



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**

(version 2)

Suivant AGE du 28/02/2005



**STATUTS**

Etude de Me Sophie CHAINE & Associés  
139, rue Vendôme – 69006 LYON

# SOMMAIRE

## **CHAPITRE I – GENERALITES**

- Article 1 - statut administratif de l'ensemble immobilier « domaine de Bois-Dieu »
- Article 2 - objet du cahier des charges
- Article 3 - Effet du présent cahier des charges
- Article 4 - Désignation des terrains composant l'assiette foncière
- Article 5 - Extension ou distraction éventuelle de l'assiette foncière du présent cahier des charges
- Article 6 - origine de propriété
- Article 7 - Programme et composition de la zone soumise au présent cahier des charges
- Article 8 - Structures foncières
- Article 9 - servitudes

## **CHAITRE II – DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CONSTRUCTIONS, AUX CLOTURES ET AUX JARDINS**

- Article 10 – Constructions
- Article 11 – Entretien des constructions
- Article 12 – Travaux intérieurs
- Article 13 – Clôtures
- Article 14 – Jardins

## **CHAPITRE III – DISPOSITIONS AFFERENTES AU SERVICES DE TOUS**

- Article 15 – Enumération des équipements destinés au service de tous
- Article 16 – Propriété des équipements à usage commun
- Article 17 – Charges d'entretien des équipements communs

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

Article 18 – Répartition des charges

Article 19 – Subdivision des parcelles

Article 20 – Réunion des parcelles

## **CHAPITRE V – DISPOSITION DIVERSES**

Article 21 – séchage du linge

Article 22 – Affichage

Article 23 – Bruit

Article 24 – Obligations diverses

Article 25 – Noms de voies, numérotation

Article 26 – Voies de circulation

Article 27 – Cession aux collectivités publiques de terrains, voies et réseaux

Article 28 – Assurance

Article 29- Impôts

Article 30 –Remise des titres de propriété

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

Article 31- Caractère des règles posées par le cahier des charges

Article 32 – Modifications du cahier des charges

Article 33 – Obligations d'adhérer à l'Association Syndicale

Article 34 – Statut de l'Association

125686 01  
CS/CS/

**L'AN DEUX MILLE CINQ,  
Le SEIZE JUIN  
A LYON (6è), 139 rue Vendôme, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,  
Maître Christophe SARDOT, Notaire salarié de la Société Civile Professionnelle  
"Sophie CHAINE, Yves TOUZET, François BREMENS et Martine PREBOIS", titulaire d'un  
Office Notarial sis à LYON (6ème) 139, rue Vendôme, soussigné,**

**A REÇU LE PRESENT ACTE CONTENANT MODIFICATIF AU CAHIER DES  
CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DU « DOMAINE DE BOIS-DIEU »**

**A LA REQUETE DE**

**L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU DOMAINE DE BOIS DIEU, Association régie par la  
loi du 21 Juin 1865, dont le siège est à LISSIEU (69380), 4 Allée de la Forêt, constituée aux termes  
d'un acte sous seings privés en date à LYON du 30 Octobre 1974, déposé au rang des minutes de  
l'Office Notarial " Louis CHAINE et Guy ROUSSEAU ", suivant acte du 6 Novembre 1974  
Portant le numéro d'immatriculation SIRET 316 753 870 00013**

**Représentée par :**

**Monsieur RAMUET Henri, son Président en exercice, ayant tous pouvoir à l'effet des présentes  
aux termes d'une Assemblée Générale Extraordinaire en date du 28 Février 2005, dont une copie certifiée  
conforme du procès-verbal demeurera annexée à la minute des présentes après mention.**

**Préalablement au modificatif au cahier des charges de l'ensemble immobilier du «  
Domaine de Bois-Dieu », il est exposé ce qui suit :**

**EXPOSE**

**1/ En 1974, la Société Civile de Construction du DOMAINE DE BOIS DIEU, était propriétaire  
d'un terrain de 61 hectares environ sis sur les communes de LISSIEU, DARDILLY et LIMONEST.**

**La partie de ce terrain sise à LISSIEU dépendait d'une Zone d'Aménagement  
Concertée dénommée « Z.A.C. de BOIS DIEU ».**

**La Société Civile de Construction du DOMAINE DE BOIS DIEU a mis en place,  
dans le cadre de la commercialisation par lots de ces terrains dépendant de la commune  
de LISSIEU, d'un cahier des charges, établi aux termes d'un acte sous seings privés en  
date à LYON du 30 Octobre 1974, déposé au rang des minutes de l'Office Notarial " Louis  
CHAINE et Guy ROUSSEAU ", suivant acte du 6 Novembre 1974.**

