

DEPARTEMENT DES HAUTES-PYRENEES

COMMUNE DE MINGOT

LOTISSEMENT " AIRPARC France "

## CAHIER DES CHARGES

### TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

#### Article 1.-

Le présent cahier des charges fixe les devoirs et les droits réciproques des acquéreurs des lots et du lotisseur, ainsi que des acquéreurs de lots entre eux sur le lotissement "AIRPARC France ", sis à MINGOT, Lieu dit " La Tuilerie ", et cadastré en Section B, n° 15

#### Article 2.- Force obligatoire du cahier des charges.-

##### **a/- Les règles ci-dessus visées s'imposeront :**

- dans les rapports du lotisseur et des propriétaires des lots
- dans les rapports des propriétaires entre eux, et ce, sans limitation de durée.

Le cahier des charges est opposable à qui, et par quiconque, détient ou occupe à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en société, tout ou partie du lotissement.

A cet effet, il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou de reventes.

**b/- Le respect des règles du Cahier des Charges** est assuré par tout propriétaire du lotissement et par l'Association syndicale des propriétaires du lotissement.

Tout propriétaire peut en demander directement l'application sans avoir à justifier de l'inaction de l'Association Syndicale.

En cas de transgression et de différend, le Tribunal de Grande Instance est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée, notamment en démolition, et allouer tous dommages-intérêts.

**c/- Tout propriétaire d'un terrain** est subrogé aux droits du lotisseur. Il peut exiger de tout autre propriétaire, directement ou par l'Association Syndicale, l'exécution des conditions imposées auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

Par suite, tout litige entre propriétaires doit se vider directement entre eux, sans que, jamais et sous aucun prétexte, le lotissement en tant que tel et le lotisseur puisse être mis en cause.



## **TITRE II - DISPOSITIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS COMMUNS ET LES DEPENSES Y AFFERENTES**

### **Article 3.- Les équipements communs.-**

Les équipements communs sont les voies, canalisations d'eau, d'égouts, électricité, gaz, télécommunications, aires de stationnement et espaces verts, compris dans le périmètre du lotissement tel qu'il est représenté sur le plan parcellaire.

### **Article 4.- Création des équipements - Obligations du lotisseur.-**

a/- la création des équipements communs est à la charge du lotisseur. Ils doivent être achevés dans les conditions et délais prévus à l'arrêté préfectoral approuvant le lotissement.

b/- le lotisseur est tenu de mettre les dits équipements en état de conformité avec les plans et le programme des travaux ainsi qu'avec les règles de l'art.  
Le lotisseur n'est pas tenu à l'obligation de garantie quant aux défauts cachés des dits équipements et l'Association Syndicale est subrogée dans ses droits et actions à l'encontre des locateurs d'ouvrages.

c/- Les actions engagées en vertu du présent article, à l'encontre du lotisseur, et le cas échéant de ses locateurs d'ouvrages, sont exercées exclusivement lorsqu'elle existe, par l'Association Syndicale.

### **Article 5.- Propriété des équipements communs.-**

La propriété des équipements communs est dévolue à l'Association Syndicale des colotis, ou bien, en l'absence de cette dernière, en propriété indivise à chaque acquéreur de lot (cas de lotissement de 5 lots MAXIMUM -Article R 315-7).

### **Article 6.- Obligation générale de conservation et d'entretien.-**

a/- Les biens immobiliers ou mobiliers constituant les équipements du lotissement sont conservés et maintenus en bon état d'entretien, aux frais des propriétaires, sauf classement dans le domaine communal et prise en charge de cet entretien par la collectivité.

b/- L'Association Syndicale précise les modalités de cet entretien, de même que l'entretien de tout équipement qu'elle déciderait de créer.

