Association Syndicale seront assurées par la Société SOGEPRO ou une personne physique ou morale désignée par celle-ci.

Cette première assemblée Générale aura notamment pour ordre du jour de statuer sur le maintien en fonction du Directeur provisoire. Le Directeur confirmé dans ses fonctions ou désigné par cette première Assemblée le sera pour une durée de dix ans.

Les Directeurs élus ultérieurement par l'Assemblée seront nommés pour la durée qu'elle fixera.

Les directeurs ne seront révocables que pour cause légitime.

Ils seront toujours rééligibles.

En cas de démission, le Directeur en fonction devra informer l'Assemblée de sa décision un mois à l'avance.

2 - Le Directeur a droit :

a) Au remboursement de ses frais de représentation et de déplacement sur justification.

b) A une rémunération mensuelle dont le montant est fixé par l'Assemblée.

Article 18 - Pouvoirs et attributions du Directeur -

Le Directeur est l'agent officiel et exclusif de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE SECONDAIRE.

Il a notamment les pouvoirs suivants :

- En conformité de l'article sept des statuts de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE PRINCIPALE il représente

A3.

M

à l'Assemblée de ladite ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE PRINCIPALE la présente ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE SECONDAIRE et tous les titulaires d'un droit de propriété, de nue propriété ou d'usufruit sur un lot de lotissement ou un lot de copropriété dont l'assiette foncière est située dans le périmètre du lot primaire n° 9 etn plus généralement tout titulaire d'un droit de propriété à quelque titre et sous quelque forme que ce soit sur partie du lot primaire n° 9 -

- Il administre, conserve et entretien tous les biens et éléments d'équipement communs spéciaux.

- Il assure le recouvrement des charges directement auprès des titulaires des lots privatifs qu'ils soient de lotissement ou de copropriété et exerce, s'il le juge bon, toute action en recouvrement de charges auprès des syndicats de copropriétaires, le tout ainsi qu'il est prévu aux articles vingt et vingt et un du cahier des charges spécial du lot primaire n° 9.

- Plus généralement il jouit vis à vis des membres de l'Association et des tiers de pouvoirs identiques à ceux qui sont conférés au syndic de copropriété par la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et les textes modificatifs et réglementaires déjà intervenus ou qui interviendront ultérieurement.

- En outre, il est spécialement habilité à recevoir au nom de l'Association la propriété des parties communes spéciales (espaces, biens et éléments d'équipement) et oblige l'Association à décharger pour l'avenir le cédant de toutes obligations d'entretien et de conservation de ces parties communes.

Article 19 - Délégations

Le Directeur peut consentir toutes délégations spéciales, temporaires ou non, à l'un des membres de l'Association ou à un tiers.

CHAPITRE IV

BUDGET DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

Article 20- Détermination des charges

Les charges de la présente ASSOCIATION SYNDICALE sont celles qualifiées " Charges communes spéciales " au TITRE VI du CAHIER DES CHARGES SPECIAL DU LOT PRIMAIRE N° 9 -

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

Article 21 - Comptes de l'ASSOCIATION SYNDICALE -

1 - La comptabilité de l'ASSOCIATION SYNDICALE est tenue par le Directeur.

2 - L'exercice budgétaire coïncide avec l'année civile.

Par exception le premier exercice se terminera à la fin de l'année civile au cours de laquelle la première assemblée se trouvera avoir été réunie.

3 - A la clôture de chaque exercice le Directeur arrête un compte détaillé des recettes et charges de l'exercice écoulé dans les mêmes formes que celles mises à la charge des Syndics de copropriété par la Loi du 10 JUILLET 1965 et établit un projet de budget pour le nouvel exercice.

Le compte des recettes et des charges ainsi que le projet du budget sont communiqués au siège de l'ASSOCIATION SYNDICALE aux représentants des lots privatifs de lotissement ou de copropriété, quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé et à arrêter le budget du nouvel exercice.

Les comptes de l'exercice écoulé et le projet de budget de l'année en cours doivent être soumis à l'assemblée dans les trois premiers mois du nouvel exercice.

4- Le Directeur a tous pouvoirs, une fois le budget approuvé, pour effectuer dans les limites de ce budget les appels de fonds qui lui paraîtront nécessaires.

En outre le Directeur peut demander, avant que l'assemblée ait été appelée à statuer sur le budget de l'exercice en cours, une avance de trésorerie égale à la moitié du budget ordinaire de l'exercice précédent, ou, à défaut d'exercice précédent, du projet de budget tel qu'il l'aura lui même établi.