**2/ Ce cahier des charges n'ayant pas évolué depuis 1974, et étant devenu obsolète sur  
plusieurs de ces points, a fait l'objet d'un projet de modificatif qui a été soumis à une assemblée  
générale extraordinaire des propriétaires de lots en dépendant, en date du 28 février 2005.**

**Aux termes de ladite assemblée, le nouveau projet, entérinant le maintien de certains articles, la suppression d'autres, et la modifications d'autres encore a été avalisé à la majorité des deux tiers des fonds et des deux tiers des voix prévue pour toute modification par l'article 10 des statuts de l'Association Syndicale Libre du Domaine de Bois Dieu.**

**Une copie certifiée conforme du procès-verbal de cette Assemblée Générale Extraordinaire en date du 28 Février 2005, demeurera annexée à la minute des présentes après mention.**

**3/ Ensuite de cette modification, le nouveau cahier des charges se présente de la manière suivante.**

# CAHIER DES CHARGES

## CHAPITRE Ier.

### G E N E R A L I T E S

#### ARTICLE 1er - STATUT ADMINISTRATIF DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER « DOMAINE DE BOIS – DIEU »

##### 1°) Création d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.)

Annulé - Sans objet

##### 2°) Réalisation de la Zone D'Aménagement Concerté (Z.A.C.)

Annulé – Sans Objet

#### ARTICLE DEUX - 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 une exemplaire du présent cahier des charges à leur locataire.

#### ARTICLE TROIS - 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, et une copie doit en être remise à tout acquéreur lors de la signature du contrat.

**ARTICLE QUATRE - 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, lieudit « Bois-Dieu », 113-137- maison, 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 CINQ - EXTENSION OU DISTRACTION EVENTUELLE DE L'ASSIETTE FONCIERS DU PRESENT CAHIER DES CHARGES. -**

Annulé – Sans Objet

**ARTICLE SIX - 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 la Société Louis CHAINE et Guy ROUSSEAU.

**ARTICLE SEPT - PROGRAMME ET COMPOSITION DE LA ZONE SOUMISE AU PRESENT CAHIER DES CHARGES -**

Annulé – Sans Objet

**ARTICLE HUIT - 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 NEUF - 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°) Servitudes de droit administratif**

Annulé et sans objet

**3°) 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 cornue 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 DIX - CONSTRUCTIONS -

1°) L'ensemble immobilier est destiné à recevoir principalement des maisons individuelles à usage de résidence principale ou secondaire.

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°) Annulé – Sans Objet

3°) Annulé – Sans Objet

4°) Annulé – Sans Objet

5°) Afin que soit respectée, dans l'avenir, l'harmonie de l'ensemble immobilier, il est formellement interdit à tout propriétaire:

a) d'apporter aucune modification 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; D'apporter aucune modification à l'aspect extérieur des immeubles ainsi construits, sauf à ce qui est indiqué ci-dessous.

Les propriétaires seront particulièrement attentifs au choix des couleurs, de manière à préserver un ensemble immobilier harmonieux. Toutes les couleurs vives ou criardes sont formellement prohibées.

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

- tuiles : type Romane « SANS » référence 110.11 de YMERYS\_
- enduit / crépi : ton pierre, ivoire, jaune paille, ocre.\_
- nature des volets : en bois plein ou à persiennes\_
- addition de volets roulants : sont autorisés à condition de conserver les volets en bois. La couleur sera : blanc ou ivoire ou gris très clair
- Sous-faces, débordements de toitures, bandeaux\*: peints en blanc\_
- coloris des volets : bleu marine, vert foncé ou vert moyen, rouge Bordeaux, marron foncé, bleu pastel, vert pastel, blanc, ton bois.
- Coloris des fenêtres et portes-fenêtres : obligatoirement blanc\_
- Coloris de la porte d'entrée : le même que les volets\_
- Coloris de la porte de garage : blanc (idem fenêtres)\_
- Coloris du portail : de la même couleur que les volets bois et la porte d'entrée ou blanc\_
- Antennes paraboliques : Le domaine étant câblé, les propriétaires doivent privilégier cette solution. Cependant les antennes paraboliques sont admises dans la limite d'un diamètre maximal de 80 cm, et implantées de manière non visible de la rue, suivant possibilités.

Avant d'entreprendre toute modification, les propriétaires devront consulter et obtenir l'accord du Conseil Syndical de l'ASLBD.