### **Article 7.- Contribution des propriétaires aux charges afférentes aux équipements.-**

Les charges afférentes aux équipements communs, à savoir le coût de leur entretien et les dépenses accessoires, notamment les impôts auxquels leur propriétaire serait assujéti, les primes d'assurance et les frais de leur gestion, sont assumés par les propriétaires lotis y compris le lotisseur, à compter du moment où une première vente est intervenue. Le lotisseur étant dégage de celles-ci, dès la dernière vente réalisée.

Les charges sont réparties entre les propriétaires en fonction du nombre de lots leur appartenant, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les différences de surface des parcelles ou de constructibilité ou de constructions effectivement réalisées.

### **Article 8.-Aggravation des charges.-**

Toute aggravation des charges provenant du fait ou de la faute d'un propriétaire, est supportée exclusivement par lui.

Cette disposition est notamment applicable aux dégradations qui pourraient être causées aux équipements communs lors des opérations de construction par un propriétaire, lequel en sera personnellement responsable à l'égard des autres propriétaires, sans préjudice de ses recours le cas échéant, contre ses entrepreneurs ou fournisseurs.

### **TITRE III- DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION**

#### **Article 9.-Réalisation des travaux de construction.-**

Chaque propriétaire construit dans le respect des dispositions réglementaires prévues au Règlement du lotissement.

#### **Article 10.- Sujétions relatives aux travaux de construction.-**

Le propriétaire est tenu, par lui-même et par ses entrepreneurs et ouvriers, de n'imposer aux autres propriétaires que la gêne résultant inévitablement des travaux et de prendre toutes précautions pour que celle-ci ne soit pas aggravée.

Il est tenu, directement à l'égard des autres propriétaires (et de l'Association Syndicale) de réparer tous désordres aux voies et clôtures.

Il lui est interdit de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou de gravois sur les voies du lotissement. Il doit procéder dans le meilleur délai à l'enlèvement des gravois existant sur son propre lot du fait des travaux de construction. Il est, en particulier, interdit de gâcher du mortier sur la voie publique.

#### **Article 11.-Entretien extérieur des constructions.-**

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien dans le respect du règlement.

Les portes, volets, persiennes et plus généralement les éléments extérieurs en bois doivent être vernis ou peints tous les cinq ans au moins, de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné.

Les enduits ou peintures des murs de façades doivent être périodiquement refaits.

L'Association Syndicale aura la possibilité de décider de la fréquence des travaux prévus aux deux alinéas ci-dessus.

### **TITRE IV - DISPOSITIONS DIVERSES**

#### **Article 12.-Mode d'occupation.-**

Le lotissement est destiné à recevoir des maisons d'habitations individuelles.

L'occupation doit être conforme à celle prévue au règlement du lotissement.

#### **Article 13.- Ecoulement des eaux et assainissement.-**

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

Les eaux pluviales des lots seront recueillies sur chaque lot par tout moyen approprié sous la responsabilité du propriétaire du lot, sauf cas d'évacuation collective prévu au Programme des Travaux.

#### **Article 14.- Arbres et plantations.-**

Les plantations existantes ou nouvelles seront à distance légale des limites séparatives du lotissement ou des lots entre eux.

Chaque propriétaire est responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existant sur son lot, qu'ils aient ou non été plantés par lui, et ne peut se prévaloir, en cas de dommages, d'aucune exonération, notamment pour cause de vétusté, orage, foudre ou tempête.

Lors d'un abattage, il prend les précautions nécessaires pour éviter tous dommages aux lots voisins et les réparer, s'il en est cause.

#### **Article 15.- Séchage du linge.-**

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

Il est toléré de le faire dans la partie de jardin non visible des voies publiques, à condition que cet étendage soit discret et qu'en aucun cas il ne dépasse la hauteur maximale admise pour les haies.

#### **Article 16.- Affichage.-**

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

- pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre.
- pour les panneaux dits de chantier.
- pour les panneaux ou plaques de professions libérales ou assimilées si celles-ci sont autorisées .

#### **Article 17.- Bruits.-**

L'usage discret de reproduction sonore est autorisé. A partir de 22 Heures, cet usage est interdit hors des constructions.