Enfin le Directeur peut demander en cours d'exercice le paiement de provisions hors budget pour faire face :

- Soit à l'exécution de décisions de l'assemblée,
- Soit au paiement de dépenses imprévues.

Article 22 - Modalités de répartition, de paiement et de recouvrement des charges de l'ASSOCIATION SYNDICALE

Ces modalités sont celles fixées au CAHIER DES CHARGES SPECIAL du lot primaire n° 9

Article 23 - Mutations

Chaque membre de l'ASSOCIATION SYNDICALE est tenu de faire connaître au Directeur la mutation de ses droits de propriété. Il reste personnellement engagé envers l'Association tant que cette mutation n'a pas été notifiée au Directeur. La notification pourra être

M.

M.

faite par lettre recommandée avec accusé de réception, indiquant la date et la nature de la mutation, la désignation du lot muté, l'identité complète des anciens et nouveaux propriétaires.

CHAPITRE V

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Article 24 - Attribution de juridiction - domicile

Pour toutes contestations relatives à l'exécution ou à l'interprétation tant des présentes que du CAHIER DES CHARGES SPECIAL du LOT PRIMAIRE N° 9 il est fait attribution de juridiction aux Tribunaux compétents du lieu de situation de l'immeuble -

S'ils n'ont pas leur domicile réel dans le ressort desdits tribunaux, les membres de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE SECONDAIRE devront y faire une élection de domicile.

A défaut d'avoir communiqué à bonne date cette élection de domicile, toute notification leur sera valablement faite au Parquet de Monsieur le Procureur de la République près le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

O

O

O

13.



- DONT ACTE. -

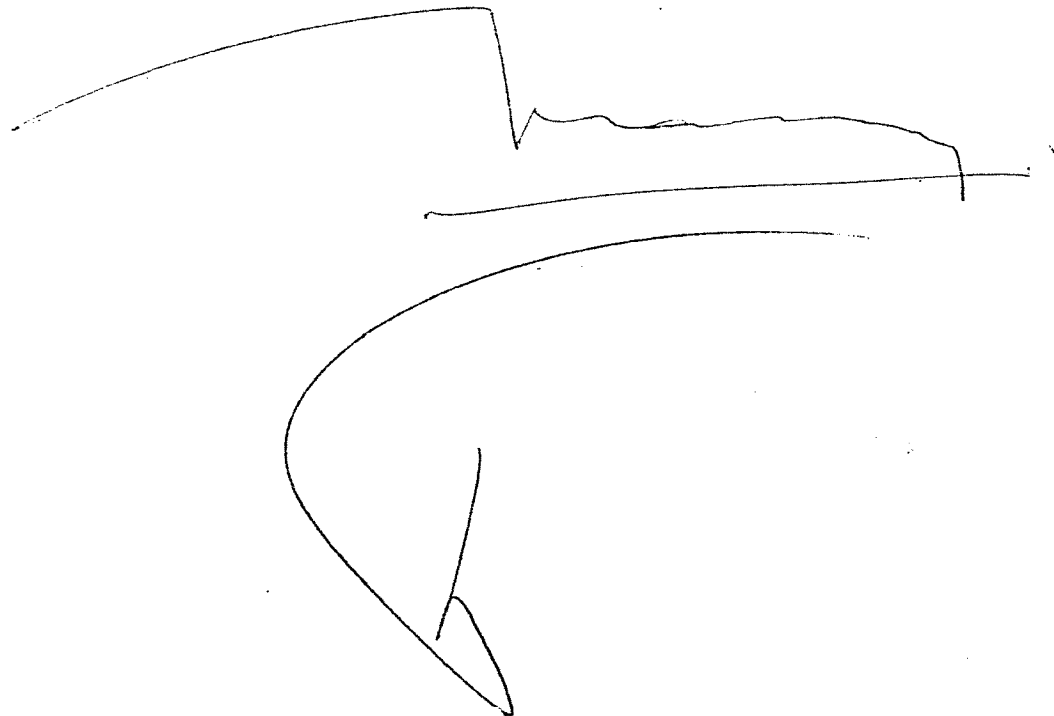
Comprenant :
Pages : vingt deux
Ligne nulle : sans
Mot nul : sans
Chiffre nul : sans
Blancs Barrés : quatre

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par le Notaire associé soussigné

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE DIX HUIT
Le vingt février

Stève Arson & Co

Et le Notaire a lui-même signé le *même jour*

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several sweeping curves and a sharp peak, likely representing the name 'Stève Arson & Co'.