



Association Syndicale Libre
du Domaine de Bois Dieu

**Association Syndicale
Libre
du Domaine de Bois-Dieu
« ASLBD »
4, Allée de la Forêt
69380 - LISSIEU**



CAHIER DES CHARGES

AGE du 18 février 2014

STATUTS



Association Syndicale Libre
du Domaine de Bois Dieu

SOMMAIRE

CHAPITRE I – GENERALITES

- Article 1 – Objet du cahier des charges
- Article 2 - Effet du présent cahier des charges
- Article 3 - Désignation des terrains composant l'assiette foncière
- Article 4 - Origine de propriété
- Article 5 - Structures foncières
- Article 6 - Servitudes

CHAPITRE II – DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CONSTRUCTIONS, AUX CLOTURES ET AUX JARDINS

- Article 7 – Constructions
 - Article 8 – Entretien des constructions
 - Article 9 – Travaux intérieurs
 - Article 10 – Clôtures
 - Article 11 – Jardins
- Tableau de correspondance du chapitre II
- Annexes

CHAPITRE III – DISPOSITIONS AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS DESTINES AU SERVICE DE TOUS

- Article 12 – Propriété des équipements à usage commun
- Article 13 – Charges d'entretien des équipements à usage commun - Répartition des charges

**CHAPITRE IV – DISPOSITIONS AFFERENTES AUX
SUBDIVISIONS ET REUNIONS DE PARCELLES**

Article 14 – Subdivision des parcelles

Article 15 – Réunion des parcelles

CHAPITRE V – DISPOSITION DIVERSES

Article 16 – Séchage du linge

Article 17 – Affichage

Article 18 – Bruit

Article 19 – Obligations diverses

Article 20 – Voies de circulation

Article 21 -- Remise des titres de propriété

**CHAPITRE VI – DISPOSITIONS AFFERENTES A LA FORCE
OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES ET A SES
MODIFICATIONS**

Article 22 -- Caractère des règles posées par le cahier des charges

Article 23 – Modification du cahier des charges

**CHAPITRE VII – DISPOSITIONS CONCERNANT L'ASSOCIATION
SYNDICALE**

Article 24 – Obligation d'adhérer à l'association syndicale

Article 25 – Statut de l'association

CAHIER DES CHARGES

CHAPITRE Ier.

GENERALITES

ARTICLE 1er - STATUT ADMINISTRATIF DE L'ENSEMBLE

IMMOBILIER « DOMAINE DE BOIS – DIEU »

ARTICLE UN - OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges porte sur les ensembles immobiliers dénommés « le Bois-Dieu », « les Charmilles », « le Sémanet », qui comportent 360 parcelles répertoriées au cadastre sous les N° suivants :

- Pour le « Bois-Dieu intra-muros » 1035 à 1089 / 1097 à 1143 / 1157 à 1227 / 1241 à 1242 / 1244 / 1252 à 1257 / 1259 à 1282 / 1284 à 1286 / 1288 à 1289 / 1351 à 1356 / 1512 / 1713 (le Château, 11 lots) / 1722 à 1731 / B41.
- Pour « Les Charmilles » 301 à 378
- Pour « Le Sémanet » 1654 à 1694

Et qui sera seul applicable, indépendamment de toutes autres dispositions

Il a pour objet, et ce sans limitation de durée :

- a - de fixer les règles de caractère privé qui régissent les relations entre les propriétaires et/ou occupants.
- b - de définir les charges et obligations, droits et servitudes réciproques et perpétuelles établies au profit et à charge des différents lots de ses trois ensembles immobiliers

Il est précisé au demeurant que les règles de droit privé instituées par le présent cahier des charges, ne sont pas contraire aux règles de droit administratif.

Au surplus, il sera ci-après fait état des règles de droit administratif susceptibles de s'imposer directement aux propriétaires susvisés.

Les propriétaires donnant leur bien en location, devront communiquer un exemplaire du présent cahier des charges à leur locataire.

ARTICLE DEUX - EFFET DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

Le présent Cahier des Charges est opposable à et par quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou bénéficiaire d'apport en société, tout ou partie de l'ensemble immobilier dont il fait l'objet.

A cet effet, il doit être rappelé par référence précise dans tout acte translatif ou locatif des biens immobiliers situés dans la zone soumise au présent Cahier des Charges à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de reventes ou locations successives, **une copie doit en être remise à tout acquéreur lors de la signature du contrat**

ARTICLE TROIS - DESIGNATION DES TERRAINS COMPOSANT L'ASSIETTE FONCIERE

Origine et désignation des terrains : la zone soumise au présent cahier des charges se situe respectivement sur les communes de LISSIEU, DARDILLY, LIMONEST (69) :

- section B, lieu-dit « Bois-Dieu », 113-137- maisons, château, dépendances.
- section B lieu-dit « Bois-Dieu », « Bruyère » et « Sémanet » N° 53-54-55-113-115-118-119-120-121-122-123-124-126-127-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-147-153-155-156-157-161-701-702-704-705- et 41 pour un total de 53 ha 40 a 32 ca

ARTICLE QUATRE - ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété du terrain sera établie lors du dépôt du présent Cahier des Charges au rang des minutes de l'office notarial de l'étude de Maître CHAINE & Associés.

ARTICLE CINQ - STRUCTURES FONCIERES

1° - La société ne place pas l'ensemble immobilier qu'elle réalise sous le régime d'une copropriété générale, définie par la loi N° 65.557 du 10 juillet 1965 en son article 1er, 2ème alinea.

2° - La société place ses opérations sous le régime de la division parcellaire.

A cet effet, elle procède successivement et au fur et à mesure du déroulement de ses opérations de vente au détachement de son domaine initial des parcelles devant constituer l'assiette foncière de propriétés ou de copropriétés particulières.

Tout acquéreur d'une ou plusieurs parcelles accepte leur forme et contenance telles qu'elles figurent au plan parcellaire déposé au rang des minutes du Notaire.

Il déclare bien connaître le programme et son aménagement, le tracé général des voies projetées ou existantes desservant les lots.

Il s'engage à n'élever aucune réclamation en cas de modification des formes et des surfaces des autres lots que le sien, dans le cas où des modifications pourraient être apportées à la voirie, à la viabilité, en accord avec les Autorités Municipales et Préfectorales qualifiées, sur l'initiative de toute association de propriétaires ou de la Société Civile de Construction, ainsi que toutes modifications qui pourraient se révéler nécessaires dans l'implantation des immeubles.

Les contenances exprimées aux plans parcellaires de chacune des tranches du programme sont indicatives et aucune réclamation ne pourra être élevée pour les différences de contenance qui apparaîtraient lors du bornage définitif qui sera effectué à la diligence de la société et aux frais de l'acquéreur, excéderaient-elles le vingtième.

ARTICLE SIX - SERVITUDES

1° - Servitudes de droit privé

Les acquéreurs souffriront de servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles vendus, sauf à profiter de celles actives s'il en existe à leur risque et péril, sans recours contre l'ASLBD.

A cet égard cette dernière déclare qu'il n'a été créé aucune servitude en dehors des servitudes de l'ensemble immobilier dont il s'agit.

Chaque lot de l'ensemble immobilier devra souffrir des servitudes de passage, d'entretien et de réfection, de toutes canalisations souterraines (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité, gaz, téléphone, etc... laquelle énumération n'est pas limitative) qui pourront être utiles à l'un ou à l'autre des fonds.

