

FC  
1002715



100271501  
PEC/FC/

**L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT,  
LE  
A DOURDAN (Essonne), en l'Etude du Notaire ci-après nommé,  
Maître Pierre-Eric CHANSON, Notaire à DOURDAN (Essonne), 15, rue  
Debertrand,**

**A RECU le présent acte à la requête de :**

La Société dénommée **Châteaux Développement Durable**, Société par actions simplifiée au capital de 2000 €, dont le siège est à QUINEVILLE (50310), 18 rue de l'Eglise, identifiée au SIREN sous le numéro 834676181 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés .

**Contenant le CAHIER DES CHARGES de droit privé devant régir l'ensemble immobilier issu de la division des communs du Château de Quinéville dénommé Les Communs du Château de Quinéville.**

**Le plan de l'acte est le suivant :**

|                  |  |
|------------------|--|
| <b>TITRE I</b>   | <b>DISPOSITIONS GENERALES</b>                        |
| <b>TITRE II</b>  | <b>SERVITUDES ET OBLIGATIONS</b>                     |
| <b>TITRE III</b> | <b>REGLES GENERALES D'UTILISATION ET D'ENTRETIEN</b> |
| <b>TITRE IV</b>  | <b>CHARGES</b>                                       |
| <b>TITRE V</b>   | <b>ASSOCIATION SYNDICALE</b>                         |

## **TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLE 1 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES**

Le cahier des charges a pour objet de fixer les règles et servitudes réciproques et perpétuelles, d'intérêt général, imposées dans la division du foncier bâti créé par la société sus-nommée tel qu'il figure au plan de division dont il sera parlé ci-après.

## **ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION**

Les dispositions des présentes s'appliqueront aux bâtiments édifiés ou à édifier sur l'assiette foncière suivante :

(A détailler, en pratique les communs du château)

## **ARTICLE 3 – AUTORISATION ADMINISTRATIVE**

Aucune autorisation administrative de division du foncier bâti n'est requise.

## **ARTICLE 4 - COMPOSITION DE LA DIVISION DU TERRAIN CONSTITUANT L'ASSIETTE FONCIERE DE L OPERATION**

L'emplacement et la superficie de chacune des parcelles de la division ainsi que l'identification cadastrale figurent au plan établi par le géomètre dont il sera fait plus loin état.

## **ARTICLE 5 - PLAN DES PARCELLES**

Tout acquéreur d'une ou plusieurs parcelles bâtie ou non accepte leurs formes et contenances, telles qu'elles figurent au plan qui est annexé.

Les contenances exprimées audit plan sont indicatives et aucune réclamation ne pourra être élevée pour les différences qui apparaîtraient lors du bornage définitif qui sera effectué à la diligence de la société, excéderaient-elles le vingtième.

## **ARTICLE 6 - DESIGNATION CADASTRALE**

A détailler suivant document d'arpentage à fournir par le géomètre-expert.

## **ARTICLE 7 - ORIGINE DE PROPRIETE**

Acquisition suivant acte reçu par Me Thierry DELAY notaire à MONTEBOURG (50) en date du 27 octobre 2017 actuellement en cours de publication au service de publicité foncière compétent.

## **ARTICLE 8 - TRANSMISSION DES DROITS ET OBLIGATIONS**

Les présentes sont opposables de plein droit à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, entre vifs ou par suite de décès, tout ou partie des droits immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de l'ensemble immobilier défini ci-dessus.

Tout propriétaire fera son affaire personnelle, préalablement à la passation de tout acte ou convention portant sur la propriété, la jouissance, la gestion.... etc de tout ou partie de ces droits, de la communication à ses ayants droit ou ayants causes, à quelque titre que ce soit, des dispositions stipulées aux présentes.

Mention de cette communication devra être faite dans lesdits actes ou conventions.

### **ARTICLE 9 - CARACTERE ET DUREE DES REGLES**

Les règles et servitudes posées au présent cahier des charges sont de droit privé sauf dispositions d'ordre public.