\*Les propriétaires du SEMANET ne sont pas soumis à cette clause.

b) *Les modifications du présent cahier des charges sont applicables pour l'avenir à compter de leur homologation par l'Assemblée Générale Extraordinaire, pour qu'il ne soit en aucune manière possible de remettre en cause les édifications et modifications réalisées antérieurement au présent cahier des charges.*

Dorénavant les seules édifications admises sont :

- la surélévation des maisons en conservant le même niveau de chéneaux, sans élévation des murs (en fonction de l'architecture des maisons, pour les Charmilles et le Sémanet), 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 pignon surélevés sont interdites, sauf accord écrit des propriétaires mitoyens.
- l'implantation de fenêtres de toit (du type Vélux ou similaire), après accord des voisins limitrophes.
- les lucarnes jacobines et les « chien-assis » sont interdits.
- un abri de jardin en bois ou maçonné couvert de tuiles identiques à celles de l'habitation principale. La superficie maximale ne devra pas excéder 10 m<sup>2</sup>. Il sera placé de manière discrète sur l'arrière de la maison non visible de la rue.
- Composteur : l'évolution de la réglementation, va probablement rendre obligatoire l'installation chez soi, du traitement de ses proches déchets organiques. Dans cette éventualité, le Conseil Syndical de l'ASLBD, préconisera un modèle et une installation types, qui devront être respectés, pour ne pas nuire à l'harmonie du domaine.
- un appentis accolé en pignon de l'habitation principale, d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, couvert en tuiles identiques à celles de la dite habitation.
- La construction de piscine sans édification de local adjacent.

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'Association Syndicale.

Dans tous les cas l'emprise au sol (COS) de 0,30 ne devra pas être dépassé.

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 à l'aspect extérieur initial aucune modification.

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 ONZE - ENTRETIEN DES CONSTRUCTIONS -**

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

#### **ARTICLE DOUZE - 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.

#### **ARTICLE TREIZE - CLOTURES -**

*En matière de clôtures, c'est le règlement actuel de la ZAC qui s'impose ; dès que ce dernier n'aura plus cours, c'est l'article 13 qui s'appliquera.*

L'édification de clôtures, et portail sont admis dans les conditions ci-après :

- 1) Portail à barreaudage ( les portails pleins sont prohibés) dans la limite d'une hauteur de 1.20 m.
- 2) Clôture la partie arrière des parcelles divises en élevant sur les limites parcellaires, une haie végétale éventuellement doublée du côté intérieur de la propriété d'un grillage plastifié de couleur verte. Cette implantation de haies ou clôture devra respecter les points suivants :
- 3) la façade des lots devra rester libre de tout grillage, sauf s'il est masqué par une haie végétale, d'une hauteur limitée 0.80 m pour le grillage et à 1.60m pour la haie.
- 4) Le grillage pouvant séparer deux parcelles ne dépassera pas 0.80 m de hauteur. S'il 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 deux propriétaires mitoyens se mettent d'accord pour l'édification en mitoyenneté d'une clôture, ils peuvent édifier une clôture grillagée plus une haie végétale ou un grillage encadrée de deux haies végétales.

Cette clôture ne comportera pas de mur bahut. Les poteaux seront en métal peints en vert, identique à la couleur du grillage plastifié.

- 5) Les haies végétales ne devront jamais dépasser 1.60m de hauteur côté rue, et 2 m sur les autres côtés. Elles seront taillées régulièrement par les propriétaires concernés, pour respecter ces hauteurs.
- 6) l'entretien des haies sur chemins et voies publics ( hors rues et impasses) doit être assuré par les propriétaires concernés. Leur hauteur doit être de 1.60 m, par dérogation elle peut être portée à 2 m.

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 charge du propriétaire les frais engagés.

Rappel du Code Civil : les plantations, dites de basses tiges, ne dépassant pas 2m 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.

**MODELE DE CLOTURE : Annulé et sans objet**

**ESPECES : Annulé et sans objet**

**ARTICLE QUATORZE - 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 avangent au-dessus de sa propriété.

3°) Les jardins doivent être constamment maintenus en bon état, gazon coupé ras à l'anglaise.

Il ne pourra y être stationné aucun véhicule (VL, PL, remorque, caravane, canot ; bateau et objets quelconque etc...) , de même que sur les trottoirs et voies de desserte. Aucune modification ne pourra être apportée aux eaux de ruissellement.

4°) Plantations Obligatoires : Annulé et sans objet.

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 Mairie.