#### **Article 18.- Antennes.-**

Au cas où les services compétents procéderaient à une installation rendant suffisante l'utilisation d'antennes intérieures, le lotisseur ou l'Association Syndicale auront la faculté d'exiger que tous les propriétaires procèdent immédiatement à la dépose de toutes antennes extérieures.

#### **Article 19.- Servitudes imposées à chaque lot.-**

Chaque lot devra supporter le passage des canalisations souterraines qui pourront être utiles à l'un ou l'autre des fonds à condition que ces canalisations passent en dehors du périmètre constructible.

#### **Article 20.- Servitudes imposées pour certains équipements communs.-**

Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance incendie et recours des voisins pour les bâtiments construits sur leur parcelle.

## **TITRE V - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX VENTES QUI SERONT REALISEES PAR LE LOTISSEUR**

### **Article 21.- Garantie.-**

Les acquéreurs seront tenus de prendre les lots à eux vendus dans l'état où ils se trouveront au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

Sans préjudice des dispositions contraires du présent cahier des charges, en son article 4, les vendeurs ne sont tenus à aucune garantie soit de l'état du sol ou du sous-sol, soit de l'existence des vices apparents ou cachés, de communautés ou mitoyennetés pouvant exister.

### **Article 22.- Mesurage et bornage.-**

Le lotisseur devra, préalablement à la mise en vente des lots, faire procéder à ses frais, au mesurage et au bornage des lots par la SCP Eric MARGUINAL, Géomètre-Expert à BAGNERES DE BIGORRE, auteur du projet de lotissement.

Un plan régulier de chaque lot sera dressé par ledit géomètre-Expert aux frais du lotisseur, et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente.

Ce plan définira les limites du lot, sa contenance définitive, et devra être utilisé pour établir le plan de masse annexé à a demande du permis de construire.

Avant la signature de l'Acte de vente, l'acquéreur pourra, à ses frais, faire vérifier le plan et le bornage de son lot. Aucune réclamation ne sera admise après signature de l'acte de vente.

### **Article 23.- Servitudes.-**

Les acquéreurs souffriront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles vendus, sauf à profiter de celles actives, le tout s'il en existe, à leurs risques et périls, sans recours contre les vendeurs et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

A cet effet, le lotisseur déclare n'avoir créé du fait du lotissement, aucune servitude nouvelle sur aucun des lots.

### **Article 24.- Propriété .- Jouissance.-**

Les acquéreurs seront propriétaires des lots par eux acquis, à compter du jour de la vente à eux consentie, et ils en auront la jouissance à compter du même jour, par la prise de possession réelle.

### **Article 25.- Contributions et charges.-**

Les acquéreurs acquitteront les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les lots à eux vendus seront et pourront être assujettis, à compter du jour qui sera fixé pour leur entrée en jouissance.

### **Article 26 .- Frais et honoraires.-**

Au moment de la signature de son contrat d'acquisition, chaque acquéreur devra payer, en sus et sans diminution de son prix, les frais, droits et honoraires de son acte de vente, ainsi que sa quote-part dans les frais de publication du règlement et du cahier des charges.



**Article 27.- Réserve de privilège, action résolutoire.-**

Indépendamment de l'action résolutoire, chaque lot vendu demeurera spécialement affecté à la garantie du prix en principal, intérêts, frais et accessoires et à l'exécution des charges, clauses et conditions de la vente, et ce, par privilège expressément réservé aux vendeurs.

**Article 28.- Solidarité.-**

Si plusieurs personnes se rendent conjointement acquéreurs d'un lot, il y aura solidarité entre elles, et les droits et actions, tant personnels que réels des vendeurs seront indivisibles à leur égard, comme aussi à l'égard de leurs héritiers et représentants.

Les mêmes solidarité et indivisibilité existeront entre les acquéreurs et tous commandants qu'ils se seraient substitués.