Elles sont fixées pour une durée illimitée sous réserve de modification intervenant dans les conditions stipulées à l'article 11 ci-après.

En cas de transgression ou de différend, les tribunaux civils sont compétents pour connaître toute action en découlant quel que soit le statut des parties en cause.

Tout ce qui n'est pas prévu par les présentes reste régi par le droit commun sauf à tenir compte des décisions qui pourraient être prises ultérieurement par l'association syndicale dans le respect de ses statuts et des lois et règlements en vigueur.

### **ARTICLE 10 - RESPECT DES PRESENTES**

Le respect des présentes est assuré par l'association syndicale dénommée « Association Syndicale Libre des Communs du Château de Quinéville ». Tout propriétaire peut également en demander directement l'application à l'encontre de la personne défaillante.

### **ARTICLE 11 - MODIFICATIONS**

Le présent cahier des charges présente une nature intégralement contractuelle. Les modifications envisageables obéissent donc aux règles stipulées ci après :

Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts des logements ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers des logements le demandent ou l'acceptent, il sera possible de modifier tout ou partie du présent cahier des charges.

### **ARTICLE 12 - RETROCESSION**

Les divers ouvrages et équipements communs s'il en existe, sont destinés à être rétrocédés à l'association syndicale selon leur destination future.

L'association syndicale ne pourra refuser la cession à son profit.

Les cessions auront lieu à l'Euro symbolique.

## **TITRE II - SERVITUDES ET OBLIGATIONS**

### **ARTICLE 13 - SERVITUDES GENERALES**

Tout propriétaire devra respecter et souffrir toutes servitudes de droit commun en matière de construction, d'urbanisme et de propriété.

Il souffrira notamment les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, et entre autres les servitudes de surplomb, de vue et de prospect, de mitoyenneté et de passage, qui peuvent grever son fond au profit des autres fonds inclus dans le périmètre délimité aux présentes, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le constructeur et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi en général.

#### **ARTICLE 14 - SERVITUDES DE PASSAGE DE RESEAUX ET CANALISATIONS**

a) Chaque propriétaire de parcelle devra souffrir sans indemnité les servitudes de passage d'entretien et de réfection de toutes canalisations souterraines (eau potable, eaux usées et pluviales, électricité, téléphone, télévision etc...) utiles à une ou plusieurs parcelles privatives ou aux espaces et ouvrages communs.

En conséquence, tout propriétaire devra laisser libre accès sur la partie non bâtie de son fonds et ne pourra s'opposer à l'ouverture éventuelle de tranchées pour les travaux d'entretien et de réfection qui s'avèreraient nécessaires. Il est toutefois stipulé que les travaux devront être effectués et les lieux remis en état dans les plus brefs délais.

L'association syndicale sera propriétaire des réseaux jusqu'aux branchements individuels non inclus, sauf stipulation contraire.

b) Pour ce qui est des constructions, les propriétaires devront supporter, sans indemnité, sur leur construction, le passage et l'appui des descentes d'eaux pluviales utiles à la ou aux maisons voisines de la leur. Cette servitude portera également sur l'écoulement de ces eaux dans les regards d'évacuation.

c) Si besoin était, des drains enterrés pourront passer à titre de servitude dans la partie non bâtie des parcelles privatives et tout propriétaire de celles-ci sera tenu d'accepter ce passage sans indemnité, et de n'effectuer lui-même dans la zone de passage du drain aucune fouille, plantation d'arbres ou autres installations susceptibles de détériorer ou d'en altérer le fonctionnement.

#### **ARTICLE 15 - SERVITUDES DE SIGNALISATION APPUI ET ACCROCHAGE**

Les propriétaires seront tenus de subir l'apposition de tout signe extérieur du nom de la voie et du numéro de la propriété, selon l'usage et sans indemnité.

Ils seront également tenus de supporter l'installation sur leur propriété, (partie non bâtie, murs ou façades) de tout candélabre ou autres installations d'éclairage.