2° - Murs de soutènement et de clôture, entretien et réfection

Les murs de soutènement et de clôture de certaines parcelles font partie intégrante de ladite parcelle, qu'ils soient en limite ou à l'intérieur de celle-ci et connue comme tels, sont propriété exclusive de l'acquéreur, qui devra en conséquence en assurer l'entretien et éventuellement la réfection.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CONSTRUCTIONS, AUX CLOTURES ET AUX JARDINS

ARTICLE SEPT – CONSTRUCTIONS

1° - L'ensemble immobilier est destiné à recevoir principalement des maisons individuelles à usage de résidence principale ou secondaire. Les différents composants sont :

- *Ilot 1 : Intramuros – maisons Acacias, Cèdre, Erable*
- *Ilot 2 : Charmilles – maisons Bleuet, Coquelicot, Narcisse*
- *Ilot 3 : Sémanet*
- *Ilot 4 : Allée de la Chapelle (côté impair), Allée du Vieux Bourg (face étang)*

Chaque maison possède un jardin.

Le numérotage, la nature, le type d'immeuble, la situation, la superficie des différents lots ont fait l'objet de plans déposés en l'Office Notarial de Me CHAINE à Lyon.

2° - Afin que soit respectée, dans l'avenir, l'harmonie de l'ensemble immobilier, il est interdit à tout propriétaire :

a - D'apporter des modifications à l'aspect extérieur des immeubles ainsi construits, notamment par le remplacement du matériau d'origine par d'autres matériaux, ou par le changement des teintes ou couleurs des enduits, tuiles, volets et matériaux, sauf à ce qui est indiqué ci-dessous.

Les modifications et couleurs devront satisfaire aux critères ci-après :

a 1 - Les tuiles : rénovation totale et remplacement partiel de toiture -

Elles devront être soit :

- *de type Romane « SANS » référence 110.00 de YMERIS, coloris vieux pastel*
- *de type « Omega 13 » coloris vieux toit*
- *de type « Omega 10 » coloris nuancé paille ou mistral*

CF annexe 1 : exemple de tuiles autorisées

Concernant les maisons de l'îlot 4, les tuiles devront être :

- *de type « St Foy Redland 03 » coloris brune*

a 2 - Les enduits : en cas de réfection les enduits peuvent être talochés (un aspect plus lisse sans aspérité).

Ils doivent respecter les couleurs rappelées ci-dessous :

Gris clair, ivoire, jaune paille.

Les enduits striés et toutes formes d'empreintes sont interdits.

En cas de surélévation des maisons, les enduits devront se rapprocher le plus possible des enduits existants.

Possibilité d'effectuer une isolation par l'extérieur en respectant l'aspect crépis et les coloris tels que définis ci-dessus. Le débord de toit ou avancée de toit (« forget») sera de la même dimension sur tout le pourtour de la maison.

CF annexe 2 : illustration du forget

a 3 - Les volets :

Ils devront être à persiennes ajourées ou non et sans motif. Sont tolérés les volets pleins sans écharpe à lames verticales pour les îlots 1 et 2. Ils doivent être conservés en place dans tous les cas, avec écharpes (Z) pour les îlots 3 et 4. Les pentures éventuelles doivent être de la couleur des volets.

Les couleurs seront : *bleu saphir (ral 5003), bleu clair (ral 5012), vert mousse (ral 6005), vert blanc (ral 6019) rouge rubis (ral 3003), brun acajou (ral 8016), blanc signalisation (ral 9016), gris clair (ral 7035), gris platine (ral 7036), gris moyen télégris1 (ral 7045).*

CF annexe 3

a 4 - Les volets roulants :

Ils sont autorisés à condition de conserver les volets battants. Ils devront être à lamelles avec coffrage encastré dans l'encadrement des fenêtres sous linteaux.

Le matériau préconisé sera l'aluminium.

Les couleurs seront : *blanc signalisation (ral 9016), gris clair (ral 7035)*

CF Annexe 4 : volet roulant et son encastrement

a 5 - Les débordements de toitures dits « forgets » :

Ils doivent être peints en blanc, en cas de rénovation le PVC et l'Aluminium sont acceptés.*

* sauf pour les habitations de l'îlot 3 qui ne sont pas soumises à cette clause.

a 6 - Les bandeaux :

Ils doivent être peints en blanc en cas de rénovation le PVC et l'Aluminium sont acceptés. *

* sauf pour les habitations de l'îlot 3 qui ne sont pas soumises à cette clause.

a 7 - Les fenêtres et huisseries :

Les encadrements de fenêtres dits huisseries peuvent être en Bois, PVC ou Aluminium. Elles devront conserver les dimensions d'origines. Elles doivent être **de couleur blanche, le gris anthracite (ral 7016) et le gris clair (ral 7035)** sont tolérés. Il est possible de changer toutes les huisseries, en fenêtres ou portes fenêtres coulissantes ou battantes (2 ou 3 vantaux) avec ou sans soubassement.

a 8 - Les embrasures :

Elles doivent être de couleur blanche. (hors îlots 3 et 4)

a 9 - Les portes d'entrée :

Pour les modèles Erable, Cèdre, Acacia : les portes sont pleines.

Il est toléré pour les modèles érable un bandeau vitré transparent d'une hauteur égale à celle de la porte, le long de celle-ci sur la partie fixe. Il est également toléré pour les portes des maisons des îlots 2 et 4 et uniquement celles-ci des portes munies d'un oculus en verre en un seul tenant, sur le 1/3 supérieur ou d'un vitrage vertical latéral, le verre doit être transparent incolore et exempt de tout barreau.

CF annexe 5 : porte Erable avec bandeau - annexe 6 : oculus autorisé – annexe 6bis : oculus interdit -

Pour toutes ces portes, le matériau privilégié est le bois, le PVC et l'aluminium sont tolérés à condition que la porte reprenne moulures et reliefs des portes originelles, sauf dans le cas de vitrage latéral et d'oculus.

Pour les couleurs : Si en bois ou aluminium même coloris (ral) que les volets, sinon blanc ; si PVC uniquement blanc.

a 10 - Le porche :

Les maisons de type « Erable » et celles des îlots 2 et 4 et uniquement celles-ci sont autorisées à fermer leur porche d'entrée au moyen d'une structure vitrée non maçonnée. Seule une structure aluminium ou PVC vitrée claire sans allège est autorisée. Elles doivent être **de couleur blanche, le gris anthracite (ral7016) et le gris clair (ral 7035) sont tolérés**.

CF annexe 7 : fermeture porche modèle « Erable »

a 11 - La porte de garage :

En cas de remplacement les portes pleines sectionnelles sont à privilégier les couleurs autorisées sont : **blanc signalisation (ral 9016), gris clair (ral 7035)**.

a 12 - Les portails et portillons :

Les portails et portillons en façade sont fortement déconseillés, afin le cas échéant de privilégier une fermeture sur les façades latérales.

Les piliers en maçonnerie sont proscrits. Seul des poteaux en bois, PVC et aluminium de diamètre 20 ou de section 20 x 20 maximums sont autorisés.

En cas de pose de portail droit la hauteur maxi est de 1m20. En cas de pose de portail avec une forme, le point le plus haut ne peut excéder 1m45. Le portail est ajouré à lamelles verticales. Une partie pleine de 1/3 de la hauteur en partie basse est tolérée (demi-ajouré).

Pour les parcelles comportant un mur d'enceinte en façade (allée du Vieux Bourg – îlot 1) les portails d'une hauteur supérieure à 1m30 sont autorisés avec un maximum de 2 m sans pour autant dépasser le mur d'enceinte.