**Article 29.- Remise des titres.-**

Les vendeurs ne remettront aux acquéreurs aucun titre de propriété, mais ces derniers demeurent subrogés dans tous les droits des vendeurs pour se faire délivrer à leurs frais, à eux acquéreurs, tous extraits ou expéditions d'actes concernant les lots à eux vendus.

**Article 30.- Publication.-**

Une expédition du présent cahier des charges sera publiée au Bureau des Hypothèques de TARBES, au plus tard en même temps que la première des ventes qui sera réalisée.

**Article 31.- Modification du présent cahier des charges.-**

Toutes modifications seront soumises aux dispositions des statuts de l'Association Syndicale.

Fait à BAGNERES DE BIGORRE, le 11 Décembre 2006

Pour M. MAIE CORR



DEPARTEMENT DES HAUTES-PYRENEES

COMMUNE DE MINGOT

LOTISSEMENT « AIRPARC France »

## STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

### Article 1.- CONSTITUTION.-

**1.01.** En application de l'article R 315-8 du Code de l'Urbanisme, et par le fait de leur acquisition, les acquéreurs des lots situés dans le lotissement désigné ci-dessus seront de plein droit et obligatoirement membres d'une Association Syndicale libre, constituée dans les termes des lois des 21 Juin 1865, 22 Décembre 1888 et du décret du 22 Décembre 1926, laquelle fonctionnera suivant les statuts et à partir du moment ci-après indiqué.

Tout propriétaire ou copropriétaire, lotisseur y compris, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, de l'un des immeubles précités, sera obligatoirement membre de plein droit de la présente association syndicale.

Aux propriétaires sont assimilées les personnes ayant un titre à l'attribution exclusive d'un élément immobilier sis dans les lots précités.

**1.02.** Cette Association sera constituée par les soins du lotisseur dès la vente du premier lot.

**1.03.** Le lotisseur demeurera membre de droit de l'Association aussi longtemps qu'il restera propriétaire d'une parcelle du lotissement perdant cette qualité lors de la dernière cession.

**1.04.** La signature des actes de vente par les acquéreurs comportera pour eux et leurs héritiers, représentants et ayants-droit, le consentement exigé par l'article 5 de la loi du 21 Juin 1865.

En conséquence, chaque propriétaire devra en cas d'aliénation imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieux et places dans l'association.

**1.05.** Cette Association prendra le nom d'ASSOCIATION SYNDICALE "AIRPARC France". Sa durée sera illimitée.

Toutefois elle pourra être dissoute dans les conditions suivantes

- disparition totale de l'objet défini à l'article deux ci-après.
- approbation, par l'Association Syndicale, d'un autre mode de gestion légalement constitué.

**1.06.** Le siège de l'Association est fixé à MINGOT lieudit « La Tuilerie » Il pourra être transféré en tout autre lieu par décision du Syndicat.

**1.07.** La prise en charge des équipements réalisés par le lotisseur et prévus au programme des travaux approuvé sera effectuée par l'association syndicale après qu'elle ait procédé contradictoirement avec le lotisseur à la réception des dits travaux.

### Article 2.- OBJET.-

**2.01.** L'Association a pour objet :

- l'acquisition, la gestion, l'entretien et l'amélioration de la voirie, des espaces verts, des parkings et des installations d'eau, de gaz, de chauffage, d'éclairage et de distribution d'énergie électrique, toutes installations d'intérêt commun et tous terrains propriété de l'association.



L'Association aura la propriété des ouvrages qui seront réalisés dans le but ci-dessus et qui n'auraient pas été remis à la commune ou à une autre collectivité de droit public.

- L'entretien, la conservation et la surveillance générale du lotissement ou de certains éléments de celui-ci, tels que jardins, clôtures et haies.
- La charge des prestations d'entretien et gestion pour le compte et aux frais exclusifs d'un ou plusieurs propriétaires ou copropriétaire associés.
- La cession éventuelle de tout ou partie de ses terrains et équipements communs à une personne de droit public.
- Le contrôle de l'application du règlement et du cahier des charges du lotissement.

