

Article 10 - Interruption dans le fonctionnement des services communs.

En cas d'arrêt de quelque service commun que ce soit et quelle qu'en soit la cause, les propriétaires ne pourront élever de réclamation que pour signaler l'interruption de ce service.

Article 11 - Chasse.

La chasse est interdite sur l'ensemble du domaine.

Article 12 - Assurance contre l'incendie -

Lâ venderesse a contracté pour l'ensemble immobilier une police d'assurance " multirisques " auprès de la compagnie " Les Assurances Nationales IARD " dont le siège est à Paris, à la date du onze juin mil neuf cent soixante et onze, sous le numéro: 3002093; cette police ayant été souscrite par l'intermédiaire du Cabinet de CLAIRVAL, 10 rue Pergolèse à Paris (16è)

Cette police contient entre autres, la clause ci-après littéralement rapportée :

" Aux conditions générales qui précèdent et à celles particulières "qui suivent, la Compagnie " LE GROUPE DES ASSURANCES NATIONALES I.A.R.D. "garantit contre les risques prévus par le présent contrat :

" La S.C.I. de Magny les Hameaux agissant tant pour son compte "que pour celui du Crédit Foncier de France et de ses acquéreurs éventuels"

" Le présent contrat a pour objet de garantir, à concurrence de "leur valeur neuve de reconstruction, cent vingt quatre maisons individuelles construites et couvertes en matériaux durs, actuellement en cours "de construction".

" Il est convenu qu'en fin et à mesure de la vente des maisons "terminées, le contrat produira ses effets aux nom et profit des acquéreurs et ce, à compter de la date de signature de l'acte de vente, sous "réserve que dans un délai de un mois l'acquéreur ait donné son accord "au " Groupe des Assurances Nationales I.A.R.D. " pour la souscription "de la police définitive à ses nom et profit ".

" Il est bien entendu que la garantie du présent contrat est "effective jusqu'à la vente des pavillons ".

" La présente garantie étant accordée gratuitement jusqu'à réception définitive des constructions ".

" Par dérogation aux dispositions de l'article 4 des Conditions Générales, les parties se réservent le droit de résilier le présent "contrat à la fin de chaque année d'assurance en se prévenant par lettre "recommandée un mois au moins avant l'échéance de la prime ".

CREATION D'ASSOCIATION SYNDICALE

Par les mêmes présentes, le copropriétaire en vue d'assurer l'administration et l'entretien de la rue privée jusqu'à son classement, ainsi que l'administration et l'entretien des espaces aménagés indivis à l'ensemble des habitations ou à un groupe d'habitations, des installations de toutes sortes desservant l'ensemble (gaz, électricité, éclairage, eau, réseau d'assainissement...etc...) et des canalisations ou conduites pour la distribution ou l'évacuation de tous fluides, et en vue d'assurer le respect et l'exécution du cahier des charges qui précède, établit ainsi qu'il suit les statuts de l'association syndicale qui doit être constituée entre les acquéreurs de l'ensemble immobilier objet dudit cahier des charges.

accord non
donné à
Clairval

STATUTS

Article premier - Formation.

Il est formé une association syndicale libre, régie par la loi du vingt-et-un juin mil huit cent soixante cinq et les lois qui l'ont modifiée, le décret du dix-huit décembre mil neuf cent vingt-sept, et les présents statuts. Cette association sera définitivement constituée par le seul fait que des maisons dépendant du présent ensemble immobilier deviendront la propriété de personnes différentes.

Tout propriétaire, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, de l'une des maisons ou d'un immeuble quelconque dépendant dudit ensemble immobilier, sera membre de plein droit de la présente association syndicale. La signature des contrats de vente par les acquéreurs comportera pour eux et leurs 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 lieu et place dans l'association.

Article deux - Objet.

L'association syndicale a pour objet :

L'établissement, la gestion et l'entretien de la rue privée jusqu'à son classement par l'Administration, ainsi que des espaces aménagés, et des installations de toutes sortes desservant l'ensemble immobilier,

La répartition des dépenses entre les membres de l'association, Le recouvrement et le paiement de ces dépenses,

Et d'une façon générale, l'administration, la gestion et la police des voies, installations, espaces aménagés et ouvrages desservant l'ensemble immobilier, ainsi que l'application des dispositions du cahier des charges qui règlementent l'usage des parcelles et maisons dans l'intérêt commun; à ce dernier titre, et en tant que de besoin, l'association syndicale est investie de plein droit, des pouvoirs nécessaires, par les propriétaires des parcelles et maisons.

Article trois - Dénomination.

L'association syndicale sera dénommée " Association syndicale du Domaine de la Fouterie ".

Article quatre - Siège.

Son siège est fixé au domicile du Syndic; il pourra être fixé en tout autre endroit par l'Assemblée générale.

Article cinq - Durée.

La durée de la présente association syndicale est illimitée.