CF Annexe 8 : exemples de portails autorisés ou non

Le matériau est : ***Bois, PVC ou Aluminium***

La couleur : ***Les portails et portillons doivent être de même couleur que les volets sinon blanc, exclusivement blanc si PVC.***

a 13 - Antennes satellites :

Les antennes satellites sont admises dans la limite d'un diamètre maximal de 80 cm, et implantées de manière non visible de la rue, suivant possibilités.

a 14 - Les « garde corps » ou balustrades :

En cas de remplacement de ceux d'origine, leur forme, matériau et couleur devront être comme suivants :

- barreaux horizontaux ou verticaux, pas de garde-corps plein
- section des barreaux ronde ou carrée, horizontaux ou verticaux n'excédant pas 30mm
- matériau autorisé : ***aluminium pré laqué époxy ou inox.***

Le bois, pvc, fer forgé, plexiglas, grillage, verre, acier non traité inox sont interdits.

- Couleurs : ***aluminium (ral 9006), gris anthracite (ral 7016), inox naturel, blanc signalisation (ral 9016)***

CF Annexe 9 : modèle de garde-corps autorisé

Les présentes modifications validées par l' AGE n'annulent pas les modifications et édifications réalisées hors respect du cahier des charges et non concernées par son évolution. Ces modifications et édifications restent en infraction par rapport au cahier des charges.

b - *Dorénavant les seules édifications admises sont:*

b 1 - La surélévation des maisons :

L'architecture originelle et l'aspect des maisons vus de la rue doivent être conservés, en gardant les couleurs des enduits cités en a2 (art. 7). La hauteur des chéneaux doit être conservée pour les maisons du secteur l'îlot 1. Les bandeaux et forêts doivent conserver leur aspect d'origine et être de couleur blanche. L'élévation de murs est interdite.

Pour les maisons des secteurs dits îlots 2, 3 et 4 et uniquement celles-ci, la surélévation est en fonction de l'architecture des maisons.

Pour les autres la surélévation consiste en augmentant le degré de pente de la toiture tout en ne dépassant pas une pente de 45° (avec élévation concomitante des pignons maçonnés). Les ouvertures en pignons surélevés sont interdites, sauf accord écrit des propriétaires mitoyens.

Pour les « Erables » cette surélévation de toiture ne peut se faire que sur l'aile principale de la maison.

b 2 - Les fenêtres de toit et puits de lumière :

De type vélux ou similaire, possible sans accord des voisins limitrophes. Chaque côté de l'ouverture ne devra pas dépasser 1,20 m. Ces équipements devront être intégrés au bâti et encastrés dans la pente de toiture. Les lucarnes jacobines et les « chiens-assis » sont interdits.

b 3 - Un abri de jardin :

En bois ou maçonné, couleur bois ou couleur de la façade, couvert de tuiles identiques à celles de l'habitation principale. *La superficie maximale ne devra pas excéder 20m².* Il sera placé de manière discrète sur l'arrière de la maison non visible de la rue.

b 4 - Le composteur :

Autorisé à la condition qu'il soit sous forme de contenant fermé, de couleur foncée, non visible de la rue et à l'écart du voisinage.

b 5 - Récupérateurs d'eau de pluie :

Interdits en façade d'habitation, devront être masqués par des végétaux ou enterrés.

b 6 - Les appentis :

Ils sont interdits accolés aux façades latérales et avant, mais autorisés sur l'arrière des maisons en harmonie avec l'existant.

La surface maximum de l'appentis sera de 20 m².

b 7 - La construction de piscine :

Elle est autorisée avec l'édification d'un local technique qui devra respecter l'architecture du bâtiment existant.

b 8 - Les vérandas :

Elles sont autorisées à la condition qu'elles soient implantées à l'arrière de la maison, côté jardin, non visibles de la rue, dont les caractéristiques devront respecter la règle ci-dessous :

- *surface maxi: 25m²*
- Profondeur (côté perpendiculaire à l'habitation) : 4 m
- En appui sur le mur, ancrage au niveau des forêts, hauteur maxi 3 m.
- Exclusivement en aluminium, verre de couleur interdit, maçonnerie et allèges interdites, couverture identique aux parois vitrées, charpente traditionnelle interdite.
- La structure aluminium doit être de couleur identique aux huisseries (voir a7 – art.7).

b 9 - Extension hors appentis et vérandas :

L'extension est autorisée à l'arrière de la maison. Elle est limitée à un niveau sans dépasser la hauteur du faîtage des modèles « Erable » ou « Acacia » (non surélevés) et doit respecter les alignements latéraux. Elle doit se conformer à l'architecture du bâtiment existant.

b 10 - Les climatiseurs et pompes à chaleur :

Les groupes techniques doivent être impérativement installés au sol, masqués par des végétaux ou des matériaux naturels et si possible « sous caisson phonique ». Les raccords et tuyaux doivent être masqués soit via un passage intérieur soit confondus avec les descentes d'eau pluviales.

b 11 - Les panneaux capteurs solaires :

La surface autorisée des panneaux est de 20 m² : ils devront être intégrés au bâti et encastrés dans la pente de la toiture, et être contigus.

b12 - Les cheminées :

La construction de conduit de cheminée est autorisée dans les îlots 3 et 4, si besoin en applique sur le pignon, devra être maçonné et respecter les couleurs de façades.

La somme des surfaces des constructions annexes (non à usage d'habitation) ne peut excéder 40 m². Chaque édifice ne pouvant dépasser 20 m² (appentis, local technique, abris de jardin). Le nombre maximum d'édifice possible étant limité à deux.

Avant d'entreprendre toute modification, les propriétaires devront consulter et obtenir l'accord du Conseil Syndical de l'ASLBD. A défaut, le propriétaire qui ne respecterait pas cette règle, quand bien même il aurait obtenu le permis de construire, s'exposerait à une action en recours en justice diligentée par le Conseil Syndical de l'ASLBD.

Dans tous les cas l'emprise au sol ne devra pas dépasser les règles du PLU en vigueur.

Pour les raisons sus-énoncées, en cas de destruction totale ou partielle de la construction existante, le propriétaire devra réparer ou reconstruire «à l'identique» et sans apporter de modifications à l'aspect extérieur initial.

En conséquence les parties de l'ensemble immobilier non réservées à la construction sont frappées de servitudes « non aedificandi » réciproques et perpétuelles.

Sont notamment grevées de servitudes :

- Les parties non réservées à la construction de bâtiments à usage privé ou administratif. - Les parties à usage collectif non réservées à la construction, telles que le sol des voiries, les espaces verts et sportifs, sous réserves d'éléments tels que transformateurs, antennes de télévision, éclairage public etc...)
- Les maisons individuelles ne pourront être affectées, ainsi qu'il a été ci-dessus indiqué, qu'à l'habitation bourgeoise.

Toutefois, l'exercice de profession libérale est autorisé sous les conditions suivantes :

- Les locaux destinés à cette activité, ne devront pas couvrir plus de la moitié de la surface habitable du logement.
- L'activité exercée ne devra en aucune manière causer la moindre gêne au voisinage, ni par le bruit, ni par la circulation trop active, ni par le stationnement, ni par le nombre de collaborateurs ou associés qui ne pourra excéder le nombre de cinq personnes.

ARTICLE HUIT - ENTRETIEN DES CONSTRUCTIONS

Les propriétaires des constructions sont tenus de les maintenir en bon état extérieur. Il leur appartient d'en assurer l'entretien et de procéder lorsqu'il sera nécessaire à la réfection des peintures et enduits extérieurs.

ARTICLE NEUF - TRAVAUX INTERIEURS

Les propriétaires peuvent modifier ainsi qu'ils l'entendent, la distribution intérieure de leur maison et y procéder aux travaux qu'ils jugeront opportuns. Dans la mesure où ces travaux n'entraînent aucune modification des façades.

