



TITRE TROISIÈME
REGLEMENT-CAHIER DES CHARGES
SERVITUDES ET CONVENTIONS
Chapitre I
OBJET

Le présent règlement-cahier des charges a pour objet de fixer les règles générales et particulières, servitudes et conventions relatives à l'ensemble immobilier "Le HAMEAU DU PONT BLANC".

Il s'impose à toute personne détenant ou occupant à quelque titre que ce soit des biens sur la dotation foncière de l'ensemble immobilier.

Chapitre II

SERVITUDES

A - SERVITUDES GÉNÉRALES

1°/ L'ensemble immobilier défini ci-dessus est destiné exclusivement à l'habitation par maisons individuelles.

En conséquence, en tous les points de cet ensemble, sont interdits : tous établissements industriels, commerciaux ou artisanaux, de même que tous établissements pouvant porter atteinte aux bonnes moeurs et à la morale.

L'exercice de professions libérales n'est toléré que si son auteur continue d'avoir son habitation personnelle et principale dans la maison et si cet exercice ne gêne pas le voisinage par une circulation trop active ou autrement.

De la même manière, toutes activités non compatibles avec la tranquillité, la salubrité, la sécurité et la bonne tenue d'un groupe d'habitations tombent sous le coup de la même interdiction.

2°/ Le stationnement des véhicules est interdit en dehors des emplacements réservés à cet effet dans les parties privatives, en dehors des parkings communs prévus et en dehors de la voie principale.

Tout stationnement prolongé de caravane, remorques et bateaux est interdit dans l'ensemble immobilier. Le stationnement des camions est interdit.

Les parkings prévus sont à l'usage commun des propriétaires de l'ensemble immobilier.

Il est interdit de laisser vaquer des animaux dans les parties communes de l'ensemble immobilier, d'y faire aucun dépôt de matériaux, décharges, ordures ménagères ou autres. Chaque propriétaire ou occupant doit remettre ses propres déchets au service de nettoiement ou les porter à une décharge publique.

3°/ Aucun propriétaire ou occupant ne peut ouvrir d'autres voies sur son terrain que celles prévues au plan sus énoncé.



4°/ Aucun propriétaire ou occupant ne peut modifier l'écoulement des eaux de ruissellement ni obstruer, même partiellement ou temporairement, les caniveaux des voies.

5°/ Les espaces verts sont strictement réservés aux loisirs, à la promenade et à la détente. Toute circulation de voitures, vélos à moteur ou non, y est formellement interdite.

Les usagers devront y éviter tout bruit risquant de nuire au repos.

6°/ Il est interdit de procéder à un affichage ou une publicité quelconque sur les terrains, clôtures et constructions.

Les propriétaires ou occupants sont seulement autorisés à apposer à l'entrée de leur terrain ou à la porte des constructions, une plaque de dimension normale relative à la profession libérale que, le cas échéant, ils exerçaient dans les lieux.

7°/ Les constructions de l'ensemble immobilier forment un ensemble dont l'esthétique générale devra toujours être maintenue.

Toute augmentation de construction et constructions nouvelles sont interdites sauf autorisation des autres propriétaires aux conditions fixées par l'article 38 de la loi numéro 67.1253 dite d'orientation foncière du trente décembre Mil neuf cent soixante sept.

En cas de sinistre, les constructions nouvelles devront respecter les clauses ci-dessus et être implantées à l'identique.

8°/ Les propriétaires ou occupants doivent faire ramoner leurs cheminées et nettoyer leurs appareils de chauffage toutes les fois que cela est nécessaire et conformément à la réglementation en vigueur.

Ils resteront responsables des accidents qui pourraient se produire par émanation de gaz ou autres causes.

9°/ Les constructions et les terrains doivent toujours être maintenus en parfait état d'entretien, réparations et réfection de façon que l'aspect du groupe d'habitations ne s'en trouve jamais altéré.

Chaque propriétaire ou occupant doit notamment faire effectuer périodiquement les peintures extérieures de sa maison, le débroussaillage de son terrain, l'élagage et l'échenillage des clôtures et des arbres, chaque fois qu'il sera nécessaire.

Il ne devra pas être étendu de linge de façon apparente.
Les séchoirs et étendoirs devront être dissimulés.

Enfin, les règles d'hygiène devront toujours être respectées.

10°/ Les clôtures des lots ne pourront être constituées que de haies dans la partie avant des jardins, et éventuellement d'un grillage plastifié vert, d'une hauteur maximale d'un mètre (1 M) dans les parties latérales et arrières, et ce, en raison du passage des réseaux en bordure de voirie.

11°/ Toute subdivision de lot est interdite (sauf simple légère modification de limite entre deux lots).

La réunion de parcelles est libre mais ne confère pas à son propriétaire le droit d'édifier autre chose que ce qui est prévu.



12°/ Chaque propriétaire tiendra toujours les constructions assurées contre l'incendie ainsi que le recours des voisins et pour une valeur conforme à la réalité.

Il acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et taxes de toute nature auxquels le bien qui lui est vendu est ou pourra être assujetti.

B - SERVITUDES PARTICULIERES

1°/ Il est établi et au besoin rappelé que la "voie nouvelle", le chemin piétonnier, et le sol du poste de transformation électrique, dans la mesure où il est implanté sur une partie commune, constituent des parties communes aux différents lots, dans les proportions indiquées ci-dessus.

Il en est de même de leurs accessoires consistant en leurs équipements, réseaux d'adduction d'eau, d'assainissement, de gaz, d'électricité, de téléphone, le tout dans la mesure de leur existence.

Observation étant ici faite que la voie nouvelle n'est pas classable dans le domaine public.

2°/ Les parties communes devront toujours être parfaitement entretenues, réparées et refaites à la diligence de l'Association Syndicale, et aux frais des co-propriétaires, dans la même proportion, que celle indiquée ci-dessus au paragraphe "Répartition".

3°/ Les servitudes tréfoncières suivantes sont établies :

Chaque lot supporte en bordure de voirie une servitude de passage en souterrain des canalisations des divers réseaux équipant le groupe d'habitations.

4°/ Pour assurer l'équipement rationnel du groupe d'habitations en réseaux divers (eau, gaz, électricité, téléphone, égout, etc ...; dans la mesure où ces divers éléments existeront), la "S.C.I. MARQUETTE I" et ensuite les propriétaires de lots, seront tenus d'accorder, sans indemnité, à première demande de tous établissements, sociétés ou collectivités compétents, toutes autorisations, facilités et servitudes à l'effet de :

- faire passer sur ou sous les parties divisées ou indivisées de l'ensemble immobilier toutes canalisations, lignes, câbles ou gaines nécessaires, spécialement à la distribution générale du gaz, de l'eau, d'électricité, à l'éclairage public, à la desserte téléphonique, au branchement des abonnés et à l'implantation d'équipements annexes

- poser sur les parties divisées et indivisées de l'ensemble immobilier et spécialement sur les maisons, tous supports et équipements divers, tels que chambre des Postes et Télécommunications, armoires d'électricité, candélabres, bornes lumineuses, bouches d'incendie, etc ...

- faire pénétrer sur les parties divisées et indivisées de l'ensemble immobilier les agents desdits organismes ou ceux des entrepreneurs devant accrédiés par eux, en vue de la construction, la surveillance, l'entretien et la réparation des équipements dont s'agit



5°/ Les propriétaires des lots respecteront réciproquement les servitudes de passage résultant tant des équipements installés par les services concédés comme il vient d'être dit que de l'implantation dans l'ensemble immobilier de tous éléments à usage commun.

A cet égard, il est fait observer que jusqu'à l'achèvement total du groupe d'habitations, la "S.C.I. MARQUETTE I" se réserve la possibilité, en cas de nécessité, d'ajouter ou d'y modifier tout équipement et tout élément de nature à assurer la bonne réalisation de l'ensemble immobilier.

En outre, pour permettre à chaque acquéreur concerné d'entretenir, de réparer, et, le cas échéant, de reconstruire les bâtiments édifiés le long de la ligne séparant sa propriété de celles contiguës, il lui est concédé, en faveur de son fonds, et à titre de servitude perpétuelle, un droit de tour d'échelle sur les parcelles contiguës.