#### **ARTICLE 16 - SERVITUDES ET CHARGES PARTICULIERES**

### **TITRE III REGLES GENERALES D'UTILISATION** **ENTRETIEN - GESTION**

#### **PLAN :**

**I – Dispositions générales**

**II – Dispositions afférentes aux parties privatives**

**III – Dispositions afférentes aux équipements et services collectifs**

#### **- I -**

#### **DISPOSITIONS GENERALES**

#### **ARTICLE 17 - AFFECTATION**

Les constructions réalisées seront affectées à usage d'habitation qu'il soit à titre principal, à titre secondaire, ou sous forme d'exploitation d'habitat meublé touristique..

### **ARTICLE 18 - HARMONIE GENERALE**

Chaque propriétaire quel qu'il soit devra veiller à l'harmonie intérieure de l'ensemble telle qu'elle résultera après l'achèvement par le constructeur des dernières constructions et aménagements et respecter toutes les obligations résultant des présentes.

Afin que soit respectée dans l'avenir l'harmonie du Château de Quinéville et de ses communs, il est formellement interdit à tout propriétaire d'apporter de modification à l'aspect extérieur des maisons ainsi construites notamment en remplaçant les matériaux d'origine par d'autres matériaux, le changement des teintes ou couleurs des enduits ou matériaux et d'édifier aucune construction complémentaire ou additionnelle de caractère définitif ou provisoire.

### **- II -**

### **DISPOSITIONS AFFERENTES AUX PARTIES PRIVATIVES**

#### **ARTICLE 19 - ENTRETIEN EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES**

Les propriétaires des constructions seront tenus de les maintenir en bon état extérieur. A cet effet, ils devront en assurer l'entretien et procéder lorsqu'il sera nécessaire à la réfection des peintures, vernis et enduits extérieurs ainsi qu'en assurer la restauration et le ravalement dans le respect des dispositions des présentes.

Pour cela chaque propriétaire devra laisser libre accès à ses voisins afin de leur permettre d'assurer l'entretien de leurs murs privatifs à charge par ces derniers de remettre les lieux en leur état d'origine.

Chaque propriétaire devra en outre assurer à ses frais le nettoyage des trottoirs, caniveaux et terrain aux droits de sa parcelle.

#### **ARTICLE 20 - JARDINS - CLOTURES**

Les parties de lots situées entre les maisons d'habitation et les voies aux parties communes seront obligatoirement conservées en pavés.

Les jardins potagers seront proscrits de cette partie des lots.

Elles devront, ainsi que les clôtures s'il en existe, être tenues en excellent état de propreté et d'entretien par ceux qui en ont la propriété ou la jouissance. Le stationnement de tous véhicules, caravanes, bateaux etc... est strictement interdit, sauf sur les emplacements destinés à cet effet.

En aucun cas, il ne pourra y être implanté de construction ou d'ouvrage à caractère définitif ou provisoire autres que les constructions existantes.

La mise en place de toute clôture, portail et portillon autres que ceux réalisés ou recommandés par le vendeur est proscrite sur les parties de parcelle situées entre les habitations et les voies ou espaces publics. La plantation de haies arbustives et de massifs de végétation est prohibée.

#### **ARTICLE 21 - MURS SEPARATIFS ET TOITURES DES MAISONS JOINTIVES**

##### **a) Murs mitoyens :**

Tout mur unique séparant deux lots dans leur partie bâtie est réputé mitoyen.

##### **b) Murs privatifs :**

Au droit du joint de dilatation, chacun des murs constituant la séparation des deux lots bâtis sera privatif.

Le mur séparatif entre un lot bâti et la partie non bâtie d'un autre lot appartiendra au lot bâti.

**c) Toitures à deux pentes :**

Les gouttières des toitures à deux pentes seront privatives.

En revanche les descentes avant et arrière, les regards, les canalisations de branchement jusqu'à la conduite principale seront mitoyens sauf s'ils n'intéressent qu'une seule maison.