**2.02.** Les organes administratifs qui assureront son fonctionnement sont : l'assemblée générale, le syndicat et le directeur.

### **Article 3 .- ASSEMBLEE GENERALE.-**

**3.01. Composition :** L'assemblée générale se compose de tous les propriétaires ou copropriétaires d'un ou plusieurs lots.

En cas de mutation, chaque associé ou à défaut, le rédacteur de l'acte est tenu d'en faire la déclaration par lettre recommandée.

Le vendeur devra être à jour de ses cotisations, faute de quoi, il restera personnellement redevable des cotisations impayées.

**3.02.** Les propriétaires indivis d'un même immeuble sont tenus de se faire représenter par une seule personne. Les mineurs et autres incapables sont représentés par leurs représentants légaux. L'usufruitier représente le nu-propriétaire ; les fondés de pouvoir doivent être eux-mêmes membres de l'Association. Le même fondé de pouvoir ne peut grouper un nombre de voix supérieur à trois.

**3.03. Fonctionnement :** L'assemblée générale se réunit dans le courant de chaque année au lieu indiqué par le directeur dans les lettres de convocation.

**3.04.** Les convocations sont adressées 15 jours au moins avant la réunion par les soins du directeur. Elles comprennent l'indication des jour, heure, lieu et objet des séances.

**3.05.** L'assemblée générale peut être convoquée extraordinairement lorsque le syndicat le jugera nécessaire. Le directeur est tenu de la convoquer extraordinairement si la demande lui en est faite par la moitié au moins des propriétaires.

**3.06.** L'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire est valablement constituée lorsque le nombre de voix représenté est égal à la moitié plus une du total des voix de l'association.

**3.07.** Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde convocation peut être faite par les soins du directeur à huit jours d'intervalle sans que celui-ci en ait obligation.

Les membres présents délibèrent valablement à la seconde réunion quel que soit le nombre des voix représentées par eux, mais seulement sur les objets mis à l'ordre du jour de la première réunion.

**3.08.** Il est attribué à chaque propriétaire une voix par lot ayant donné lieu à l'obtention du certificat prévu par l'article R 315-36 du Code de l'Urbanisme.

**3.09.** En cas de plusieurs lots dans les mains du même propriétaire celui-ci bénéficiera d'autant de voix que le plan de masse comporte de parcelles à lui attribuées sans qu'il puisse disposer de plus de voix que l'ensemble des autres propriétaires.

**3.10. Pouvoirs :** L'Assemblée générale nomme le syndicat de l'association.

**3.11.** Elle est souveraine pour les questions comprises dans l'objet du syndicat dont elle arrête définitivement les comptes chaque année. Elle approuve le compte administratif et se prononce sur les



modifications des statuts de l'association ainsi que des documents du lotissement en application de l'article L 315-3 du Code de l'urbanisme. (règle des 2/3 - 3/4 ou des 3/4 - 2/3 )

**3.12.** Les décisions de l'assemblée générale sont obligatoires pour tous les propriétaires même lorsqu'ils sont absents, opposants ou incapables.

**3.13.** Dans les réunions ordinaires, la discussion porte sur les questions inscrites à l'ordre du jour et sur toutes les questions posées par un ou plusieurs membres, au directeur, par lettre recommandée avec avis de réception, et reçues 48 heures avant la réunion.

**3.14.** Dans les réunions extraordinaires, l'assemblée générale ne peut délibérer que sur les questions qui lui ont été soumises par le syndicat et mentionnées expressément dans les convocations.

**3.15.** L'assemblée générale est présidée par le directeur du syndicat ou par le directeur-adjoint ou à défaut, par le membre du syndicat le plus âgé.

**3.16.** Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix présentes ou représentées.

**3.17.** Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur des registres qui demeureront et qui seront signés par les syndics au siège de l'association.