Ce droit de tour d'échelle, ainsi conféré gratuitement, ne pourra être exercé qu'une fois par an, pendant quinze jours, et le bénéficiaire devra prévenir le propriétaire ou ayants cause du fonds servant quinze jours à l'avance.

Le bénéficiaire devra, le cas échéant, et à ses frais, remettre, dans le même délai, le fonds servant dans l'état où il se trouvait avant les travaux.

6°/ Dans le cas où une gouttière desservirait deux logements, les frais d'entretien du chéneau et de ladite gouttière seraient partagés par moitié entre les propriétaires concernés.

7°/ Dans le cas où la "S.C.I. MARQUETTE I" ou une société dont elle-même ou l'un de ses membres serait associé, viendrait à acquérir des terrains limitrophes de celui de l'ensemble immobilier et à édifier des constructions, lesdites sociétés précitées sont d'ores et déjà autorisées à raccorder gratuitement leurs voiries et réseaux d'assainissement, égouts, aqueducs, eau, électricité, éclairage public, gaz et téléphone, à ceux de l'ensemble immobilier construit par la "S.C.I. MARQUETTE I". Tous les travaux nécessités par ce raccordement seront à la charge exclusive de la personne souhaitant se raccorder. Il en sera de même du coût du renforcement éventuel des réseaux.

En conséquence, en cas d'extension, les charges communes générales de l'ensemble immobilier supportées par l'ensemble des propriétaires comme indiqué ci-dessus, feront l'objet d'une nouvelle répartition qui sera effectuée au prorata du nombre global des lots constituant le nouvel ensemble et dans les proportions indiquées ci-dessus au paragraphe "Répartition".



8°/ Convention de servitude avec l'Electricité de France

Pour assurer dans l'ensemble immobilier, la distribution rationnelle de l'énergie électrique et pour prévenir sur les réseaux, toutes modifications de tracés, génératrices de frais, de complication et de gêne, la "S.C.I. MARQUETTE I" a concédé à l'Electricité de France, à titre de servitude, divers droits ci-après énoncés ; aux termes d'un acte sous signatures privées en date du 3 janvier 1986, dont l'un des originaux fait l'objet du présent dépôt de pièces, ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

Les articles 1 à 4 de ladite convention sont ci-après textuellement rapportés :

"ARTICLE 1

"Le lotisseur se déclarant propriétaire du lotissement "de MARQUETTE, rue Lalau, concède à l'Electricité de France, à titre de servitude, les droits suivants :

"1° Faire passer sous les voies et lots du lotissement "toutes lignes électriques nécessaires pour la distribution "générale de l'Electricité , pour les branchements des abonnés "et "occuper deux emplacements pour l'établissement de deux "postes de transformation sur les parcelles 1 et 15 pour une "surface hors oeuvre de six mètres carrés chacun.

"2° Permettre en toutes circonstances , l'accès sur les "voies et les lots du lotissement à ses agents et leurs véhicules, ainsi qu'à ceux des entrepreneurs, dûment accrédités "par l'Electricité de France, en vue de la construction, la "surveillance, l'entretien et la réparation des postes de "transformation des lignes électriques et les branchements "d'abonnés,

"ARTICLE 2

"Le propriétaire conserve, sur la propriété, tous les "droits compatibles avec l'exercice des servitudes ainsi "constituées.

"En cas de construction nouvelle ou de transformation "des immeubles, l'Electricité de France sera tenue de modifier "ses installations sur la demande motivée des propriétaires et "à leurs frais.

"ARTICLE 3

"Le lotisseur s'engage à reproduire, dans les actes de vente des lots, les dispositions faisant l'objet des articles.. "1 et 2 qui précédent et à obliger les acquéreurs à les "respecter, afin qu'elles conservent leur plein effet vis-à-vis d'eux.

"De même, le lotisseur s'engage, en cas de classement "dans la voirie publique, d'une partie des terrains du lotissement, à dénoncer à la commune les servitudes dont ceux-ci "sont grevés.

"ARTICLE 4

"Les droits concédés à l'article 1, le sont sans versement d'aucune indemnité, les avantages consentis par

"l'Electricité de France au lotisseur, pour l'aménagement des installations destinées à alimenter le lotissement en énergie électrique, en constituant de convention expresse, la contre-partie exclusive et forfaitaire.

"Par contre, les dégâts qui pourraient être éventuellement causés aux cultures et aux immeubles, à l'occasion de la construction et de l'entretien des installations électriques, ouvriront droit à une indemnité au profit du lotisseur ou des tiers acquéreurs qui lui seront ultérieurement substitués.

"Ces dégâts seront évalués à l'amiable. Au cas où les parties ne s'entendraient pas sur le quantum de l'indemnité, celle-ci serait fixée par un arbitre choisi d'un commun accord ou désigné, à défaut d'entente, par le Juge du Tribunal d'Instance de la situation des lieux."

Observation étant ici faite :

Que pour le cas où l'implantation des postes de transformation se ferait sur une parcelle privative, le propriétaire de ladite parcelle privative devra souffrir cette implantation, sans indemnité et sans recours contre, la "S.C.I MARQUETTE I" et devra accorder toutes autorisations et facilités à l'Electricité de France pour accéder auxdits postes.

9°/Echange avec la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE JEANINE ET MICHEL MARQUETTE"

Suivant acte reçu par Me HEMELSDAEL notaire associé soussigné, ce jour seize avril 1986 dès avant les présentes, dont une expédition sera publiée au premier bureau des hypothèques de Lille,

La "S.C.I MARQUETTE I" a cédé à titre d'échange à :

La "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE JEANINE ET MICHEL MARQUETTE" Société Civile Immobilière , au capital de dix mille francs, dont le siège est à Paris (huitième arrondissement) 92, Boulevard Haussmann , immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sous le numéro.D 950 340 919,

La parcelle de terrain en nature de sol de passage, sise à Marquette, rue Lalau, cadastrée section A numéro 3429, pour deux ares trente quatre centiares.

Et à titre de contre-échange, la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE JEANINE ET MICHEL MARQUETTE" a constitué au profit de la "S.C.I MARQUETTE I",

Une servitude réelle, perpétuelle, et gratuite sur le terrain cédé et le terrain voisin, pris le long de la limite Sud, de l'ensemble immobilier, l'ensemble d'une surface de huit cent cinquante six mètres carrés, pour avoir une largeur en façade de treize mètres trente cinq centimètres environ sur une profondeur de soixante cinq mètres environ, ledit immeuble dont dépendent les huit cent cinquante six mètres carrés, grevés de la servitude, figurant au cadastre rénové sous les numéros suivants de la section A, savoir :



2 302, lieudit "rue Lalau numéro 167" pour quarante sept ares trente centiares, ci : 47 a 30 ca
2 493 lieudit "rue Lalau numéro : 167 " pour trois ares trente deux centiares ci : 03 a 32 ca
2494 lieudit "rue Lalau numéro 151" pour trente cinq ares quatre vingt douze centiares, ci et 3 429 sus-désigné et cédé pour deux ares trente quatre centiares, ci Soit ensemble : quatre vingt huit ares quatre vingt huit centiares, ci : 02 a 34 ca : 88 a 88 ca
En conséquence, le fonds servant est cadastré section A numéros 2493, 2494, et 2302 et 3 h 29.

Le fonds dominant est cadastré section A numéros 3401 à 3427 et 3430, et constitue l'ensemble immobilier dénommé "LE HAMEAU DU Pont Blan HUIT PENT" de la "S.C.I MARQUETTE 1", la maison de concierge cadastrée section A numéro 3428 étant exclue.

Les conditions d'utilisation et les conditions particulières sont ci-après textuellement rapportées :

"Conditions d'utilisation"

"La présente servitude de passage est faite afin de permettre l'accès au programme de constructions réalisé par la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MARQUETTE UN

"Cet accès pourra être emprunté à toute heure du jour et de la nuit par tous moyens de transport, à la condition que le poids par essieu ne dépasse pas cinq tonnes.