ARTICLE DIX - CLOTURES

1° - Portails et portillons

Se reporter à l'article 10 paragraphe 5 alinéa - a 11

2° - Les clôtures sont possibles dans les conditions suivantes :

- Seule une haie végétale est possible sur l'ensemble du pourtour. Elle ne devra jamais dépasser **1,60 m de hauteur côté rue et 2 m sur les autres côtés**. Elle sera taillée régulièrement par les résidents pour respecter ces hauteurs, y compris côté voie publique.

- Un grillage situé impérativement à l'intérieur de la haie végétale et ***d'une hauteur maximale de 1 m*** est possible sur l'ensemble du pourtour. Il devra être plastifié de couleur vert foncé.

- Si le grillage mitoyen est implanté à l'initiative d'un seul propriétaire et à ses frais, il sera situé à l'intérieur du lot de celui-ci et doublé d'une haie, côté voisin.

- Si le grillage mitoyen est implanté à l'initiative des deux propriétaires, il peut être édifié entre 2 haies ou du côté convenu de la seule haie.

Dans tous les cas, la clôture ne comportera pas de mur bahut. Les poteaux seront en métal peints en vert foncé, identique à la couleur du grillage plastifié.

Afin de respecter ces différents points, tout propriétaire désirant clore ou apporter des modifications à la clôture existante devra présenter un projet écrit au Conseil Syndical de l'ASLBD, qui lui donnera ou non son accord.

En cas de violation de ces obligations, le Conseil Syndical de l'ASLBD assurera lui-même, après rappel à l'ordre par courrier RAR, la remise aux normes des haies/clôtures, en mettant à la charge du propriétaire les frais engagés.

Rappel du Code Civil: les plantations, dites de basses tiges, ne dépassant pas 2 m doivent être à la distance minimale de 0,50 m de la limite séparatrice de la propriété. Les arbres (dits de haute tige) destinés à dépasser 2 m de hauteur doivent être à la distance minimale de 2 m de la ligne séparatrice.

ARTICLE ONZE - JARDINS

1° - Les jardins sont exclusivement d'agrément et ne peuvent être utilisés pour des cultures potagères.

2° - Tout propriétaire peut demander que le voisin coupe les branches qui avancent au-dessus de sa propriété.

3° - Les jardins doivent être constamment maintenus en bon état, gazon coupé ras

4° - Les animaux de basse-cour ne sont pas autorisés.

5° - Parasites - Lutte contre la chenille processionnaire : Les propriétaires sont tenus de traiter et d'éliminer les foyers contaminés par cette espèce. En cas de doute ils se rapprocheront des services de la mairie.

6° - Aucune modification ne pourra être apportée aux eaux de ruissellement.

Il ne pourra y être stationné aucun véhicule (VL, PL, remorque, caravane, canot, bateau et objets quelconques etc...), de même que sur les trottoirs et voies de desserte.

TABLEAU DE CORRESPONDANCE DU CHAPITRE II				
Rubriques	1 - INTRAMUROS <i>Acacias</i> <i>Cèdre</i> <i>Erable</i> îlot 1	2 - CHARMILLES <i>Bleuet -</i> <i>Coquelicot</i> <i>Narcisse</i> îlot 2	3 - SEMANET îlot 3	4 - ALLEE DE LA CHAPELLE <i>côté gauche -</i> ALLEE DU VIEUX BOURG <i>face étang</i> îlot 4
<i>Tuiles</i>	a1	a1	non concerné	a1
<i>Enduits</i>	a2	a2	a2	a2
<i>Volets</i>	a3 (hors Z)	a3 (hors Z)	a3 (lasure autorisé)	a3
<i>Volets roulants</i>	a4	a4	non concerné	a4
<i>Forgets</i>	a5	a5	non concerné	a5
<i>Bandeaux</i>	a6	a6	non concerné	a6
<i>Fenêtres et huisseries</i>	a7	a7	a7 (lasure autorisé)	a7
<i>Embrasures</i>	a8	a8	a8 (maçonnerie)	a8 (maçonnerie)
<i>Portes d'entrée</i>	a9	a9 (oculus en verre)	a9 (oculus en verre)	a9 (oculus en verre)
<i>Porche</i>	a10 (Erable uniquement)	a10	non concerné	a10
<i>Porte garage</i>	a11	a11	a11	a11
<i>Portails et portillons</i>	a12	a12	non concerné	a12
<i>Antennes satellites</i>	a13	a13	a13	a13
<i>Garde corps ou balustrades</i>	a14	non concerné	non concerné	non concerné
<i>Surélévation des maisons</i>	b1 (Acacias et Erable uniquement)	b1	b1 (bardage uniforme non autorisé)	b1
<i>Fenêtres de toit et puits de lumière</i>	b2	b2	b2	b2
<i>Abri de jardin</i>	b3	b3	b3	b3
<i>Composteur</i>	b4	b4	b4	b4
<i>Récupérateurs d'eau de pluie</i>	b5	b5	b5	b5

TABLEAU DE CORRESPONDANCE DU CHAPITRE II				
Rubriques	1 - INTRAMUROS <i>Acacias</i> <i>Cèdre</i> <i>Erable</i> îlot 1	2 - CHARMILLES <i>Bleuet -</i> <i>Coquelicot</i> <i>Narcisse</i> îlot 2	3 - SEMANET îlot 3	4 - ALLEE DE LA CHAPELLE <i>côté gauche -</i> ALLEE DU VIEUX BOURG <i>face étang</i> îlot 4
<i>Appentis</i>	b6	b6	b6	b6
<i>Construction piscine</i>	b7	b7	b7	b7
<i>Véranda</i>	b8	b8	b8	b8
<i>Extension hors appenti et véranda</i>	b9	b9	b9	b9
<i>Climatiseurs et pompes à chaleur</i>	b10	b10	b10	b10
<i>Panneaux capteurs solaires</i>	b11	b11	b11	b11
<i>Cheminées</i>	non concerné	non concerné	b12	b12