**3.18.** Pour chaque assemblée, il est tenu une feuille de présence qui contient les noms et adresses des associés et qui est signée en début de séance pour chacun d'eux ou son fondé de pouvoir. La feuille de présence est annexée au procès-verbal.

**3.19.** Les justifications des délibérations de l'assemblée générale à faire vis-à-vis des tiers ou en justice, résultent des copies ou extraits certifiés conformes par le directeur.

#### **Article 4.- LE SYNDICAT.-**

**4.01.** L'association syndicale est administrée par un syndicat d'au moins quatre membres élus par l'assemblée générale.

Ces membres désignent parmi eux le directeur, le directeur-adjoint, le secrétaire et le trésorier.

A titre provisoire, et conformément à l'article 315-8(c) du Code de l'Urbanisme, le bureau sera composé du lotisseur et du premier acquéreur. Ce bureau provisoire disposera des pouvoirs du syndicat.

Lors de la première réunion l'association constitutive précisera le nombre des membres à élire. Il pourra être élu des membres suppléants.

**4.02.** Les Syndics sont élus pour trois ans et sont rééligibles.

**4.03.** Le syndicat se réunit sous la présidence du directeur, au lieu désigné par lui, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins 3 fois par an.

Tout syndic n'ayant pas assisté sans motif valable à trois réunions consécutives sera avisé par lettre recommandée qu'il n'appartient plus au syndicat.

**4.04.** Le syndicat fait exécuter tous les travaux ordinaires et d'entretien.

**4.05.** Il fait de même exécuter tous les travaux importants décidés par l'assemblée générale.

**4.06.** Il commande l'exécution de tous les travaux urgents sauf à en référer aussitôt que possible à l'assemblée générale. Il approuve et arrête les rôles et taxes à imposer aux membres de l'association.

**4.07.** Les délibérations du syndicat sont prises à la majorité . En cas de partage des voix, celle du directeur est prépondérante. Le syndicat délibère valablement alors même que trois syndics seraient présents mais en ce cas, les décisions doivent être prises à l'unanimité.

**4.09.** Les premiers syndics seront nommés par l'assemblée générale constitutive comme il sera dit ci-après, article 7.



4.10. Le Syndicat nomme les agents de l'association et fixe leur traitement, à l'exception de ceux dont la nomination ou la rétribution n'entre pas dans la compétence exclusive du syndicat.

4.11. Il vote le budget annuel, dresse l'état de répartition et chaque année, le rôle des cotisations à imposer aux membres de l'association.

4.12. Il autorise toutes actions devant les tribunaux.

### **Article 5.- LE DIRECTEUR.-**

5.01. Le directeur préside les réunions de l'assemblée générale et du Syndicat de l'association et représente l'association vis-à-vis des tiers.

5.02. Il veille à la conservation des plans et registres de l'association.

5.03. Il est chargé de recouvrer toutes les sommes dues à l'association, de poursuivre le paiement des dégradations qui pourraient être faites aux voies, aux réseaux divers et aux parties communes du lotissement pour un motif quelconque.

5.04. Il répond seul à toute démarche qui pourrait être faite contre l'association et à toute poursuite qui pourrait être exercée contre elle.

5.05. Il représente l'association en justice.

5.06. Généralement, il agit pour le compte de l'association au mieux des intérêts de celle-ci, les pouvoirs ci-dessus étant indicatifs et non limitatifs.

5.07. A cet effet, il signe tous actes, prend tous engagements, fait toutes déclarations, fournit toutes pièces et plans, les certifie véritables, s'engage au nom de l'association au paiement de tous frais quelconques.

Avant le 31 Janvier de chaque année, le directeur fait constater les mutations de propriété survenues pendant l'année précédente et modifier en conséquence l'état nominatif des membres de l'association.

5.08. Le directeur ne contracte, en raison de ses fonctions, aucun engagement personnel ni solidaire; il ne répond que de l'exécution de son mandat.

5.09. Il prépare le budget, présente au syndicat le compte administratif des opérations de l'association et assure le paiement des dépenses.