"Stationnement"

"Le propriétaire du fonds dominant, ses ayants-droit ou ayants-cause à titre particulier ou à titre universel ne pourront laisser stationner aucun véhicule sur la voie d'accès ni encombrer, de quelle que manière que ce soit, ladite voie."

"De son côté, le propriétaire du fonds servant prendra toutes dispositions pour que sa clientèle n'empêche pas la circulation sur ladite voie."

"Passage des réseaux"

"Il est ici précisé que le passage des réseaux (eau, gaz, électricité, téléphone, etc...) pourra être effectué en tréfonds de ladite servitude."

"Sauf convention contraire, les réseaux menant au fonds dominant devront emprunter le tréfond de la servitude teintée en jaune sur le plan ci-annexé ; ceux desservant le fonds servant devront emprunter le tréfond de la partie teinte en vert sur le plan ci-annexé."

"Gestion"

"Les décisions relatives à l'usage, au remplacement et aux charges des éléments d'équipement et de la voie seront prises d'un commun accord entre le propriétaire du fonds servant et l'association syndicale constituée entre les propriétaires du lotissement implanté sur le fonds dominant." *Mme*

"CONDITIONS PARTICULIERES"

"Caractéristiques de la voirie"

"Sur :

" - D'une part, la bande de terrain cédée en échange par la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MARQUETTE UN à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE "JEANINE ET MICHEL MARQUETTE,

" - Et d'autre part, la bande de terrain sur laquelle est constituée en contre-échange, la servitude gratuite réelle et perpétuelle "par la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE JEANINE ET MICHEL MARQUETTE, au profit "de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MARQUETTE UN.

"Doit être aménagée la voie destinée à constituer d'une "part, l'accès à l'Etablissement commercial de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE "JEANINE ET MICHEL MARQUETTE et d'autre part, au programme de construction "prévu par la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MARQUETTE UN.

"Les caractéristiques de la réalisation de cet aménagement "sont les suivantes :

"A - Réalisations techniques"

" - La voie d'accès comportera une chaussée principale "d'une largeur de sept mètres vingt cinq centimètres et de chaque côté "de la chaussée un trottoir d'une largeur de deux mètres soixante quinze "centimètres vers Nord

"et d'un mètre quarante centimètres à l'opposé, c'est-à-dire "vers Sud

" - Le long du trottoir nord sur une profondeur de quarante "neuf mètres environ et sur une largeur de deux mètres soixante quinze "centimètres sera réalisé un espace vert qui ne comportera aucun arbre "de haute tige.

" - La voie d'accès sera exécutée en enrobé et elle comportera tous les éléments de viabilité, eau, électricité, aqueduc et téléphone nécessaires pour la desserte des utilisateurs.

"B - Financement"

" Compte tenu du fait que la partie de la voirie, grevée "d'une servitude de passage au profit de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE "MARQUETTE UN comporte déjà des éléments de réalisations dont les investissements ont été supportés par la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE JEANINE ET "MICHEL MARQUETTE, la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MARQUETTE UN, en contre-partie, assumera seule la charge financière de tous les aménagements complémentaires.

B. V.



"C - CHARGES D'ENTRETIEN

"La charge d'entretien de cette voie incombera exclusivement au propriétaire du fonds dominant.

"D - DELAI DE REALISATION

"- La réalisation de cette voie d'accès interviendra au plus tard lors de la livraison de la première tranche du programme "projeté par la SOCIETE CIVILE IMMOBILIÈRE MARQUETTE UN." et au plus tard le 31 décembre 1986.

"Les travaux de réalisation devront être effectués de telle façon que la moitié au moins de la bande de roulement demeure constamment libre et accessible pour permettre la desserte de l'immeuble voisin de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIÈRE JEANNE ET MICHEL MARQUETTE."

10°/ Servitude de vue :

L'acquéreur du lot 1 bénéficiera d'une servitude de vue gratuite, réelle et perpétuelle grevant la maison voisine, anciennement à usage de concierge cadastrée section A numéro 3428 pour deux ares trente sept centiares appartenant à la "S.C.I MARQUETTE I" exclue du présent programme et devant être rétrocédée prochainement.

11°/ Servitude de passage :

L'acquéreur de la maison anciennement à usage de concierge cadastrée section A numéro 3428 pour deux ares trente sept centiares, bénéficiera d'une servitude de passage, gratuite, réelle et perpétuelle sur le chemin piétonnier dépendant de l'ensemble immobilier, cadastré section A numéro 3427 pour soixante deux centiares.



TITRE QUATRIÈME
STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

Il est formé entre tous les propriétaires présents et à venir de l'ensemble immobilier dénommé "LE HAMEAU DU PONT BLANC"

une Association Syndicale qui sera régie par la loi du vingt et un juin Mil huit cent soixante cinq et les textes qui m'ont modifiée, par le règlement d'administration publique du dix huit décembre Mil neuf cent vingt sept et par les présents statuts.

STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE
"LE HAMEAU DU PONT BLANC"

Chapitre premier

FORMATION - DENOMINATION - OBJET - SIEGE - DUREE

Article premier - Formation

Il est formé entre tous les propriétaires présents et à venir de l'ensemble immobilier dénommé " LE HAMEAU DU PONT BLANC"

sur la Commune de MARQUETTE

Une Association Syndicale Libre.

La surface régie par la présente association comprendra ledit ensemble immobilier ainsi que l'immeuble sis à Marquette, rue Lalau

Cette Association Syndicale sera régie par la loi du vingt et un juin Mil huit cent soixante cinq et les textes qui m'ont modifiée, par le règlement d'administration publique du dix huit décembre Mil neuf cent vingt sept et par les présents statuts.

Tout propriétaire d'une parcelle quelconque du groupe d'habitation incluse dans le périmètre, quel que soit la cause ou le titre de son droit de propriété, sera membre de plein droit de la présente association syndicale.

La signature des contrats de vente par les acquéreurs emportera pour eux et leurs héritiers, représentants et ayants droit, le consentement exigé par l'article 5 de la loi du vingt et un juin Mil huit cent soixante cinq.

En conséquence, chaque propriétaire devra, en cas d'aliénation, imposer à ses acquéreurs, l'obligation de prendre ses lieux et place dans le syndicat ; faute de quoi, il restera engagé personnellement vis-à-vis de lui.

Article deuxième - Dénomination

L'Association sera dénommée :

"ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE LE HAMEAU DU PONT BLANC".



Article troisième - Objet

L'Association Syndicale a pour objet, dans le périmètre ci-dessus défini, et même hors de ses limites, en cas de nécessité :

- les travaux de premier établissement des ouvrages qui seraient décidés par l'Association Syndicale après l'achèvement de ceux inscrits au programme de l'ensemble immobilier

- la gestion, l'entretien et la réparation des voies, chemins, parcs de stationnement s'il en existe, locaux collectifs, espaces verts, réseaux, installations et ouvrages communs, et plus généralement, de toutes les parties communes de l'ensemble immobilier

- l'acquisition ou la prise à bail desdites parties communes

- la cession éventuelle de tout ou fraction desdites parties communes

- la remise en état des parties communes et privées endommagées par l'entretien, la réparation ou l'installation de tous réseaux ou canalisations nécessaires à l'ensemble immobilier, sans préjudice de son recours éventuel envers l'entreprise ou l'organisme chargé de ces travaux

- le paiement des dépenses

- le recouvrement de ces dépenses, lesquelles incomberont aux propriétaires des locaux dans les proportions qui ont été fixées dans le règlement de l'ensemble immobilier

-- et d'une façon générale, l'administration, la gestion et la police des voies, ouvrages et autres parties communes, ainsi que l'application des dispositions du cahier des charges qui réglemente l'usage des parcelles dans l'intérêt commun.

L'Association syndicale pourra, si elle le juge à propos, se charger de l'enlèvement des boues, neige, ordures ménagères et autres, organiser un service de garde ou de surveillance et, généralement, entreprendre tous travaux rentrant dans ses attributions telles qu'elles sont définies par les lois et règlements en vigueur.

Article quatrième - Siège

Le siège de l'Association sera fixé lors de la première assemblée.