Article six - Organes administratifs.-

Les organes administratifs suivants assureront son fonctionnement: l'assemblée générale, le syndicat.

Article sept - Assemblée générale.

L'assemblée générale des propriétaires, statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévues, est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet de l'association syndicale. Elle peut également modifier les présents statuts et les dispositions du cahier des charges ou accorder des dérogations individuelles à ces prescriptions, mais sans aggraver les restrictions imposées à l'exercice du droit de propriété. Il lui est toutefois interdit de porter atteinte à l'exercice du droit de propriété de l'un des membres de l'association et de modifier la répartition des dépenses ou des droits de vote. Bien entendu, ces dernières décisions peuvent être prises à l'unanimité, ainsi que celles concernant l'application des dispositions du cahier des charges qui réglementent l'usage des parcelles dans l'intérêt commun.

Les décisions régulièrement prises obligent tous les propriétaires, même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion. Bien entendu, en aucun cas ces décisions ne peuvent être prises en contradiction avec la législation et la réglementation, notamment en matière d'urbanisme et de construction.

L'assemblée générale se compose des propriétaires des 124 terrains ou de leurs représentants, sans exception, pour toutes décisions concernant l'ensemble immobilier.

Elle ne se compose que des propriétaires d'un groupe d'habitations pour toutes décisions concernant seulement ce groupe.

Les nus-propriétaires et usufruitiers doivent se faire représenter par l'un d'eux ou par un mandataire commun. Il en est de même pour les propriétaires indivis. Les membres de l'assemblée peuvent se faire représenter par un mandataire choisi parmi ou en dehors des membres de l'association. Les mandats se donnent par écrit.

L'assemblée générale se réunit dans le courant du premier semestre de chaque année. Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le syndic le juge nécessaire. Cette assemblée doit être convoquée lorsque la demande écrite en a été faite au syndic par la moitié au moins des membres de l'assemblée. Les convocations sont adressées au moins un mois avant la réunion. Elles indiquent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées aux syndicaux ou à leurs représentants, au domicile qu'ils ont fait connaître et sous pli recommandé.

L'assemblée générale est valablement constituée lorsque le nombre de voix des syndicaux présents ou représentés est supérieur à la moitié. Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde assemblée doit être tenue du huitième au trentième jour après la première. La deuxième assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre de voix des syndicaux présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première.

Les membres de l'assemblée générale disposent d'autant de voix qu'ils ont de tantièmes de propriété sur les biens indivis de l'ensemble immobilier si les décisions à prendre concernent cet ensemble, ou sur les biens indivis du groupe d'habitations, si les décisions à prendre concernent uniquement ce groupe.

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix. Toutefois, lorsqu'il s'agit d'entreprendre des ouvrages de caractère somptuaire, la décision doit être prise à l'unanimité. Par contre, lorsqu'il s'agit d'ouvrages nouveaux nécessaires ou très utiles, la décision est prise à la majorité.

L'assemblée générale se tient au lieu indiqué dans la convocation; ce lieu doit se trouver dans le département des Yvelines. L'assemblée est présidée par l'un des syndicataires ou le représentant de l'un d'eux, choisis d'un commun accord. A défaut d'accord, le président est tiré au sort. Il est assisté d'un secrétaire. Il est tenu une feuille de présence contenant les nom, prénoms et domicile des syndicataires présents ou représentés et le nombre de voix auxquelles chacun d'eux a droit. Cette feuille est certifiée par le président et le secrétaire. Elle doit être communiquée à tout syndicataire le requérant.

L'assemblée générale ne peut délibérer que sur les questions portées à l'ordre du jour. Les votes ont lieu au bulletin secret. Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial ouvert à cet effet et conservé par le syndic. Les décisions sont notifiées à ceux qui n'ont pas été présents ou représentés, au moyen d'une copie du procès-verbal, certifiée par le syndic et adressée sous pli recommandé avec accusé de réception.

Article huit - Syndic.

Les syndicataires réunis en assemblée générale éliront pour trois ans et pour la première fois dans les six mois qui suivront la constitution définitive du syndic, un syndic pris parmi ou en dehors d'eux, dont les pouvoirs sont fixés ci-après, étant tenu compte que l'énonciation de ces pouvoirs est énumérative et non limitative.

Le syndic a pleins pouvoirs pour représenter l'association tant vis-à-vis des tiers qu'auprès des administrations et des pouvoirs publics, faire toutes démarches, exécuter toutes décisions de l'assemblée générale, payer toutes factures, passer tous marchés, arrêter tous mémoires, signer tous contrats, notamment pour l'entretien des diverses installations, défendre à toutes actions, assigner devant tous tribunaux compétents, choisir tous avocats et avoués, requérir tous jugements et arrêts, les lever, signifier, en un mot exercer toutes poursuites, contraintes et diligences nécessaires depuis les préliminaires de la conciliation jusqu'à l'entière exécution des jugements et arrêts.