Annexe 1



Romane Sans Omega 10 Omega 13

Annexe 2

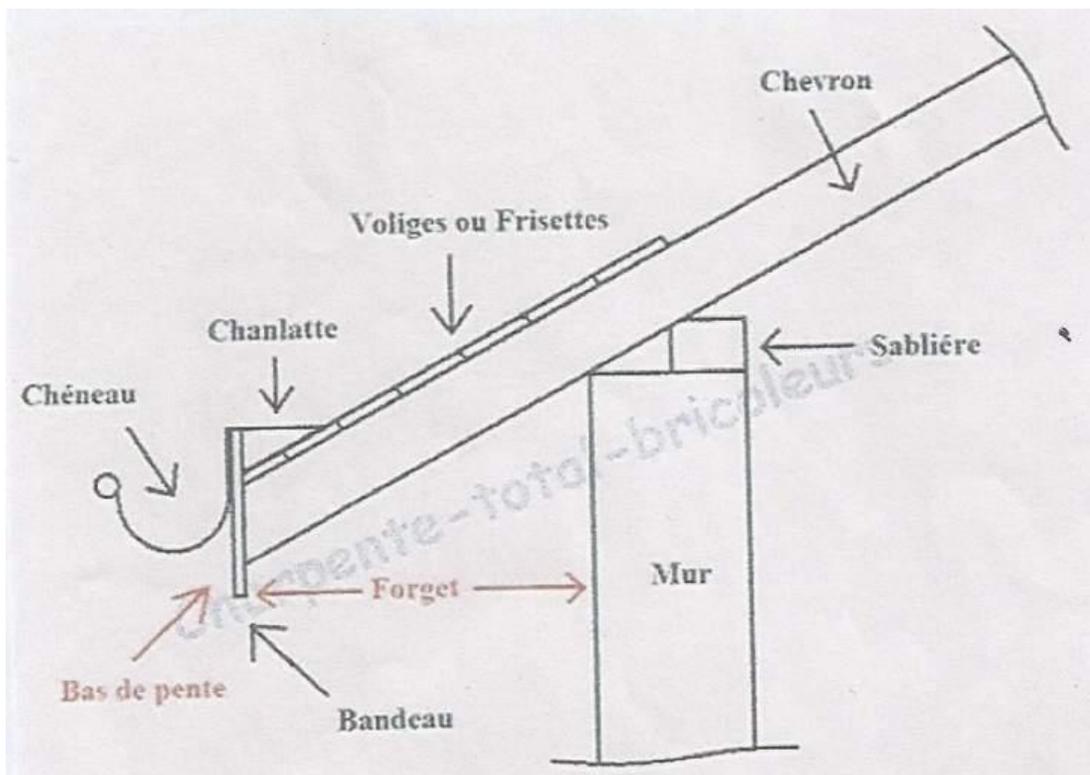


Illustration du forget

Annexe 3



Persiennes ajourées autorisées



Echarpe (Z) uniquement îlots 3 et 4



Volets pleins (pentures de la même coule

Annexe 4



Volet roulant et son encastrement

Annexe 5



Porte Erable avec bandeau

Annexe 6



Exemples oculus 1/3 supérieur ou latéral

Annexe 6 bis



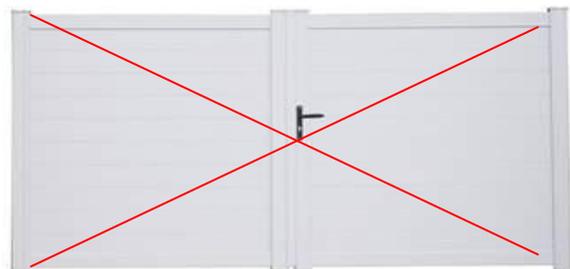
Oculus interdit

Annexe 7



Fermeture porche modèle Erable

Annexe 8



Exemples de portails autorisés et non autorisés

Annexe 9



Exemples de balustrades autorisées

CHAPITRE III

DISPOSITIONS AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS

DESTINES AU SERVICE DE TOUS

ARTICLE DOUZE - PROPRIETE DES EQUIPEMENTS A USAGE COMMUN

Ces équipements sont :

a - Sur la commune de Lissieu, répertoriés au Cadastre section B n° 1431 pour une superficie de 73 ares

- la piscine et ses dépendances
- le club house
- les tennis et le terrain adjacent
- les aires de jeux d'enfants

b - Sur la commune de Limonest : le terrain de sports du Bois d'Ars, répertorié au Cadastre sous la référence section A n°573 d'une surface de 60a 10ca

ARTICLE TREIZE - CHARGES D'ENTRETIEN DES EQUIPEMENTS A USAGE COMMUN – REPARTITION DES CHARGES

1°- La charge d'entretenir, de réparer, de renouveler, d'étendre les équipements communs, incombe aux propriétaires, qui ont donné mandat au Conseil Syndical de l'ASLBD pour gérer ces équipements collectifs.

2° - Le Conseil Syndical répartit la charge annuelle à parts égales entre les propriétaires.

3° - Aggravation des charges : Toute aggravation des charges d'entretien, du fait de l'un des propriétaires, a pour effet d'obliger ce dernier à payer de ses deniers l'excédent de charges correspondant.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS AFFERENTES AUX SUBDIVISIONS ET REUNIONS DE PARCELLES

ARTICLE QUATORZE - SUBDIVISION DE PARCELLES

Toute subdivision de parcelle est interdite, même en suite de partage successoral, matrimonial ou social.

ARTICLE QUINZE - REUNION DE PARCELLES

La réunion de deux parcelles dans la même main est libre et peut être réalisée sans formalité ni autorisation de l'ASLBD.

La réunion, toutefois, ne confère pas au propriétaire la faculté de modifier l'aspect extérieur des maisons établies sur cette parcelle.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE SEIZE - SECHAGE DU LINGE

L'étendage du linge est uniquement toléré sur la partie arrière ou latérale de la maison, à condition qu'il ne soit visible ni de la rue ni des chemins piétonniers et qu'il ne dépasse pas la hauteur des haies.

ARTICLE DIX-SEPT - AFFICHAGE

Tout affichage et toute publicité sont interdits à l'exception de :

- panneau de chantier (réglementairement obligatoire)
- panneau indiquant qu'une maison est à louer
- panneau indiquant qu'une maison est à vendre

Sous réserve que ces panneaux restent discrets et ne dépassent pas les dimensions de 80*50 cm

ARTICLE DIX-HUIT - BRUIT

L'usage discret d'appareils sonores est autorisé uniquement dans la mesure où il ne constitue aucune gêne pour le voisinage. Leur fonctionnement est interdit après 22 H et avant 9 H. Tout bruit ou tapage nocturne, de quelque nature que ce soit, à l'intérieur ou à l'extérieur des habitations et bâtiments est formellement interdit.

Les propriétaires seront particulièrement vigilants dans le respect de l'utilisation des appareils à moteur (outillage de jardin, d'atelier, de bricolage) en particulier, dans les créneaux horaires suivants :

- **en semaine : de 9 H à 12 H et de 15 H à 19 H**
- **les dimanches et jours fériés de 10 H à 12 H**

ARTICLE DIX-NEUF - OBLIGATIONS DIVERSES

La divagation d'animaux, notamment de chiens, chats etc... est interdite. Ils seront obligatoirement tenus en laisse sur les parties à usage collectif.

ARTICLE VINGT - VOIES DE CIRCULATION

Les voies de desserte intérieures, de même de que les trottoirs ne peuvent être utilisés pour le stationnement des véhicules. Il est interdit de les encombrer même temporairement. Ces voies devront toujours être tenues en parfait état de propreté sur tout leur parcours. Il ne pourra sous aucun prétexte y être fait dépôt d'immondices, détritrus ou objet quelconque.

Chaque propriétaire devra notamment assurer l'exécution de cette clause au droit de sa

propriété. Le stationnement de tout véhicule quel qu'il soit est également interdit sur les espaces verts collectifs et sportifs, ainsi que sur toutes les places et allées.

Les parkings collectifs sont réservés au stationnement temporaire des véhicules des visiteurs. Aucun occupant d'immeuble ne pourra y laisser en stationnement un véhicule ou objet quelconque.

Les espaces verts frappés de servitudes « non aedificandi » pourront être plantés d'arbres et devront être soigneusement entretenus par le Conseil Syndical de l'ASLBD.

La circulation dans les chemins et les aires de jeux est strictement réservée aux piétons. Y sont notamment interdits, les engins motorisés, les cavaliers.

ARTICLE VINGT-UN - REMISE DES TITRES DE PROPRIETE

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot compris dans ledit ensemble immobilier, avis de mutation doit être donné dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1985 au Conseil Syndical de l'ASLBD, qui pourra y faire opposition dans les conditions prévues audit article pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS AFFERENTES A LA FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES ET A SES MODIFICATIONS

ARTICLE VINGT-DEUX - CARACTERE DES REGLES POSEES PAR LE CAHIER DES CHARGES

Les règles posées dans le présent cahier des charges sont des règles de droit privé, d'intérêt commun. Leur respect est assuré par le Conseil Syndical de l'ASLBD.

Tout propriétaire peut en demander directement l'application à l'encontre du propriétaire défaillant, sans avoir à justifier de l'inaction du Conseil Syndical de l'ASLBD.