Il pourra être transféré en tout autre endroit par décision de l'Assemblée Générale Ordinaire.

Article cinquième - Durée

La durée de la présente Association Syndicale est illimitée. Elle ne cessera d'exister que le jour où il n'existera plus de parties communes à l'intérieur de l'ensemble immobilier.



Chapitre deuxième
FRAIS ET CHARGES

Article sixième - Définition

Les frais et charges de l'Association Syndicale comprennent :

- les dépenses afférentes à son objet, tel qu'il est défini à l'article troisième ci-dessus
- 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 septième - Répartition

Les frais et charges de toute nature entraînés par le fonctionnement de l'Association seront répartis entre ses membres selon les taux prévus au règlement-cahier des charges.

Article huitième - Recouvrement

Les sommes dues à l'Association Syndicale par ses membres sont recouvrées par le Syndic.

L'Assemblée Générale annuelle fixe les sommes présumées nécessaires pour les dépenses de l'exercice.

Ces sommes seront mises en recouvrement suivant les modalités décidées par l'Assemblée Générale annuelle.

Le montant des versements provisionnels reste inchangé jusqu'à l'assemblée suivante.

Les comptes définitifs de l'année sont arrêtés dans les premiers mois de l'année suivante.

Si, au contraire, les dépenses excèdent le versement provisoire, le solde est immédiatement mis en recouvrement.

Toutes sommes mises en recouvrement par le Syndic doivent être payées dans le mois.

A défaut de règlement dans ce délai, et après mise en demeure d'avoir à payer, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception, restée sans effet dans le mois, le syndicataire négligent est redevable envers l'Association à compter de la mise en demeure des intérêts moratoires au taux de douze pour cent l'an, et cesse de pouvoir jouir des services gérés par l'Association Syndicale, et ce, sans préjudice de la faculté pour l'Association de poursuivre par tous moyens le recouvrement des sommes dues.

L'exercice de ces droits est rétabli après paiement par le syndicataire des sommes dues en principal, intérêts et frais de recouvrement, y compris tous frais d'huissier, avocat et de justice.

Tout propriétaire d'un lot est responsable tant de ses propres cotisations que des sommes dues à ce titre par ceux dont il tient son droit de propriété. Il peut donc être poursuivi directement par le seul fait de son acquisition, pour le paiement des cotisations arriérées à la charge de ses auteurs.



ANNEE

Chapitre troisième
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Article neuvième - Composition

L'Assemblée Générale se compose de tous les membres de l'Association Syndicale ou de leurs représentants.

L'usufruitier représente de plein droit le nu-propriétaire.

Les propriétaires indivis sont tenus de se faire représenter par une seule personne.

En cas de bail à long terme, le locataire représente le propriétaire à toute Assemblée Générale sauf pour les Assemblées dont l'objet serait un démembrement total ou partiel de la copropriété.

Les membres de l'Assemblée peuvent se faire représenter par leur conjoint ou par un mandataire qui doit nécessairement être choisi parmi les syndicataires. Les mandats se donnent par écrit et doivent être communiqués au Président au plus tard au début de la réunion de l'Assemblée.

Article dixième - Convocation

L'Assemblée Générale Ordinaire se réunit chaque année dans le courant du premier semestre de l'année civile.

Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le syndic le juge nécessaire.

Elle doit obligatoirement être convoquée lorsque la demande écrite en a été faite au syndic par la moitié au moins des membres de l'Assemblée.

L'Assemblée Générale est convoquée par le Syndic.

Si le Syndic ne procède pas à la convocation de l'Assemblée lorsque la demande lui en est faite comme prévu à l'alinéa 3 ci-dessus, ou lorsque le premier semestre de l'année civile s'est écoulé sans que soit convoquée l'Assemblée Générale Ordinaire, tout syndicataire peut, après mise en demeure faite au Syndic, demander au Président du Tribunal de Grande Instance, statuant en matière de référé, à être habilité à l'effet de convoquer l'Assemblée générale.

La personne qui convoque l'Assemblée fixe le lieu et l'heure de la réunion et en arrête l'ordre du jour.

La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'Assemblée.

La convocation est faite quinze jours au moins avant la date de la réunion, par lettre individuelle adressée aux syndicataires au domicile qu'ils ont fait connaître et par affichage au tableau réservé aux publications destinées aux membres de l'Association. La lettre est recommandée ou remise contre récépissé.

Dans les six jours de la convocation, les syndicataires peuvent notifier par lettre recommandée à la personne qui a convoqué l'Assemblée les questions dont ils demandent l'inscription à l'ordre du jour.

Un état de ces questions est porté à la connaissance des syndicataires, cinq jours au moins avant la date de cette réunion, dans les formes prévues pour la convocation.

B. V.



Article onzième - Pouvoirs - Quorum - Majorité

L'Assemblée Générale des propriétaires est souveraine pour toutes les questions rentrant dans l'objet de l'Association Syndicale. Elle peut édicter des règlements s'imposant à tous les membres de l'Association pour assurer l'application des cahier des charges et règlement, la tranquillité et l'agrément des habitants de l'ensemble immobilier.

L'Assemblée ne peut porter atteinte à l'exercice du droit de propriété de l'un des membres de l'Association, ni modifier la répartition des dépenses et des droits de vote, si ce n'est avec l'accord de tous ceux dont les droits se trouvent réduits ou les charges aggravées.

1 - Décisions extraordinaires

Sous cette réserve, l'Assemblée peut modifier les présents statuts, le périmètre de l'Association et les dispositions du présent règlement, ou accorder les dérogations individuelles à ces prescriptions, mais sans aggraver les rectifications imposées à l'exercice du droit de propriété et sous réserve éventuellement de l'approbation administrative.

Toutes ces décisions qui sont qualifiées d'extraordinaires nécessitent un quorum irréductible des deux tiers des voix des membres de l'Association et de la majorité des deux tiers des voix des membres présents.

2 - Décisions ordinaires

Pour toutes les autres décisions, l'Assemblée Générale est valablement constituée lorsque les membres présents ou représentés possèdent plus de la moitié du total des voix. Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde Assemblée est convoquée entre le quinzième et le trentième jour suivant la première Assemblée, et la deuxième Assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre des syndicataires présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première.

Article douzième - Voix

Les membres de l'Assemblée Générale disposeront d'autant de voix qu'ils supportent de fractions dans les charges afférentes aux parties communes générales de l'ensemble immobilier.

Les décisions régulièrement prises obligent tous les propriétaires quand même ils seraient absents, opposants ou incapables.

Article treizième - Tenue des assemblées

L'Assemblée se tient au lieu indiqué par la convocation. Elle est présidée par la personne qui l'a convoquée.

Elle ne délibère valablement que sur les questions à l'ordre du jour et dans la mesure où les convocations ont été faites conformément aux dispositions de l'article dixième.

Il est tenu une feuille de présence qui indique les nom et domicile de chaque syndicataire, et le cas échéant, de son mandataire, ainsi que du nombre de voix dont il dispose.

Cette feuille de présence est émargée en entrant en séance par chaque syndicataire présent ou par son mandataire.



Elle est certifiée exacte par le Président de l'Assemblée.

Au début de chaque séance, l'Assemblée désigne parmi ses membres deux scrutateurs et un secrétaire.

Les votes ont lieu au bulletin secret si dix membres au moins de l'Assemblée le demandent, et dans la mesure où les dispositions de l'article neuvième ci-dessus le permettront.

Il est établi un procès verbal des délibérations de chaque Assemblée qui est signé par le Président, le Secrétaire et les scrutateurs.

Le procès verbal comporte le texte de chaque délibération.

Il indique le résultat de chaque vote.

Sur la demande d'un ou plusieurs membres de l'Assemblée opposants, le procès verbal mentionne la réserve éventuellement formulée par eux sur la régularité des opérations.

Les procès verbaux des séances sont inscrits à la suite les uns des autres, sur un registre relié et folioté spécialement couvert à cet effet.