La canalisation mitoyenne de collecte d'eaux pluviales des façades arrières pourra passer sous le dallage d'une des maisons qui se trouvera ainsi grevée d'une servitude de passage de canalisations.

**ARTICLE 22 - MURS ET SOUTIEN DE TERRE**

Les murs et soutien de terre appartiendront au propriétaire du terrain qu'ils soutiennent.

**ARTICLE 23 - ECOULEMENT DES EAUX**

Il est interdit de modifier l'écoulement de l'eau de ruissellement et plus spécialement d'aggraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fonds supérieur ou adjacent.

**ARTICLE 24 - FONDATIONS**

Chaque propriétaire de lot devra veiller à empêcher d'éventuels débords des fondations de sa construction sur la ou les propriétés voisines.

**ARTICLE 25 - COMPTAGE - GAZ – ELECTRICITE**

Les appareils de comptage de gaz et électricité pourront être réalisés en façade des maisons.

En conséquence, afin de laisser un accès permanent aux concessionnaires, la partie de terrain donnant l'accès à ces compteurs entre la voirie et la façade est grevée d'une interdiction de clore.

Toutefois, chaque propriétaire, sous réserve d'obtenir l'accord préalable des concessionnaires, pourra déplacer le compteur en bordure de voie, à ses frais.

**ARTICLE 26 - SECHAGE DU LINGE**

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, balcons ou terrasses, dans les jardins individuels entre maisons et voies d'accès, ainsi que sur toutes les parties communes.

Il est toléré de le faire dans la partie de jardin située sur la façade postérieure de la maison, à condition que cet étendage soit discret et qu'en aucun cas il ne dépasse la hauteur maximum admise par les haies.

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

#### **ARTICLE 27 - MURS MITOYENS**

Les murs et éléments d'équipement mitoyens seront entretenus, réparés et éventuellement remplacés par les propriétaires mitoyens à frais communs selon les règles de la mitoyenneté.

Les propriétaires voisins d'un mur privatif ne pourront l'utiliser comme support sans l'accord de son propriétaire.

#### **ARTICLE 28 - DEFAUT D'ENTRETIEN**

En cas de violation ou d'inexécution par un propriétaire des obligations d'entretien visées aux articles ci-dessus, l'association syndicale pourra assurer elle-même cette obligation après une mise en demeure restée infructueuse, en mettant à la charge du propriétaire défaillant tous les frais engagés.

#### **ARTICLE 29 - SECURITE - SALUBRITE**

Tout propriétaire est tenu de veiller à la sécurité et à la salubrité de ses immeubles.

A cet effet, sont interdits sur toute l'étendue de l'ensemble l'installation ou le dépôt de tout établissement et de tout produit ou objet dangereux ou insalubre, et d'une manière générale de tout déchet.

#### **ARTICLE 30 - PROPRIETE - JOUISSANCE**

Les acquéreurs seront propriétaires des lots à compter du jour de la vente, et ils en auront la jouissance le jour de la remise des clés par la prise de possession réelle.

Tout usage des constructions susceptible de troubler la jouissance des lieux est interdit.

Chaque propriétaire ou occupant est tenu de jouir des biens dont il a la charge sans causer à autrui une gêne quelconque notamment par, ou du fait, du bruit, des odeurs, des fumées, des poussières, des trépidations, de la divagation des animaux ou même par l'aspect.

#### **ARTICLE 31 - ASSURANCES**

Tout propriétaire devra souscrire auprès d'une compagnie d'assurances un contrat garantissant ses mobiliers et aménagements personnels, sa responsabilité civile et autres non couverts par l'assurance souscrite par l'association syndicale.

Il en sera de même pour tout occupant et en cette qualité. En particulier ces contrats devront assurer ses propriétaires contre le recours éventuel des voisins.