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

ARTICLE VINGT-TROIS - MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES

Les règles posées par le présent Cahier des Charges peuvent être modifiées entre parties, par voie de décision de l'Assemblée Générale de l'Association Syndicale suivant ce qui est précisé dans ses statuts.

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS CONCERNANT L'ASSOCIATION

SYNDICALE

ARTICLE VINGT-QUATRE - OBLIGATION D'ADHERER A L'ASSOCIATION SYNDICALE

Tout propriétaire d'une parcelle dépendant de l'assiette foncière du présent Cahier des Charges fait obligatoirement partie de l'ASSOCIATION SYNDICALE DES PROPRIETAIRES, Association régie par la loi du 21 Juin 1865, les lois qui l'ont modifiées et les décrets pris pour son application, et par les statuts ci-après définis.

ARTICLE VINGT-CINQ - STATUTS DE L'ASSOCIATION

La formation, l'objet, la dénomination, le siège et la durée de l'Association Syndicale font l'objet de statuts, établis par la suite des présentes et qui seront publiés, tant conformément à la loi du 21 Juin 1865, qu'au Bureau des Hypothèques compétent, comme annexe du présent Cahier des Charges.

ELECTION DE DOMICILE

Le requérant fait élection de domicile en son siège social.

MENTION

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

DONT ACTE, établi sur 21 pages et 6 pages annexes

Fait et passé au lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Et après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

Suivent les signatures.

STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE
LIBRE DU DOMAINE DE BOIS-DIEU

SOMMAIRE

ARTICLE 1er – FORMATION-----	1
ARTICLE 2 - MEMBRES DE L'ASSOCIATION-----	1
ARTICLE 2bis – OBJET-----	1
ARTICLE 3 - DENOMINATION-----	2
ARTICLE 4 – SIEGE-----	2
ARTICLE 5 – DUREE-----	2
ARTICLE 6 - COMPOSITION-----	2
ARTICLE 7 – POUVOIRS-----	3
ARTICLE 8 - CONVOCATION-----	3
ARTICLE 9 – VOIX-----	4
ARTICLE 10 – MAJORITE-----	4
ARTICLE 11 - TENUE DES ASSEMBLEES-----	5
ARTICLE 12 - ORDRE DU JOUR-----	5
ARTICLE 13 – DELIBERATIONS-----	5
ARTICLE 14 – SYNDICAT-----	5
ARTICLE 15 – DESIGNATION-----	6
ARTICLE 16 – REUNIONS DU SYNDICAT ET DELIBERATIONS-----	6
ARTICLE 17 – POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU SYNDICAT-----	6
ARTICLE 18 – DELEGATIONS-----	7
ARTICLE' 19 – DEFINITION-----	8
ARTICLE' 20 - REPARTITION DES CHARGES-----	8
ARTICLE 21 - PAIEMENT DES CHARGES-----	8
ARTICLE 22 - PAIEMENT ET RECOUVREMENT DES DEPENSES-----	8
ARTICLE 23 – MUTATION-----	9
ARTICLE 24 - CARENCE DE L'ASSOCIATION-----	9
ARTICLE 25 - MODIFICATION - DISSOLUTION-----	9
ARTICLE 26 – POUVOIRS-----	10
ARTICLE 27 - TRANSFORMATION EN ASSOCIATION AUTORISEE-----	10

STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE **LIBRE DU DOMAINE DE BOIS - DIEU**

TITRE Ier

FORMATION - OBJET - DENOMINATION - SIEGE - DUREE

ARTICLE UN - FORMATION

Il est formé une Association Syndicale Libre, régie par la loi du 21 Juin 1863, les lois qui l'ont modifiée, les-décrets pris pour son application et par les présents statuts, qui existera entre les propriétaires des terrains constituant l'assiette foncière de l'ensemble immobilier dénommé "DOMAINE DE BOIS DIEU", créé par la Société Civile de Construction du DOMAINE DE BOIS DIEU, ayant son siège à LISSIEU(69) sur le territoire de la Commune de LISSIEU et ayant fait l'objet du Cahier des Charges établi aux termes d'un acte sous seing privé en date à Lyon du 30 Octobre 1974.

ARTICLE DEUX - MEMBRES DE L'ASSOCIATION

1° - Tout propriétaire, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, de l'un des lots divis de l'ensemble immobilier ci-dessus visé, étant toutefois observé que la Société Civile de Construction du DOMAINE DE BOIS DIEU ne sera jamais membre de l'ASSOCIATION SYNDICALE ni pour les lots non achevés, ni pour les lots achevés mais non vendus.

2° - L'adhésion à l'ASSOCIATION et le consentement écrit dont fait état l'article 5, alinéa deux de la loi du 21 Juin 1865, résulte :

a - soit de la participation du ou des propriétaires à l'acte portant constitution de la présente association et établissement de ses statuts,

b - soit de tout acte de mutation à titre onéreux ou rémunérateur de toute fraction de l'ensemble immobilier visé au 1° ci-avant intervenant entre les propriétaires visés au a) ci-dessus, et tous acquéreurs ou bénéficiaires d'apport.

3° - L'adhésion à l'ASSOCIATION résulte également de toute mutation à titre gratuit de tout ou partie de toute fraction de l'ensemble immobilier visé au 1°) ci-avant.

L'ASSOCIATION SYNDICALE existera dès le jour où il y aura deux propriétaires divis de l'ensemble immobilier sus désigné, ayants droit de la Société Civile de Construction du DOMAINE DE BOIS DIEU.

ARTICLE DEUX bis - OBJET

Cette Association Syndicale a pour objet :

- l'entretien des biens et équipements d'intérêt collectif, de quelque nature qu'ils soient, compris dans le périmètre de l'ensemble immobilier et son extension, et n'ayant pas été classés dans le Domaine de la Commune ou bien en attente de classement.

- l'appropriation desdits biens,
- leur cession à titre onéreux ou gratuit à la Commune de LISSIEU ou toutes autres collectivités publiques,
- le contrôle de l'application du Cahier des Charges de l'ensemble immobilier et éventuellement les modifications à y apporter,
- l'exercice de toutes actions afférentes audit contrôle, ainsi qu'aux ouvrages et équipements,
- la gestion et la police desdits biens communs nécessaires ou utiles pour la bonne jouissance des propriétaires dès leur mise en service et la conclusion de tous contrats et conventions relatifs à l'objet de l' ASSOCIATION,
- la répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les membres l'Association et leur recouvrement,
- et d'une manière générale, toutes opérations financières, mobilières et immobilières concourant aux objets ci-dessus définis, notamment la réception de toute subvention et la conclusion de tous emprunts.

ARTICLE TROIS - DENOMINATION

L'ASSOCIATION SYNDICALE prend la dénomination :

" ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU DOMAINE DE BOIS - DIEU "

ARTICLE QUATRE - SIEGE

Son Siège est fixé à LISSIEU (Rhône).

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la Commune par simple décision du SYNDICAT qui sera ci-après institué.

ARTICLE: CINQ - DUREE

La durée de la présente ASSOCIATION SYNDICALE est illimitée.

TITRE II

ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE SIX - COMPOSITION

L'Assemblée Générale se compose de toutes les personnes définies sous l'article " Membres de l'Association ".

Si l'un des fonds fait l'objet d'une copropriété, conformément à la loi N° 65.557 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 à l'Assemblée générale, 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 du Syndic est indivisible.

Dans le cas de nue-propriété et d'usufruit, l'usufruitier représente de plein droit le propriétaire.

Les membres de l'Assemblée peuvent se faire représenter par un mandataire qui doit lui-même être membre de l'ASSOCIATION.

Toutefois, un membre de l'ASSOCIATION SYNDICALE peut se faire représenter par son conjoint, un de ses ascendants ou descendants.