Chapitre quatrième

SYNDIC

Article quatorzième - Nomination

Le syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel de l'Association Syndicale. Il peut être choisi en dehors des copropriétaires ou parmi eux, excepté les membres du Conseil Syndical. Il est nommé et révoqué par l'Assemblée Générale qui fixe la durée de ses fonctions, laquelle ne peut excéder trois ans.

Les fonctions de syndic sont renouvelables dans les limites de durée prévues ci-dessus.

La rémunération du syndic sera fixée par l'Assemblée Générale et portée aux charges communes.

A défaut par l'Assemblée Générale de procéder à la nomination du syndic, il pourra y être pourvu sur la requête de l'un ou plusieurs des copropriétaires par une ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance.

Article quinzième - Attributions générales du syndic

Le syndic est chargé :

- d'assurer l'exécution des dispositions des cahiers des charges, règlements et des délibérations de l'Assemblée Générale
- d'administrer l'ensemble immobilier, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien, et, en cas d'urgence, de faire procéder à sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde dudit ensemble immobilier
- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

D'une manière générale, le syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi.

Lorsque, en cas d'urgence, le syndic fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'ensemble immobilier, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une Assemblée Générale.

Dans ce cas, il peut, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'Assemblée Générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Le Syndic engage et congédie le personnel du syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur ; l'Assemblée Générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Le Syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent ; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Le Syndic remet le premier janvier de chaque année, au Président du Conseil Syndical, un exemplaire mis à jour de la liste ci-dessus prévue.

En cours d'année, le Syndic fait connaître immédiatement au Président du Conseil Syndical les modifications qu'il y a lieu d'apporter à cette liste.

Le Syndic détient les archives du syndicat, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents relatifs à l'ensemble immobilier et au syndicat. Il détient, en particulier, les registres contenant les procès verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes.

Il délivre des copies ou extraits, qu'il certifie conformes, de ces procès verbaux.

Le Syndic tient la comptabilité du syndicat. Il l'organise de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat.

Il établit un projet de budget prévisionnel qui est voté par l'assemblée générale.

Le Syndic peut exiger le versement des avances et des provisions.

Toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du Syndic doivent être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat. Toutefois, le syndic est autorisé à conserver une somme de CINQ MILLE FRANCS (5 000 Francs) pour le règlement des dépenses courantes. Une décision de l'assemblée générale peut, le cas échéant, modifier ce chiffre.

Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint au même degré, doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

Il en est de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou associées, ou dans lesquelles elles exercent les fonctions de gérant, d'administrateur ou de directeur, de salarié ou de préposé.



Le Syndic ne peut intenter une action en justice au nom du Syndicat, sans y avoir été autorisé par une décision de l'Assemblée Générale sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance même par voie d'exécution forcée, d'une procédure engagée conformément à l'article 54 du décret du trente mars Mil huit cent huit, et en cas d'urgence, notamment d'une procédure engagée conformément aux articles 806 et suivants du Code de Procédure Civile. Dans tous les cas, le Syndic doit rendre compte des actions qu'il a introduites, à la prochaine Assemblée Générale.

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement d'un syndicat ou dans lesquels le syndic est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'exercice et de l'objet de l'instance.

Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer. Toutefois, le syndic peut, à l'occasion de l'exécution de sa mission, se faire représenter par l'un de ses préposés.

L'Assemblée Générale peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée.

En cas d'empêchement du syndic pour quelque cause que ce soit ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, un administrateur provisoire pourra être désigné par décision de justice.

Chapitre cinquième

CONSEIL SYNDICAL

Article seizième - Nomination

En vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion, il est institué un Conseil Syndical composé de trois membres choisis obligatoirement parmi les copropriétaires.

Le syndic, son conjoint et ses préposés, même s'ils sont copropriétaires ou associés, ne peuvent être membres du Conseil Syndical.

Les membres du Conseil Syndical sont élus par l'Assemblée Générale Ordinaire, délibérant aux conditions prévues à l'article 11 des présents statuts.

La durée du mandat des membres du Conseil Syndical est fixée à trois années.

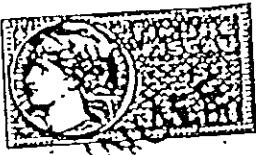
Les membres du Conseil Syndical sont toujours rééligibles.

Le Conseil Syndical est renouvelable chaque année par tiers.

Tout syndicataire candidat aux fonctions de conseiller syndical doit faire acte de candidature adressée au Président en exercice dans les six jours de l'envoi de la lettre de convocation pour l'assemblée appelée à pourvoir à l'élection des membres du Conseil Syndical, et ce, à peine de forclusion.

Le secrétaire dresse pour l'Assemblée Générale, au vu des candidatures reçues, la liste des candidats, établie par ordre alphabétique.

Sont déclarés élus en fonction du nombre de postes à pourvoir les candidats qui auront obtenu le plus grand nombre de voix, compte tenu des conditions de quorum et de majorité prévues à l'article 11 des présents statuts.



ANT

En cas d'égalité de voix pour le dernier poste à pourvoir, sera déclaré élu celui dont le titre de propriété sera le plus ancien en date.

Tout membre du Conseil syndical peut se démettre de ses fonctions, mais il doit en avertir le Président un mois à l'avance.

En cas de décès ou de démission d'un Conseiller entre deux Assemblées Générales, le Conseil syndical pourvoit au remplacement, pour le temps restant à courir dans l'exercice en cours, du Conseiller syndical dans l'impossibilité de siéger ; la ratification de cette désignation provisoire doit être portée à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.

Le Conseiller syndical nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

A titre transitoire, le premier Conseil syndical sera élu pour un an et pourra ne comporter que deux membres. Il sera renouvelé en son entier à l'expiration de son mandat.

Article dix septième - Bureau

Le Conseil syndical choisit parmi ses membres un Président, un vice-président et un secrétaire qui peuvent être nommés pour toute la durée de leur mandat de conseiller syndical.

Les fonctions de Président et de membre du Conseil syndical sont gratuites.

Cependant, les frais nécessités par le fonctionnement du Conseil Syndical constituent des dépenses d'administration de l'Association.

Le Conseil syndical peut se faire assister par tout technicien de son choix.

Article dix huitième - Tenue du bureau

Le Conseil syndical se réunit sur la convocation de son Président ou de la moitié de ses membres aussi souvent que l'intérêt de l'Association Syndicale l'exige.

La convocation peut être verbale.

Les délibérations sont prises à la majorité des voix des membres présents, chacun d'eux disposant d'une voix ; en cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

Les procès verbaux sont inscrits à la suite les uns des autres, sur un registre relié et folioté, spécialement ouvert à cet effet.

Article dix neuvième - Attribution - Pouvoirs

Le Conseil Syndical donne son avis au syndic ou à l'Assemblée Générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même. Il contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité de ce dernier, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'Assemblée Générale.

Un ou plusieurs membres du Conseil Syndical habilités à cet effet par ce dernier peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du Syndic, après lui en avoir donné avis, de tous pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndic, et d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Les fonctions de président et des membres du Conseil Syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Toutefois, les membres du Conseil Syndical auront droit au remboursement des frais qu'ils auraient exposés pour l'exécution de leur mission.

Le Conseil Syndical peut se faire assister de tout technicien de son choix.

Les honoraires de ces techniciens ainsi que les frais nécessités par le fonctionnement du Conseil Syndical constituent des dépenses d'administration et sont payés par le syndic dans le cadre des dépenses générales.

Chapitre sixième

FORMALITES

Article vingtième

Pour remplir toutes formalités de publicité conformément à la loi, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait certifié conforme des présents statuts.

TITRE CINQUIEME

DISPOSITIONS DIVERSES

I - ADMINISTRATION PROVISOIRE

Jusqu'à la mise en place de l'Association Syndicale et la nomination de son Président, la "S.C.I. MARQUETTE I" exercera les fonctions de syndic provisoire de l'ensemble immobilier.

II - ADHESION

La signature des actes de vente entraîne adhésion complète aux dispositions du présent acte et des statuts de l'Association Syndicale Libre.