De plus, afin de maintenir la parfaite complémentarité des contrats d'assurances "maître d'ouvrage" et autres, il est souhaitable que chaque acquéreur puisse s'assurer auprès de la même compagnie que celle auprès de laquelle le maître d'ouvrage aura souscrit sa garantie et ce pendant la durée de celle-ci.

#### **ARTICLE 32 - IMPOTS.**

Les propriétaires quels qu'ils soient, paieront leurs impôts et contributions de toute nature afférents aux constructions et terrains acquis, à compter du jour de l'acquisition.

Il en sera de même pour l'association syndicale.

**ARTICLE 33 - RAPPORT AVEC LES ORGANISMES  
CONCESSIONNAIRES**

Tout propriétaire, occupant, usager, fera son affaire personnelle de tout contrat à passer avec les concessionnaires intéressés pour l'alimentation en eau, gaz, électricité etc... ainsi que pour l'installation du téléphone.

Il assumera le coût des abonnements de toute redevance, droit de raccordement etc... s'y rapportant, le tout compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions particulières ci-dessus rapportées.

**ARTICLE 34 – NUMEROS DE MAISONS ET PLAQUES NOMINATIVES**

Les numéros de maisons et plaques nominatives pourront être posées mais devront être conformes au modèle qui sera fixé par l'association syndicale.

**- III - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS ET SERVICES  
COLLECTIFS**

**ARTICLE 35 – DISPOSITIONS GENERALES**

Le vendeur réalise à l'intérieur du périmètre concerné par les présentes des ouvrages, équipements et aménagements collectifs.

Ces ouvrages, équipements et aménagements collectifs sont les suivants :

- Voies de desserte.
- Réseaux d'évacuation des eaux pluviales.
- Réseaux d'assainissement avec soit raccordement à l'égout communal. soit avec système d'épuration et zone d'épandage.
- Réseaux divers d'eau, d'électricité, de gaz, de télécommunication.
- Espaces verts et aires d'agrément et de loisirs.
- Parkings collectifs pour résidents et/ou visiteurs.

De même certains services collectifs seront mis en place à l'intérieur du périmètre concerné.

Ces ouvrages, équipements et aménagements sont quant à leur réalisation et leurs caractéristiques techniques joints au programme de division.

Leur création et réalisation et livraison sont à la charge exclusive du vendeur qui devra les réaliser dans les délais prévus dans l'autorisation de lotir, en conformité avec les règles en vigueur.

Ces biens et équipements seront rétrocédés à l'Euro symbolique ainsi qu'il est stipulé ci-dessus, soit à la collectivité publique, soit à l'association syndicale.

**ARTICLE 36 - UTILISATION ET ENTRETIEN DES BIENS ET  
EQUIPEMENTS COLLECTIFS - SERVICES COLLECTIFS**

**a) Règles générales :**

Tous les propriétaires et occupants de l'ensemble auront la jouissance commune, réciproque et perpétuelle des voies, allées, aires de jeux, espaces verts, emplacements de stationnement automobiles communs etc.. et d'une manière

générale de tous les biens, équipements et ouvrages collectifs. Ainsi qu'il résulte de la convention de servitude stipulée au présent acte.

Chaque usager est tenu d'utiliser ses biens et droits sans nuire à leur affectation ou aux droits des autres usagers quels qu'ils soient.

La gestion, l'entretien, la remise en état ou l'amélioration des biens et droits collectifs sont assurés par l'association syndicale.

Toute aggravation des charges d'entretien du fait de l'un des propriétaires ou usagers a pour effet d'obliger l'intéressé à payer de ses propres fonds l'excédent des charges correspondantes.

Cette disposition s'applique notamment aux dégradations des voies, espaces verts ou réseaux occasionnés par un mauvais usage.

Les biens, équipements et ouvrages collectifs, quels qu'ils soient, destinés ou non à revenir à l'association syndicale ou à la collectivité publique, seront pris en charge par l'association syndicale qui en aura la garde, l'entretien et la gestion, dès qu'ils seront réalisés par le vendeur ; le tout nonobstant tout transfert de propriété ou bénéfice d'une servitude. La mise à disposition au profit des usagers par l'association syndicale fera l'objet d'un procès-verbal.