5.10. Il a qualité pour prendre seul toute mesure conservatoire sauf à en référer dans le plus bref délai au syndicat ou à l'assemblée générale.

5.11. En aucun cas, le lotisseur ne peut exercer la fonction de directeur ni être membre du syndicat après la première assemblée générale.

### **Article 6.- RECOUVREMENT DES DEPENSES.-**

6.01. Chaque acquéreur devra contribuer aux dépenses d'entretien des voies, des réseaux et parties communes du lotissement, en application du budget.

Tant que les lots n'auront pas tous été vendus, seuls le lotisseur et les membres de l'association attributaires qui ont donné lieu à l'obtention du certificat prévu à l'article R 315-36 (a) du Code de l'Urbanisme participeront aux dépenses de gestion des équipements communs.

6.02. La cotisation de chaque propriétaire et son mode de paiement seront fixés par l'assemblée générale; l'encaissement sera fait par le trésorier.

6.03. Toute cotisation non payée trois mois après la date de son exigibilité entraînera la perception d'une pénalité de retard de 10%.

6.04. Les rôles sont préparés par le trésorier d'après l'état des répartitions établis conformément à l'article 6.01 et approuvés par le syndicat. Ces rôles sont déposés huit jours avant leur mise en recouvrement au siège de l'association syndicale.

6.05. Toutes contestations et tous différends concernant l'association syndicale seront réglés par la juridiction compétente.

### **Article 7.- PREMIERE ASSEMBLEE GENERALE - PUBLICITE.-**

7.01. La première assemblée générale sera convoquée par le lotisseur dans le mois suivant la vente de la moitié des lots ou au plus tard dans l'année suivant la vente du premier lot.

En cas de non respect de l'engagement du lotisseur prévu à l'article R.315-6 (c) du Code de l'Urbanisme, tout attributaire d'un lot pourra provoquer par ordonnance sur requête du président du tribunal de Grande Instance, la réunion de l'assemblée générale.

7.02. Une insertion faite dans un journal d'annonces légales publié dans le département indiquera le lieu et la date de la réunion.

Cette insertion devra avoir lieu quinze jours au moins avant la réunion et sera portée à la connaissance des intéressés par lettre recommandée avec avis de réception.

7.03. Le but de la première assemblée générale sera de désigner les membres du syndicat.

7.04. Cette assemblée sera valablement constituée dans les conditions indiquées plus haut. (Art. 3.06)

7.05. Le fonctionnement de l'association sera constaté par un acte notarié publié au bureau des Hypothèques. Un extrait de l'acte d'association devra, dans un délai d'un mois à partir de sa date, être publié dans un journal d'annonces légales de l'arrondissement ou à défaut dans l'un des journaux du département. Il sera en outre transmis au préfet et inséré dans le recueil des actes administratifs de la préfecture.

### **Article 8.- MODIFICATIONS AUX STATUTS - DISPOSITIONS DIVERSES.-**

8.01. Les modifications des présents statuts et du périmètre de l'association syndicale ne peuvent être décidées que par une assemblée générale extraordinaire statuant à la majorité des deux tiers des propriétaires représentant les trois quarts de la surface des lots ou des trois quarts des propriétaires représentant les deux tiers de la surface des lots.

8.02. Les bases de répartition des dépenses et des voix correspondantes ne peuvent être modifiées qu'à l'unanimité des membres de l'association.

8.03. En cas de carence de l'association à l'un quelconque de ses objets un syndic peut être désigné d'office par le tribunal de Grande Instance, à la requête de trois associés.

8.04. Après l'accomplissement des formalités ci-dessus, la remise des voies et des parties communes du lotissement sera faite à l'association.

8.05. Conformément à la loi du 21 Juin 1865, l'assemblée générale pourra demander la transformation de l'association syndicale libre en association syndicale autorisée dans les conditions prévues par la loi précitée.

Fait à Bagnères de Bigorre, le 11 Décembre 2006

Pour M. MME CORR  