## **CHAPITRE III**

### **DISPOSITIONS AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS DESTINES AU SERVICE DE TOUS**

#### **ARTICLE QUINZE - ENUMERATION DES EQUIPEMENTS DESTINES AU SERVICE DE TOUS.**

Annulé et sans objet

#### **ARTICLE SEIZE - 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 DIX SEPT - 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°) Syndic provisoire : Annulé - sans objet

4°) 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.

#### **ARTICLE DIX HUIT - REPARTITION DES CHARGES -**

a) Annulé – Sans objet (voir article 17)

b) Annulé – Sans objet (voir article 17)

c) Annulé – Sans objet (voir article 17)

d) Annulé – Sans objet (voir article 17)

e) Annulé – Sans objet (voir article 17)

#### **Charges des services divers -**

Toutes les dépenses relatives aux services divers décidés par l'Association Syndicale à la demande de ses membres, tels que gardiennage, garderie d'enfants ,etc.. ainsi que celles relatives a la création d'équipements nouveaux, amélioration ou embellissement, seront réparties entre les membres de l'Association dans les proportions et sous les conditions qui seront fixées par l'Assemblée Générale.

## **CHAPITRE IV**

### **DISPOSITIONS AFFERENTES AUX SUBDIVISIONS ET REUNIONS DE PARCELLES**

#### **ARTICLE DIX NEUF - SUBDIVISION DE PARCELLES -**

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

#### **ARTICLE VINGT - REUNION DE PARCELLES -**

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

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 VINGT ET UN - 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 VINGT-DEUX - AFFICHAGE -

Tout affichage, 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 VINGT TROIS - 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 10h à 12h et de 16 h à 19 h
- les dimanches et jours fériés de 10 h à 12h

#### ARTICLE VINGT QUATRE - OBLIGATIONS DIVERSES -

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

#### ARTICLE VINGT CINQ.- NOM DES VOIES - NUMEROTATION -

Annulé – Sans Objet

#### ARTICLE VINGT SIX — 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, détritiques 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 SEPT - CESSION AUX COLLECTIVITES PUBLIQUES DES TERRAINS, VOIES et RESEAUX.

**Annulé – Sans Objet**

**ARTICLE VINGT HUIT - ASSURANCE -**

**Annulé – Sans Objet**

**ARTICLE VINGT NEUF - IMPOTS -**

**Annulé – Sans Objet**

**ARTICLE TRENTE - 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 OBLIGATOIEE DU CAHIER DES CHARGES ET A SES MODIFICATIONS**

#### **ARTICLE TRENTE ET UN - 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 TRENTE DEUX - 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 TRENTE TROIS - 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 modifiée et les décrets pris pour son application, et par les statuts ci-après définis.

#### **ARTICLE TRENTE QUATRE - 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 12 pages.**

Fait et passé aux 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

ARTICLE 2 - MEMBRES DE L'ASSOCIATION

ARTICLE 2bis- OBJET

ARTICLE 3 DENOMINATIONS

ARTICLE 4- SIEGE

ARTICLE 5.- DUREE

ARTICLE 6 - COMPOSITION

ARTICLE 7 - POUVOIRS

ARTICLE 8 - CONVOCATION

ARTICLE 9 - VOIX

ARTICLE 10 - MAJORITE

ARTICLE 11 - TENUE DES ASSEMBLEES

ARTICLE 12 - ORDRE DU JOUR

ARTICLE 13 - DELIBERATIONS

ARTICLE 14 - SYNDICAT

ARTICLE 15 - DESIGNATION

ARTICLE 16 - REUNIONS DU SYNDICAT ET DELIBERATIONS

ARTICLE 17 – POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU SYNDICAT

ARTICLE 18 - DELEGATIONS

ARTICLE' 19 - DEFINITION

ARTICLE' 20 - REPARTITION DES CHARGES

ARTICLE 21 - PAIEMENT DES CHARGES

ARTICLE 22 - PAIEMENT ET RECOUVREMENT DES DEPENSES -

ARTICLE 23 - MUTATION

ARTICLE 24 - CARENCE DE L'ASSOCIATION

ARTICLE 25 - MODIFICATION - - DISSOLUTION

ARTICLE 26 - POUVOIRS

ARTICLE 27 - TRANSFORMATION EN ASSOCIATION AUTORISEE

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

## **TITRE Ier**

### **FORMATION - OBJET - DENOMINATION - SIEGE - DUREE**

#### **ARTICLE Ier - 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-propiété 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.

A 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'il doit 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 1° 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 action

#### **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 18 du Cahier des Charges.

#### **ARTICLE `-VINGT ET UN - PAIEMENT DES CHARGES -**

Les charges définies en l'article 19 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 VING 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.