#### **b) Utilisation des voies - Circulation automobile :**

Chacune des voies sera utilisée conformément à sa destination. Il est interdit d'encombrer les voies de quelque manière que ce soit, même temporairement.

La desserte automobile s'effectuera par les voies publiques et par les voies incluses dans le périmètre de l'ensemble et spécialement aménagées à cette fin. Ces dernières voies seront privées et chaque lot bénéficiera d'une servitude.

L'association syndicale en aura la gestion collective.

Ces voies pourront être utilisées par les véhicules et engins de sécurité et de lutte contre l'incendie, les ambulances et les véhicules de déménagement, ainsi que ceux utilisés par les services administratifs ou autres pour la maintenance du réseau ou pour les besoins directs ou indirects de l'association syndicale.

La circulation automobile sur les voies et tronçons de voie privée s'effectuera en respect des signalisations posées et des règles du Code de la route et au pas.

La circulation de tout véhicule à moteur est strictement interdite sur toutes les allées, espaces verts etc...

Le stationnement de tout véhicule (voiture, caravane, bateaux, etc...) est strictement interdit sur toutes les voies, allées, espaces verts etc...

#### **c) Stationnement automobile :**

Le stationnement automobile ne pourra s'effectuer qu'à l'un des emplacements spécialement aménagés à cette fin.

Ces emplacements ne pourront être utilisés que pour les stationnements des véhicules automobiles à l'exclusion de tout autre usage.

#### **d) Entretien et réparation des réseaux et des voies :**

La gestion, l'entretien et la réparation des réseaux et des voies jusqu'aux branchements individuels non inclus, sont assurés par l'association syndicale qui en assumera le coût dans la mesure où cet entretien et cette réparation n'incombent pas aux organismes concessionnaires ou aux services techniques de la collectivité locale ou encore d'une personne morale de droit public.

Chaque propriétaire aura cependant accès aux parties communes des réseaux pour réparer ou faire réparer la ou les parties défectueuses de son propre réseau, à charge pour lui de remettre les choses dans l'état où elles se trouvaient antérieurement à la réparation.

Les renseignements et plans essentiels relatifs aux réseaux et aux voies seront remis par le constructeur à l'association syndicale.

Il en sera ainsi de tous les réseaux et de toutes les voies et notamment de ceux se rapportant aux dessertes en eaux propres ou usées, gaz, électricité, (dont l'éclairage des voies, cheminement et espaces communs) téléphone, télévision etc...

**e) Ordures ménagères :**

Les locaux réalisés pour le dépôt des ordures ménagères devront être maintenus en bon état par l'association syndicale.

**f) Boîtes aux lettres :**

Les boîtes à lettres devront être regroupées par batteries afférentes à un groupe de maisons. Leur entretien sera à la charge de l'association syndicale.

**g) Antennes de télévision et réseau de télédistribution :**

La répartition des charges et l'entretien de réseaux de télédistribution seront effectués par les soins de l'association syndicale, conformément aux dispositions de ses statuts.

## **TITRE IV - CHARGES**

Les charges d'entretenir, de réparer, de renouveler les biens et équipements communs incombent aux propriétaires même si le transfert de propriété n'est pas encore opéré au bénéfice de l'association.

Chaque propriétaire sera redevable de ces charges à compter de la mise à sa disposition des locaux acquis.

L'association syndicale assure cette charge et la répartit entre les différents propriétaires.

### **ARTICLE 37 - DEFINITION DES CHARGES**

Les charges générales de conservation, de fonctionnement et d'équipement de l'ensemble, comprennent notamment, sans que la liste ci-après soit considérée comme exhaustive :

- Les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction éventuelle des voies, allées, trottoirs, espaces libres, réseaux d'éclairage, parkings communs, locaux vide-ordures et leurs équipements, boîtes à lettres, accessoires et autres équipements communs à l'ensemble.