Il a tous pouvoirs à l'effet d'obtenir par tous moyens légaux et voies de droit, à l'encontre de tout propriétaire de ses ayants-cause, le respect et l'exécution du cahier des charges, et notamment des dispositions dudit cahier qui règlent l'usage des parcelles et maisons dans l'intérêt commun.

Il a notamment les pouvoirs d'administration nécessaires pour l'entretien et la réparation de la rue, des espaces aménagés et des installations desservant l'ensemble ou un groupe d'habitations, pour payer toutes sommes dues, répartir les dépenses, percevoir les sommes incombant à chaque propriétaire, en donner quittance.

Il est en outre investi des pouvoirs nécessaires à l'effet de passer et signer, au nom de tous les propriétaires, tout acte de cession gratuite d'une voie privée desservant l'ensemble immobilier lors du classement de cette voie dans la voirie communale.

Il désigne l'architecte de l'ensemble immobilier à charge de faire ratifier cette désignation par l'assemblée générale.

Article neuf - Frais et Charges -

Toutes les charges relatives à l'entretien, aux travaux de réfection et de réparation de la rue, des espaces aménagés, ainsi que tous ceux d'entretien, de réfection et d'administration des installations de toutes sortes desservant l'ensemble immobilier ou un groupe d'habitations seront réparties dans les conditions fixées au cahier de charges qui précède.

Tous les frais, charges et travaux quelconques, les branchements particuliers, les conduites particulières d'électricité, d'eau, de gaz ou d'égout desservant chaque maison, en un mot tout ce qui sera spécial à chaque maison sera à la charge de chaque propriétaire.

Chaque acquéreur, en outre de sa part ordinaire dans les charges sera tenu de payer entre les mains du syndic la somme qui sera jugée nécessaire par ce dernier, d'accord avec lui ou fixée par un expert en cas de désaccord, pour faire aux choses indivises, les réparations des dégradations qu'il aura pu occasionner par ses travaux ou autrement. Cet expert sera désigné à l'amiable ou par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant sur référé, à la requête de la partie la plus diligente.

Les frais et charges de l'association syndicale comprennent les dépenses entraînées par l'exécution des décisions valablement prises, et les dépenses de toute nature imposées par les lois, textes et règlements de l'autorité publique, ainsi que les frais et honoraires du syndic.

Dans un délai de quinze jours après une assemblée générale annuelle, les propriétaires devront verser au syndic, afin de lui éviter toute avance de fonds durant l'année qui suivra, une provision dont le montant sera fixé par l'assemblée générale.

Le syndic tiendra la comptabilité des recettes et dépenses. Tous les ans, il dressera un état général des dépenses avec indication de leur répartition entre les propriétaires. Il adressera une copie de cet état à chaque propriétaire un mois au moins avant la réunion de l'assemblée générale annuelle. Cette assemblée statuera sur l'état des dépenses et des recettes présenté par le syndic.

Chaque propriétaire devra faire le versement entre ses mains de la part lui incombant dans les dépenses communes, dans les quinze jours qui suivront l'approbation des comptes, déduction faite toutefois de la provision précédemment versée pour les dépenses de cette même année. Faute de paiement dans les délais fixés, de cette somme et de la nouvelle provision fixée comme il est dit plus haut, pour les dépenses de la nouvelle année, chaque propriétaire pourra y être contraint par les voies et moyens de droit, sur la poursuite du syndic qui a tous les pouvoirs à cet effet.

Article dix - Pouvoirs pour publier.

Pour faire publier les présentes dans un journal d'annonces légales du Département des Yvelines, et pour remettre à Monsieur le Préfet un extrait des présentes, conformément à l'article 6 de la loi du 21 juin 1865, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une copie des présentes.

Article onze - Solidarité entre propriétaires et héritiers -

Si un immeuble appartient à plusieurs propriétaires indivis ceux-ci seront tenus indivisiblement et solidairement à l'égard de l'association syndicale, pour le paiement de toutes charges et l'exécution de toutes conditions. Les héritiers et représentants de chaque syndicaire seront également tenus solidairement d'exécuter les conditions et de payer toutes les charges.

terrain ou

Enfin, tout propriétaire est responsable tant de ses propres cotisations que des sommes dues à ce titre par ses auteurs. Il peut donc être poursuivi directement par le seul fait de son acquisition, pour les cotisations arriérées à la charge de ses auteurs.

PUBLICITE FONCIERE

Les présentes seront publiées au bureau des hypothèques de RAMBOUILLET.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, le comparant fait élection de domicile à Paris, au siège de la société civile immobilière de Magny les Hameaux.

DONT ACTE

Fait et passé à PARIS, 23, rue Louis le Grand
En le bureau d-u comparant,
L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE ET ONZE
LE VINGT QUATRE ACUT.
Et, lecture faite, le comparant a signé avec le notaire.

mots nuls ./.