La "S.C.I. MARQUETTE I" et par la suite chacun des propriétaires, aura obligation de donner connaissance du présent acte à son acquéreur : cet acte devra être relaté dans les actes de vente, soit par reproduction intégrale, soit par voie de référence précise.

III - LOTS NON ENCORE VENDUS

La "S.C.I. MARQUETTE I" se réserve expressément la faculté si elle le juge opportun, de modifier, après accord de l'administration, la configuration et la superficie d'un ou plusieurs lots sans le concours des propriétaires des lots déjà vendus, mais le tout, sans porter atteinte aux limites de ces lots vendus.

Par ailleurs, ladite société se réserve expressément la possibilité de modifier le type des pavillons sur les lots non vendus, sans autorisation préalable des acquéreurs de l'ensemble immobilier, mais après accord de l'administration.

Sur ces lots non vendus, la "S.C.I MARQUETTE I" pourra édifier toute maison témoin et tout bureau de vente ou de renseignements. En outre, tant que le chantier ne sera pas entièrement terminé, la "S.C.I MARQUETTE I" se réserve le droit :
- d'édifier tout abri de chantier et d'entreposer les matériaux sur les lots non vendus de son choix, ou sur les parties communes, et cela, jusqu'à la délivrance du certificat de conformité de l'ensemble immobilier
- d'apposer des panneaux publicitaires dans les parties communes ou dans les parties privatives non vendues.

IV - GARANTIE - LITIGE ENTRE ACQUEREURS

La "S.C.I MARQUETTE I" sera tenue à toutes les garanties ordinaires et de droit. Elle fait abondance à chacun des acquéreurs de lot en ce qui le concerne, de ses droits, de façon que tout propriétaire acquéreur puisse exiger directement des autres propriétaires l'exécution des conditions imposées par le présent acte.

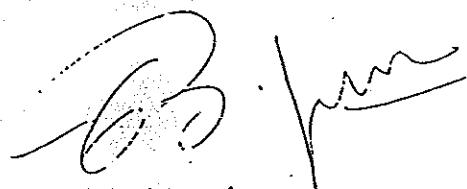
En conséquence, les acquéreurs qui se prétendraient lésés seront subrogés dans tous les droits de la "S.C.I MARQUETTE I" et par la suite de leur propre vendeur, à l'effet d'exiger directement l'exécution de toutes conditions prévues au présent acte.

En aucun cas, un propriétaire ne peut forcer la "S.C.I MARQUETTE I" à intervenir dans un cas de litige entre acquéreurs.

V - PUBLICITE FONCIERE - POUVOIRS

Une expédition du présent acte sera publiée au PREMIER bureau des Hypothèques de LILLE.

Tous pouvoirs sont donnés à cet effet à tout clerc de la Société Civile Professionnelle, dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser le cas échéant, tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs du présent acte, notamment pour mettre celui-ci en concordance avec tous renseignements cadastraux ou d'état-civil.



VI - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile à SECLIN, au siège sus-indiqué de la Société Civile Professionnelle, dénommée en tête des présentes.

DONT ACTE REDIGÉ SUR TRENTE ET UNE PAGES

La lecture du présent acte a été donnée au comparant et la signature de celui-ci sur ledit acte a été recueillie par le Notaire associé soussigné,

A SECLIN, au siège sus-indiqué de la Société Civile Professionnelle, dénommée en tête des présentes,

ACTE Etabli SUR Trente et un L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT SIX

PAGES Le SEIZE AVRIL

en deux cinquante Et le Notaire associé soussigné a signé le même jour ./.

Mois trois

RAYES NULS

B
Ville

B
Ville et date

*Association syndicale libre
des co-propriétaires*

URBANISME " HAMEAU DU PONT BLANC "
(pour constructions annexes)

* * * * *

REGLEMENT DU CAHIER DES CHARGES

* * * * *

SERVITUDES ET CONVENTIONS
(page 12 chapitre 7)

Modalités pour l'obtention de l'accord de l'Association pour constructions.
Les personnes ayant déjà réalisé certains ouvrages et celles qui l'envisagent, peuvent déposer leurs dossiers à l'un des membres du bureau.

Le dossier sera constitué par :

- 1) le plan de masse afin de situer la parcelle et l'emprise des travaux
- 2) le plan des ouvrages en vue de dessus (plancher) de face, de coupe (côté) et ses cotations
- 3) les matières employées (bois, briques, tuiles, plaques etc...)
- 4) la signature des voisins immédiats

Ces dossiers seront affichés pendant 8 jours dans les deux panneaux d'informations.

Pendant le temps d'affichage, si une majorité de réclamations n'est pas déposée, l'autorisation sera accordée. (le présent alinéa est modifié comme précisé ci-dessous)

RECTIFICATIF DU 01.10.89

Pendant le temps d'affichage, si une majorité de réclamations n'est pas déposée au bureau, l'autorisation définitive de l'association sera établie lorsqu'elle sera en possession des dossiers administratifs (cerfa) D.D.E, MAIRIE, etc...

Les demandes seront établies en 5 exemplaires (2 pour affichage, 1 pour la mairie, 1 pour l'association, 1 en retour au demandeur)

L'application de ce rectificatif entrera en vigueur dès le 1er septembre 1993.

ASSOCIATION SYNDICALE
Hameau du Pont Blanc
59520 MARQUETTE

Le Président de l'Association
André CROQUETTE

Croquette

Hameau du Pont Blanc
59520 MARQUETTE LEZ LILLE



Association syndicale libre
des co-propriétaires



HAMEAU DU PONT BLANC

* * * * *

REGLEMENT DU CAHIER DES CHARGES

* * * * *

SERVITUDES ET CONVENTIONS

(page 12 chapitre II paragraphe 5)

Les espaces verts sont strictement réservés aux loisirs, à la promenade et à la détente. Toute circulation de voitures, vélos à moteur ou non, y est formellement interdite.

Les usagers devront y éviter tout bruit risquant de nuire au repos.

ADDITIF AU PARAGRAPHE 5 CHAPITRE II PAGE 12 DU REGLEMENT ET CAHIER DES CHARGES (assemblée générale du 26.04.93)

L'accès aux espaces verts est interdit aux animaux même tenus en laisse.

Les jeux de ballons et de pétards en tous genres sont formellement interdits

D'une manière générale, le bruit doit être évité, et le silence observé après 21 heures.

Le Président de l'Association
André CROQUETTE

A. Croquette

*Association syndicale libre
des co-propriétaires*

TITRE TROISIEME

REGLEMENT - CAHIER DES CHARGES

SERVITUDES ET CONVENTIONS

CHAPITRE II

SERVITUDES

A - SERVITUDES GENERALES

2°/ M O D I F I C A T I F DU 1er ALINEA DE LA PAGE 11

Suite à la mise en place du plan de circulation adopté par l'assemblée générale en date du 27 mai 1993, le stationnement dans les allées et dans les ruelles sera admis. Un stationnement unilatéral côté façade sera toléré. Néanmoins, le stationnement de la voie principale reste interdit de jour comme de nuit (du pignon 6 à la façade 16, et du côté de la propriété 55 au pignon 42).

Les alinéas 2, 3 et 4 du paragraphe 2 ne sont pas modifiés et restent en vigueur.

Fait à MARQUETTE, le 30 août 1993

Pour les membres du bureau

Le Président

Le Vice-Président

ASSOCIATION SYNDICALE

Hameau du Pont Blanc
69520 MARQUETTE

Hameau du Pont Blanc
59520 MARQUETTE
Tél. 20 06 67 24



RAPPEL

Toutes clôtures fermées par la plantation d'arbres ou d'arbustes, sont soumises à des règlementations d'entretien et conformité.

A SAVOIR : le débroussaillage, élagage, échenillage et hauteur.