- Les frais de consommation de l'eau et de l'électricité communes et la charge d'abonnement pour tous contrats passés par l'association.

- Les impôts communs à l'ensemble et les primes d'assurances collectives dont il est fait état ci-dessus.

- Les frais de fonctionnement de l'association syndicale.

- D'une manière générale tout ce qui concerne la conservation et le fonctionnement des éléments communs à l'ensemble du lotissement.

### **ARTICLE 38 - REPARTITION DES CHARGES**

Les charges ci-dessus seront réparties entre les propriétaires en proportion du nombre de leurs lots.

### **ARTICLE 39 - RECOUVREMENT DES CHARGES**

Les charges ci-dessus seront recouvrées auprès des membres de l'association syndicale conformément aux dispositions des statuts de cette association.

## **TITRE V - ASSOCIATION SYNDICALE**

### **ARTICLE 40 - OBLIGATION D'ADHERER AL'ASSOCIATION SYNDICALE**

Tout propriétaire d'un lot bâti fait obligatoirement partie de l'association syndicale des propriétaires de l'ensemble.

#### Cas particuliers :

- Si l'un des fonds fait l'objet d'une copropriété conformément à la loi du 10 juillet 1965, c'est la copropriété qui est membre de l'assemblée générale et c'est le syndic de la copropriété qui la représente sans avoir à justifier d'une autorisation préalable de l'assemblée générale de son syndicat.

A l'égard de l'association syndicale les votes émis par le syndic de copropriété sont en toute hypothèse considérés comme l'expression de la volonté de ceux que le syndic représente. Le vote est indivisible.

- Dans le cas de démembrement de propriété, l'usufruitier prend seul, sauf convention contraire entre les parties, la qualité de membre de l'association, mais il devra informer le nu-propriétaire des décisions prises par l'association.
- Dans le cas d'indivision, les coindivisaires devront nommer parmi eux un représentant qui sera membre de l'association pour leur compte, à charge pour ce représentant de faire son affaire personnelle de l'assentiment préalable des coindivisaires quant aux résolutions proposées, assentiment qui sera réputé toujours acquis à l'égard de l'association sauf dénonciation motivée par lettre recommandée avec accusé de réception auprès du président du syndicat de la part d'un ou plusieurs indivisaires.
- Pour les lots appartenant à des personnes morales, le représentant légal de chacune des sociétés assure la représentation lors des assemblées, ou toute autre personne justifiant de ses pouvoirs.

### **ARTICLE 41 - OBJET DE L'ASSOCIATION SYNDICALE**

L'association syndicale a notamment pour objet de :

- Veiller à l'application du présent cahier des charges et statuer sur les éventuelles modifications de celui-ci.
- Gérer et entretenir les espaces, voies et ouvrages communs à tout ou partie des propriétaires.
- Fixer le montant de la contribution des membres aux frais de gestion et d'entretien de ces ouvrages communs et d'assurer leur recouvrement.
- Procéder aux opérations de cession aux collectivités publiques, de tous espaces, voies, ouvrages et édifices.

### **MENTION**

Mention des présentes sera consentie partout où besoin sera.

### **MENTION LEGALE D'INFORMATION**

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités,
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte. Toutefois, aucune donnée n'est transférée en dehors de l'Union Européenne ou de pays adéquats.

Les données sont conservées dans le respect des durées suivantes :

- 30 ans à compter de l'achèvement de la prestation pour les dossiers clients (documents permettant d'établir les actes, de réaliser les formalités)
- 75 ans pour les actes authentiques, les annexes (notamment les déclarations d'intention d'aliéner), le répertoire des actes.

Les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Correspondant informatique et libertés désigné par l'Office à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

### **DONT ACTE sans renvoi**

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, le requérant a certifié exactes les déclarations le concernant, avant d'apposer sa signature sur tablette numérique.

Puis le notaire, qui a recueilli l'image de la signature manuscrite, a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

PROJET