Les mandats sont obligatoirement donnés par écrit.

Tout mandataire ne peut détenir, à lui seul, plus de dix mandats.

Au cas où un lot est la propriété indivise de plusieurs personnes, les indivisaires sont tenus de se faire représenter par l'un d'eux.

Avant chaque assemblée générale, le Président constate les mutations intervenues depuis la dernière assemblée et modifie en conséquence l'état nominatif des membres de l'ASSOCIATION.

ARTICLE SEPT - POUVOIRS

1° - 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 du Syndicat.

Elle nomme les Syndics, elle approuve leurs comptes et leur gestion

2° - Elle modifie les statuts de l'ASSOCIATION ainsi que le Cahier des Charges.

3° - 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.

ARTICLE HUIT - CONVOCATION

1° - L'Assemblée Générale se réunit une fois par an à titre ordinaire.

La première Assemblée Générale aura lieu sur la convocation de la Société Civile de Construction du DOMAINE DE BOIS DIEU dans un délai qui ne saurait excéder de trois ans la régularisation de la première vente authentique d'un lot inclus dans le périmètre de l'ensemble immobilier.

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

En outre, elle doit être convoquée lorsque la demande écrite a été faite au Syndicat par des membres de l'Assemblée représentant au moins le quart des voix de l'ensemble.

2° - Les convocations sont adressées au moins quinze jours avant la réunion. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour.

Elles sont adressées aux propriétaires ou à leurs représentants au domicile qu'ils ont fait connaître et sous pli recommandé.

Ces convocations pourront être également remises aux propriétaires contre émargement d'un état.

3° - Lorsque l'assemblée est convoquée sur la demande des membres représentant le quart au moins des voix de l'ensemble, ces membres indiquent au syndicat les questions qu'ils doivent porter à l'ordre du jour et formulent les projets de résolutions.

Dans cette même éventualité, le syndicat peut formuler en outre son propre ordre du jour et ses projets de résolutions et les présenter.

ARTICLE NEUF - VOIX

La propriété d'un lot divis confère une voix.

Les membres de l'assemblée disposent d'autant de voix qu'ils sont propriétaires de lots, étant rappelé que la Société Civile de Construction du DOMAINE DE BOIS DIEU ne fait pas partie de l'ASSOCIATION.

Le Président de l'ASSOCIATION établit chaque année au premier Janvier, le tableau portant définition du nombre des voix des propriétaires sauf en cas de vente après le premier Janvier à attribuer ces voix à l'acquéreur ou à répartir ces voix entre l'auteur et l'ayant-droit.

En cas de différend, le bureau de l'Assemblée Générale a compétence pour statuer souverainement sur le nombre de voix appartenant à chaque propriétaire.

ARTICLE DIX - MAJORITE

1° - Sauf exceptions ci-après énoncées, les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés.

2° - Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de création d'équipements nouveaux ou de suppression d'un équipement ou service existant, ou encore sur l'engagement d'une action en exécution forcée des dispositions des documents autres que le recouvrement des charges, ces décisions sont prises à la majorité absolue des voix appartenant à tous les propriétaires.

Au cas où l'assemblée, saisie d'un projet de résolutions dont l'adoption requiert la majorité absolue, n'a pas réuni des propriétaires disposant ensemble de la majorité absolue, comme au cas où, lors de cette assemblée, cette condition aurait été remplie sans qu'une majorité absolue se soit dégagée pour ou contre le projet de résolution, il pourra être tenu une seconde assemblée sur deuxième convocation et cette assemblée prendra sa décision à la majorité prévue sous le I° sus visé.

3° - Lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modification des présents statuts ou du Cahier des Charges, ses décisions seront prises par les propriétaires détenant ensemble les deux tiers des fonds et les deux tiers des voix.

ARTICLE ONZE - TENUE DES ASSEMBLEES

L'Assemblée Générale est présidée par le Président ou, à son défaut, par un membre du Syndicat désigné par celui-ci, à cet effet assisté d'un scrutateur choisi par elle, elle nomme un ou plusieurs secrétaires.

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms et domiciles des propriétaires présents ou représentés, et le nombre des voix auxquelles chacun d'eux a droit.

Cette feuille est certifiée par les membres de l'assemblée.

Elle doit être communiquée à tout propriétaire le requérant.

ARTICLE DOUZE - ORDRE DU JOUR

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire, la discussion porte sur les questions inscrites à l'ordre du jour, ainsi que sur toutes questions posées par un ou plusieurs membres au syndicat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception huit jours au moins avant la séance.

Dans les réunions extraordinaires, ou lorsque la convocation de l'assemblée a été demandée par le quart des membres de l'ASSOCIATION,

L'assemblée ne peut délibérer que sur les questions expressément mentionnées sur les convocations.

ARTICLE TREIZE - DELIBERATIONS

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial ouvert à cet effet et conservé par le secrétaire.

Les décisions sont notifiées aux propriétaires qui n'ont pas été présents ou représentés au moyen d'une copie du procès-verbal certifiée par le Président et adressée sous pli simple aux propriétaires ayant participé par eux-mêmes ou par un fondé de pouvoirs aux travaux de l'assemblée et ayant voté pour les résolutions présentées ou s'étant abstenus.

La copie du procès-verbal certifiée est adressée sous pli recommandé avec avis de réception aux propriétaires n'ayant pas participé aux travaux de l'assemblée ou ayant voté contre les résolutions présentées.

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

TITRE III

ADMINISTRATION

ARTICLE QUATORZE- SYNDICAT

L'ASSOCIATION SYNDICALE est administrée par un syndicat de quinze membres nommés par l'Assemblée Générale, dans les quinze jours de leur nomination, ces quinze membres désignent parmi eux le Président, le Vice-Président, le Trésorier et le Secrétaire.

ARTICLE QUINZE - DESIGNATION

Les délégués syndicaux sont élus par l'Assemblée Générale pour une durée n'excédant pas trois ans.

Le syndicat est renouvelé par tiers chaque année.

Dès sa nomination et à l'occasion de la première réunion, le syndicat tirera au sort le nom des cinq délégués syndicaux dont le mandat viendra à expiration au bout d'un an, ainsi que celui des cinq délégués syndicaux dont le mandat viendra à expiration après deux ans.

Les délégués syndicaux sont rééligibles.

Leurs fonctions sont gratuites, leur mandat peut prendre fin avant expiration de son terme par suite de décès, de démission volontaire ou de révocation prononcée par l'Assemblée Générale.

A titre provisoire et jusqu'à la tenue de la première Assemblée Générale qui désignera les délégués syndicaux, l'administration de l'ASSOCIATION SYNDICALE sera assumée par la Société Civile de Construction du DOMAINE DE BOIS DIEU laquelle disposera des pouvoirs du syndicat.

ARTICLE SEIZE - REUNIONS DU SYNDICAT ET DELIBERATIONS

Le syndicat se réunit sous la présidence du Président à l'endroit indiqué par lui toutes les fois qu'il le juge nécessaire.

Il se réunira toutefois obligatoirement au moins une fois par trimestre.

Il devra, en outre, également se réunir obligatoirement lorsque cette réunion est demandée par sept syndics.

Les délibérations du syndicat sont prises à la majorité.

Le syndicat délibère valablement dès que la moitié plus un des délégués syndicaux sont présents.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre signé par tous les membres présents à la séance.

Tous les membres de l'association ont le droit de prendre communication du registre des délibérations.

Les délibérations du syndicat et toutes copies à produire en justice sont signées et certifiées par le Président.

ARTICLE DIX SEPT - POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU SYNDICAT

Le syndicat a les pouvoirs les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'Association ci-dessus défini.