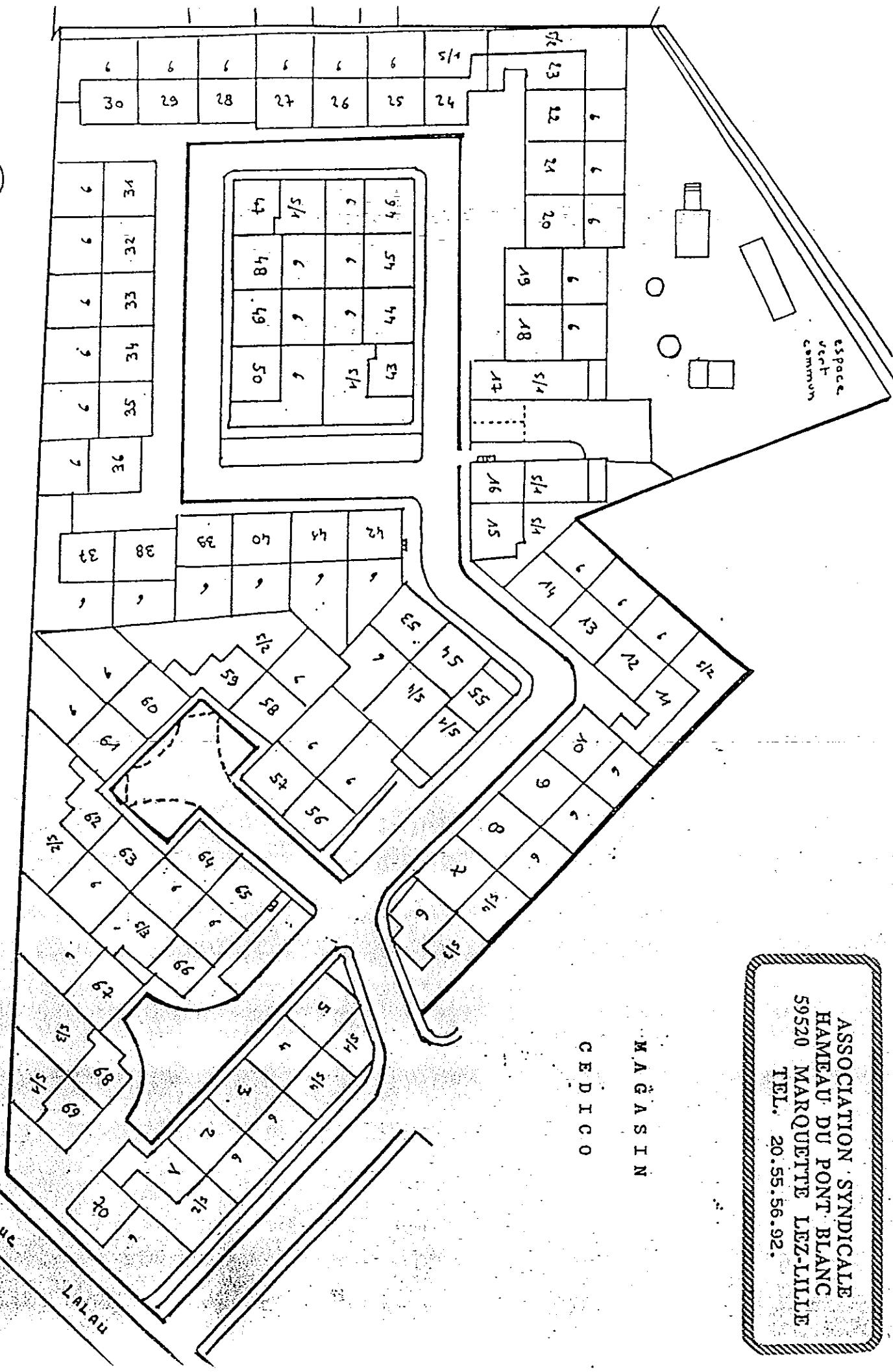
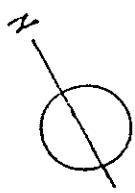
Les arbres et arbustes plantés à moins 0,50m de la clôture ne doivent en aucun cas dépasser 2 m.

Il doit être procéder à leur entretien autant de fois qu'il sera nécessaire dans l'année, afin de respecter la hauteur légale citée plus haut.

Le Président,

Le Vice Président,







Notaires associés
Société titulaire d'un Office Notarial
Successeurs de Maîtres THOUMIN et VERSTRAETE

à l'appel

Brigitte BERTIN
Emmanuel PLUQUET
Notaires assistants

12, rue Jean Jaurès
B.P. N° 229
59472 SECLIN CEDEX

Téléphone : 03.20.62.13.60
Fax : 03.20.32.70.29

Service Négociation Immobilière
Téléphone : 03.20.62.13.61/62

N.Réf: JH/NM
V.Réf: Hameau du Pont Blanc - MARQUETTE
A l'attention de Mme ROSENBERG

Cabinet PONS ET CIE IMMOBILIER
Gestion et copropriétés
50 rue du Molinel
59800 LILLE

Seclin, le 4 mars 1997

Messieurs,

Suite à votre fax du 24 janvier dernier, je vous prie de trouver sous ce pli tableau de répartition des parcelles privatives et des parties communes de la première tranche.

Comme vous pourrez le constater, les parties communes de la première tranche appartiennent aux co-propriétaires à concurrence d'1/24ème pour chacun des lots.

Pour les tranches suivantes, les parties communes sont restées la propriété de la SCI MARQUETTE 1^{er} pour la 2^e tranche où elles appartiennent aux co-propriétaires à concurrence d'1/15ème.

Ces dernières devant être cédées par la suite, à l'Association Syndicale ou aux co-propriétaires, à concurrence d'une unité par lot. (ne concerne que la 3^e tranche (lots 40 à 68))

Je ne crois pas que cette cession se soit réalisée.

Vous en souhaitant bonne réception,

Veuillez agréer, Messieurs, l'assurance de mes sentiments distingués.

L'étude est ouverte de 9 h. à 12 h. et de 14 h. à 18 h.

Elle est fermée le samedi toute la journée

Service négociation ouvert le samedi matin de 9 h à 12 h.

C.C.P LILLE 86.07 A

Membre d'une Association Agrée - Le règlement des honoraires par chèque est accepté



II - DESIGNATION FONCIERE DE LA PREMIERE TRANCHE DE CONSTRUCTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Cette première tranche est reprise dans la colonne "situation nouvelle" ci-après, pour une surface totale de six mille neuf cent soixante et un mètres carrés, divisée en :

- vingt quatre parcelles individuelles sur lesquelles seront édifiées des maisons à usage d'habitation formant les lots numéros 1 à 24 et portant respectivement les numéros 1 à 10, et 56 à 69 sur le plan parcellaire.

- et deux parties communes à cette tranche de construction, comprenant :

- le sol de voirie,
- et le chemin piétonnier

L'ensemble de cette désignation est résumée dans le document d'arpentage établi par Messieurs VAN MOERBEKE et BERLEM, géomètres-experts à Tourcoing, susnommés, sous le numéro 739 et qui a été déposé précédemment avec l'acte d'échange dont il sera ci-après parlé.



Page 7

REPORT:	20 535	:	:	:	6 961	:
<u>PARCELLES EXCLUES DE LA PREMIERE TRANCHE</u>						
:	:	:	maison:	:	:	:
:	:	:	de con+3428	:	237	:
:	:	:	cierge:	:	:	:
:	:	:	sol de:	:	:	:
:	:	:	passa-:	:	:	:
:	:	:	ge céde:3429	:	234	:
:	:	:	:	:	:	:
:	:	:	surplus:3430	:	13059	:
<u> </u>						
(TOTAL	20 535	:	:	:	20491	:
:		:	écart cadas-	:	:	:
:		:	:	tral	:	44
<u> </u>						
:	:	:	EGALITE	:	20535	:
<u> </u>						

III - PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES
1° Composition des parties privatives

La première tranche de construction de l'ensemble immobilier dénommé "LE HAMEAU DU PONT BLANC" est divisé en vingt quatre lots numéros 1 à 24, et portant les numéros 1 à 10 et 56 à 69 au plan parcellaire, comprenant chacun :

- La propriété privative d'une parcelle de terrain dont les références cadastrales ont été précisées au paragraphe II ci-dessus,

- La propriété privative d'une maison à usage d'habitation à construire par la "S.C.I MARQUETTE I" sur cette parcelle,

- Une quote-part de co-propriété dans les parties communes générales à l'ensemble des co-propriétaires, telles qu'elles ont été déterminées au paragraphe II

ci-dessus et figurant au cadastre sous les numéros 3425 et 3427 de la section A pour une contenance global de vingt deux ares trente deux centiares.

Laquelle quote-part s'élève à un/vingt quatrième pour chacun des lots.

2° Composition des parties communes

A - Définition

I - Parties communes générales à l'ensemble des co-propriétaires

L'ensemble immobilier dénommé "Le HAMEAU DU PONT BLANC" dont dépend la première tranche faisant l'objet



des présentes , comprendra diverses parties communes générales à l'ensemble des _____ co-propriétaires .

Ces parties communes générales seront constituées par :

- a) Une voie nouvelle principale avec ses antennes d'accès, ses trottoirs, et les ouvrages d'intérêt collectif y établis,
- b) Des espaces verts sur lesquels seront implantés un local collectif résidentiel, un ou plusieurs postes transformateurs de l'ELECTRICITE DE FRANCE,

Ces équipements seront réalisés au plus tard, lors de l'achèvement de la dernière tranche de construction de l'ensemble immobilier.

D'ores et déjà, il est prévu que ces équipements seront gérés par l'Association Syndicale ci-après créée, qui en établira le règlement et les conditions d'utilisation et les présentera aux votes des co-propriétaires statuant à la majorité simple.

II -Parties communes générales à l'ensemble des co-propriétaires de la première tranche

Les parties communes générales à l'ensemble des co-propriétaires de la première tranche sont constituées par :

- la voie nouvelle avec ses antennes d'accès, ses trottoirs et les ouvrages d'intérêt collectif y établis,
- et le chemin piétonnier

Le tout figurant au cadastre rénové , lieudit "rue Lalau" sous les numéros 3425 et 3427 de la section A, pour une contenance de vingt deux ares trente deux centiares.

Ces parties communes comprennent également tout ce qui n'est pas à l'usage exclusif d'un lot, notamment les ouvrages d'intérêt collectif, tels que réseaux d'assainissement, eau, égoûts, aqueducs, électricité, gaz , éclairage public, téléphone , s'il y a lieu protection contre l'incendie.

Ces parties communes appartiendront aux propriétaires des lots 1 à 24 dans les proportions indiquées ci-dessus, soit à concurrence d'un/vingt quatrième pour chaque lot.

B - Affectation

Les parties communes sont placées sous le régime de la co-propriété avec indivision forcée,

Nul n'est donc autorisé à en demander le partage.

Elles sont affectées, à l'usage commun, tant des co-propriétaires de la première tranche, que des co-propriétaires des tranches suivantes de l'ensemble immobilier .

C - Répartition

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, la première tranche de construction faisant l'objet des présentes, constitue une partie d'un ensemble immobilier plus important que se propose de réaliser la "S.C.I MARQUETTE I" soit par elle-même, soit par tous ayants-droit, personnes physiques ou morales.

L'ensemble des parties communes générales dont il est fait état ci-dessus sera à la disposition de l'ensemble des propriétaires de toutes les tranches de l'ensemble immobilier.

Les charges afférentes à ces parties communes seront réparties entre lesdits propriétaires au prorata du nombre de maisons desservies.

Les propriétaires des futures tranches de l'ensemble immobilier participeront aux charges à compter du jour de la déclaration d'achèvement des travaux de leur immeuble, ou de la première occupation, si celle-ci est antérieure à cette déclaration.

TITRE DEUXIEME

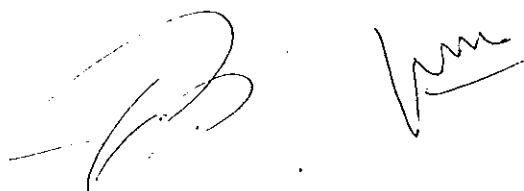
DEPOT DE PIECES

Le représentant de la "S.C.I MARQUETTE I" requiert Me HEMELSDAEI _____ notaire associé _____ de déposer au rang des minutes de la Société Civile Professionnelle, susnommée, en annexe du présent acte :

1° La photocopie du permis de construire délivré par Monsieur le Maire de MARQUETTE, le 19 novembre 1984 sous le numéro 386/84 B /5009 P pour la construction de soixante neuf logements avec garage ,

2° Un exemplaire du plan parcellaire de la première tranche de l'ensemble immobilier établi par Messieurs VAN MOERBEKE et BERLEM, géomètres-experts susnommés, le 28 janvier 1986,

3°.- Une photocopie de la convention de servitude sous seing privé, en date du 3 Janvier 1986, conclue entre la "S.C.I MARQUETTE I" et l'ELECTRICITE DE FRANCE en vue de la desserte en énergie électrique de l'ensemble immobilier; laquelle convention contient également une mise à disposition de deux parcelles de terrain de six mètres carrés chacune, pour l'établissement de deux postes de transformation.



Assemblée Générale Extraordinaire du 6 juin 2024

RESOLUTION N°09 Modification des statuts de l'ASL (voir la proposition dans le document ci-dessous). (article onzième « décisions extraordinaires » des statuts de l'ASL p24.)

L'assemblée générale décide d'approuver les modifications des statuts de l'ASL jointes à la convocation.

Abstentions : 0 copropriétaire représentant 0 tantième / 600 tantièmes

Votes contre : 0 copropriétaire représentant 0 tantièmes / 600 tantièmes

Votes pour : 60 copropriétaires représentant 600 tantièmes / 600 tantièmes

Résolution adoptée à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers (66%) des voix soit 600 tantièmes / 600 tantièmes (100%)

Le paragraphe 7 des statuts devient :

7/ L'esthétique des constructions de l'ensemble immobilier devra toujours être maintenue

Descriptif général

L'ensemble des murs extérieurs des constructions doivent être en briques ou briquettes d'aspect identique à celui de l'ensemble du lotissement. La toiture doit être couverte de tuiles béton foncées grand format, également semblables à celles de l'ensemble du lotissement.

Caractéristiques des constructions

Le lotissement est constitué de 3 types de constructions :

- 1. Habitation avec pignons en briques et fenêtres à l'étage comportant une toiture constituée de 2 pans perpendiculaires à la façade en pente douce avec garage attenant. Toit en tuiles béton avec 2 pans en pente douce
- 2. Habitation avec un rez-de-chaussée en briques et un toit à 2 pans parallèles à la façade à pente prononcée constituant l'étage, équipé de velux et/ou de chien-assis.
- 3. Certains garages indépendants sont en briques avec un toit plat.

Règles à appliquer

Toute extension d'habitation devra être construite en brique ou briquettes 22cm x 6cm. Le toit 2 pans en tuile béton foncé grand format. Un toit plat est toutefois accepté, en particulier pour une extension indépendante. Toute rénovation de construction devra s'effectuer exclusivement suivant l'un des types précisés ci-dessus (1,2 ou 3).

Les panneaux thermiques ou photovoltaïques sont autorisés. Les dispositifs de système de climatisation/ pompe à chaleur (condenseurs) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être installés en face arrière des maisons, au niveau du rez-de-chaussée et respecter le seuil de tolérance de bruit pour le voisinage.

Le propriétaire qui veut réaliser ou modifier un ouvrage doit effectuer une demande de permis de construire, conformément aux règles d'urbanisme et appliquer les dispositions afférentes. L'obtention du permis de construire est conditionnée par la conformité au PLU dont l'instruction et la vérification sont réalisées par les services d'urbanisme de la commune. Il est donc tenu d'afficher sur un panneau standard destiné à cet usage la description des travaux prévus. Il sera en particulier tenu de respecter le caractère esthétique de son ouvrage (Cf 1, 2 ou 3). Les voisins immédiats doivent être consultés

Dans le cadre du droit privé, tout propriétaire du lotissement peut consulter le dossier de demande de permis de construire et vérifier s'il est conforme aux dispositions précédentes. En cas de manquement il pourra saisir le service d'urbanisme de la Ville et formuler ses protestations et /ou les traiter par voie juridique.

En cas de sinistre, les constructions nouvelles devront respecter les clauses ci-dessus et être implantées à l'identique.