Il a notamment, sans que cette énumération soit limitative, les pouvoirs suivants :

Il administre, conserve et entretient tous les biens d'intérêt collectif et éléments d'équipements généraux de l'ensemble immobilier et faisant partie de son objet.

Il engage le personnel nécessaire à la conservation, à l'entretien et à la police des biens et équipements ci-dessus visés, fixe les conditions de son emploi et le rémunère.

Il fait effectuer tous travaux d'entretien courant ou nécessaires et urgents.

Il fait effectuer, sur décision de l'Assemblée Générale, tous travaux de création de biens communs nouveaux ou d'éléments d'équipements; à cet effet, il conclut tous marchés, en surveille l'exécution et procède à leur règlement.

Il reçoit au nom de l'ASSOCIATION, à titre gratuit, la propriété de tous biens d'intérêt collectif et éléments d'équipements et oblige l'association à décharger pour l'avenir le cédant de toute obligation d'entretien et de conservation desdits biens et équipements.

Il conclut toutes cessions gratuites à la Commune de LISSIEU ou à toutes autres autorités publiques, des voies dont le classement aura été décidé.

Aux fins ci-dessus, il signe tous actes, souscrit toutes déclarations et engagements et requiert toutes publicités.

Il ouvre tous comptes en banque, les fait fonctionner au crédit et au débit, place et retire tous fonds.

Il fait toutes opérations avec l'Administration des P.T.T., reçoit tous plis recommandés, lettres chargées, donne décharge de signature au nom de l'ASSOCIATION.

Il conclut toutes conventions avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés, reçoit toutes subventions, contracte tous engagements.

Il établit chaque année le tableau des voix et obligations des propriétaires.

Il établit le budget des dépenses d'administration.

Il procède à l'appel auprès des propriétaires des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'ASSOCIATION, il recouvre les fonds.

Il représente l'ASSOCIATION en justice, tant en demande qu'en défense; il transige, compromet, acquiesce et se désiste sur toutes actions.

ARTICLE DIX HUIT - DELEGATIONS

Le syndicat peut consentir une délégation au Président pour permettre à celui-ci de la représenter et de représenter l'ASSOCIATION à l'égard des tiers.

Cette délégation peut être consentie sans limitation de durée, et peut être générale.

Le syndicat peut, en outre, consentir toutes délégations spéciale temporaires ou non à l'un de ses membres ou à un tiers.

TITRE IV

FRAIS & CHARGES

ARTICLE DIX NEUF - DEFINITION

Seront supportés par l'ensemble des propriétaires, dans les proportions déterminées à l'article suivant, tous les frais et charges relatifs à l'utilisation, fonctionnement, mise en état et entretien de tous les biens et équipements dont il aura la gestion, que le transfert de propriété ait été ou non opéré à son bénéfice.

Il en sera de même pour les équipements destinés à être cédés à la commune, jusqu'à ce que cette dernière les ait pris en charge.

Tous les frais et charges quelconques concernant les branchements et conduits particuliers d'eau, d'électricité, d'écoulement des eaux, desservant chaque bâtiment, établis sur des lots divis et généralement tout ce qui est spécial à chaque bâtiment, restent à la charge personnelle de son propriétaire.

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

ARTICLE VINGT – REPARTITION DES CHARGES

Les charges sont réparties entre les membres de l'ASSOCIATION ainsi qu'il est prévu dans l'article 14 du cahier des charges.

ARTICLE VINGT ET UN - PAIEMENT DES CHARGES

Les charges définies en l'article 20 ci-dessus font l'objet d'appels de fonds adressés par le syndicat à chaque propriétaire.

Ces appels sont faits aux époques déterminées par le syndicat, soit sur envoi d'un compte des dépenses effectuées, soit en fonction de la prévision budgétaire établie par le syndicat.

ARTICLE VINGT DEUX- PAIEMENT ET RECOUVREMENT DES DEPENSES

Le syndicat est chargé de poursuivre la rentrée des sommes à l'ASSOCIATION, il assure le paiement des dépenses.

Il procède au recouvrement des sommes dues par les propriétaires.

Trente jours après mise en demeure adressée par lettre recommandée, le propriétaire qui n'est pas à jour dans le paiement cesse de pouvoir jouir des services gérés par l'ASSOCIATION SYNDICALE, les intérêts courant sur les sommes dues par lui au taux de 1 % par mois.

Compétence est donnée à Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des immeubles, statuant en référé, pour autoriser le syndicat, si celui-ci juge opportun de demander à prendre toutes mesures pour l'application de l'alinéa précédent.

Au cas où un immeuble vient à appartenir à plusieurs copropriétaires, dans le cadre de la loi du 10 juillet 1965, il y a solidarité et indivisibilité entre tous les copropriétaires de l'immeuble et le syndicat de celui-ci à l'égard de l'ASSOCIATION SYNDICALE de telle sorte que celle-ci peut à son choix poursuivre le recouvrement de sa créance, soit en saisissant la totalité de l'immeuble en question, sauf à exercer la saisie simultanément contre tous les copropriétaires et le syndic, soit poursuivre pour le tout un seul des copropriétaires ou simultanément plusieurs d'entre eux.

Tout propriétaire est responsable tant de sa propre cotisation que de celle de 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 arriérés dus par des auteurs.

ARTICLE VINGT TROIS - MUTATION

Chaque propriétaire s'engage, en cas de mutation, à imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieu et place dans l'ASSOCIATION

Il est tenu de faire connaître au syndicat, quinze jours au plus tard après la signature de l'acte de vente, la mutation de sa propriété, faute de quoi il reste personnellement engagé envers l'ASSOCIATION.

ARTICLE VINGT QUATRE - CARENCE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

En cas de carence de l'ASSOCIATION SYNDICALE pour l'un quelconque de ses objets, un syndic peut être désigné d'office par le Président du Tribunal.

Il dispose des pouvoirs du syndicat sans limitation.

ARTICLE VINGT CINQ - MODIFICATION - DISSOLUTION

Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions sus définies (article 10).

La dissolution de l'ASSOCIATION SYNDICALE ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité des trois quarts des voix de tous les propriétaires.

En outre, cette dissolution ne peut intervenir que dans les deux cas ci-après :

1° - disparition totale de l'objet tel que dessus défini,

2° - approbation par l'ASSOCIATION SYNDICALE d'un autre mode de gestion légalement constitué.

TITRE V

POUVOIRS POUR PUBLIER

ARTICLE VINGT SIX - POUVOIRS

Pour faire publier les présentes dans un des journaux d'annonces légales du département du Rhône, et pour remettre à Monsieur le Préfet un extrait des présentes, conformément à l'article 6 de la loi du 21 Juin 1865, pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une expédition des présentes.

En outre, pouvoir est donné à ce porteur pour publier les présentes au bureau des hypothèques du lieu de situation du lotissement en annexe au cahier des charges.

ARTICLE VINGT SEPT - TRANSFORMATION EN ASSOCIATION AUTORISEE

Par le fait même de son adhésion aux présentes chaque propriétaire ou ayant-droit donne son accord irrévocable à la transformation de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU DOMAINE DE BOIS DIEU en association autorisée conformément aux dispositions de la loi.

Il donne en conséquence tous pouvoirs à cet effet au syndicat.

ELECTION DE DOMICILE

Les propriétaires demeureront soumis pour tous les effets des présentes à la juridiction du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

FAIT A LYON,
L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE QUATORZE

LE TRENTE OCTOBRE

Signé : G. CLAMAGIRAND

Annexé à la minute d'un acte

Reçu par Me ROUSSEAU, Notaire associé à LYON,

Le 6 novembre 1974,

Suit le paraphe de Me ROUSSEAU.