

PREMIERE PARTIE

BLANQUEFORT

DISPOSITIONS LIMINAIRES

L'union des syndicats des copropriétaires des HAMEAUX DU PIAN concerne un ensemble de terrains situé sur le territoire de la commune du PIAN MEDOC vendus à l'origine par la Ville du PIAN MEDOC à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DES HAMEAUX DU PIAN.

Celle-ci avait établi et déposé le 2 AOUT 1973 au rang des minutes de Me BUGEAUD Notaire à BLANQUEFORT l'état descriptif de division-règlement de co propriété de l'ensemble immobilier dénommé " LES HAMEAUX DU PIAN" qu'elle projetait de réaliser sur ces terrains et qui a été publié à BORDEAUX premier bureau le 29 AOUT 1973 volume 4735 n°4

La copropriété ainsi créée devait comprendre 357 pavillons un centre commercial, une salle polyvalente, plus des voies d'accès et espaces libres.

La S.C.I. LES HAMEAUX DU PIAN, puis la S.C.I. DE PETRUCAIL qui a acquis les 13 et 21 octobre 1977 l'actif immobilier de la S.C.I. LES HAMEAUX DU PIAN, n'a pu réaliser la construction que d'une partie de son programme.

Les copropriétaires des bâtiments construits réunis en assemblée spéciale ayant demandé le retrait de la copropriété, l'assemblée générale des copropriétaires de l'ensemble immobilier a :

- autorisé ce retrait.
- et en conséquence, décidé la division des parties communes de l'ensemble immobilier.

A la suite de cette décision et de cette division existent :

- une copropriété nouvelle composée des copropriétaires retrayants (lots 101 à 152 - 301 à 348 - et 401 à 453)
- une propriété composée de l'ancien lot 201
- une propriété composée des anciens lots 202 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 et 10

Lors de la division de l'ensemble immobilier, il a été décidé de créer une union de syndicats regroupant le syndicat de la copropriété nouvelle, le propriétaire de l'ancien lot 201 et le propriétaire des anciens lots 202 et 5 à 10 inclus..

Cette union a pour objet la propriété et la gestion des espaces libres communs .

66



DEUXIEME PARTIE

STATUTS DE L'UNIONTitre IerFormation - Membres- Dénomination- Siège - Durée - Objet -Article 1 - Formation

Il est constituée une Union de Syndicats régie par l'article 29 de la loi numéro 65.557 du 10 juillet 1965 et les articles 43 à 45 du décret numéro 67.223 du 17 mars 1967 et par les présents statuts.

Article 2 - Membres de l'Union

L'union est constituée entre :

- le SYNDICAT DE LA COPROPRIETE NOUVELLE DES HAMEAUX DU PIAN
- la S.C.I. DE PETRUCAIL
- Mr GUERTNER

ultérieurement la S.C.I. DE PETRUCAIL Se retirera de l'UNION pour laisser la place à l'association syndicale libre du Lotissement qui va être réalisé sur les terrains attribués à la S.C.I. DE PETRUCAIL lors de la division de l'ensemble immobilier d'origine.

Article 3 - Dénomination.

L'Union est dénommée "Union des syndicats de copropriétaires des "Hameaux du Pian."

Article 4 - Siège.

Son siège est fixé au Pian-Médoc.

Il pourra être transféré en tout autre endroit du département par simple décision du syndic.

Article 5 - Durée.

La durée de la présente Union est illimitée.

Article 6 - Objet.

CG

L'Union a pour objet :

- l'appropriation des biens et éléments d'équipements communs à tous les syndicats de copropriétaires et propriétaires de l'Union, et spécialement le plan d'eau.

- la gestion et l'entretien desdits biens et équipements

- la création de tous éléments d'équipements nouveaux

- le contrôle de l'application du règlement de l'Union.

Titre II

FONCTIONNEMENT DE L'UNION DE SYNDICATS

SECTION I - ASSEMBLEE GENERALE

Article 7 - Composition.

L'assemblée générale est constituée par les syndicats des syndicats de copropriété, les représentants légaux des sociétés et les propriétaires, membres de l'UNION.

Dans les cas d'usufruit ou d'indivision, les intérêts doivent être représentés par un mandataire commun.

Article 8 - Pouvoirs.

L'assemblée générale 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 approuve le projet de budget. Elle nomme le syndic de l'UNION.

Elle peut également modifier les présents statuts, ainsi que le cahier des charges sus-visé.

Il lui est toutefois interdit, sinon à l'unanimité, de modifier les principes qui seront ci-après posés quant à la répartition des dépenses ou des droits de vote.

Les décisions régulièrement prises obligent tous les membres de l'Union, même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

Article 9 - Convocation.

L'assemblée générale est réunie au moins une fois par an et après l'assemblée générale des syndicats de copropriétaires membres de l'Union.

CG

Le syndic peut la convoquer extraordinairement à tout moment, de sa propre initiative, ou lorsqu'il y est requis par le quart au moins de ses membres.

Les convocations sont adressées par le syndic vingt jours au moins avant la réunion. Elles indiquent le jour, l'heure, le lieu et l'objet de la réunion.

Article 10- Représentation.

Les membres de l'Union peuvent se faire représenter :

- Les syndics : par un copropriétaire membre du syndicat intéressé
- les propriétaires : par un autre propriétaire membre de l'Union.

Article 11- Voix.

Chaque membre de l'Union dispose en assemblée sur 97.310 voix :

- le syndicat de la copropriété nouvelle :	45.279 voix
- le propriétaire de l'ancien lot 201 :	271 voix
- le propriétaire des anciens lots 202 - 5-6-7-8-9 et 10	<u>51.760 voix</u>
Total égal	<u>97.310 voix</u>

Article 12 - Majorité

Les décisions de l'assemblée générale seront prises à la majorité des voix des membres de l'Union.

CG

HOS

1

07 14 5
BLANCHFORT

Toutefois, devront être prises à l'unanimité des voix des membres de l'Union :

- les décisions modifiant les principes de répartition posés quant à la répartition des droits de vote ou des dépenses
- la décision de dissoudre l'Union.

SECTION II - LE SYNDIC

Article 13 - Principe.

L'Union est administrée par un syndic.

Article 14 - Nomination.

Le syndic est nommé et révoqué par les membres de l'assemblée de l'Union.

Celle-ci fixe la durée de ses fonctions, laquelle ne peut excéder trois années.

Les fonctions de syndic sont renouvelables.

Article 15 - Pouvoirs.

Les pouvoirs du syndic sont ceux définis par la loi du 10 Juillet 1965, notamment dans ses articles 17 et 18, et par le décret du 17 Mars 1967 dans ses articles 31 à 39 ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale.

TITRE III

FRAIS ET CHARGES

CG
A [Signature]

Article 16 - Définition.

Sera supportée par l'ensemble des membres de l'Union dans les proportions définies par l'article 26 du règlement

BLANQUEFORT

de l'Union la totalité des charges déterminées par l'article 29 dudit règlement.

Sont formellement exclues des charges de l'Union les dépenses entraînées par le fait ou la faute de l'un des membres de l'Union.

Article 17 - Répartition des charges.

Les frais et charges de l'Union seront répartis entre les membres de l'Union suivant ce qui est prévu à l'article 30 du règlement.

En cas de mutation d'une propriété en cours d'année, une sous-répartition est faite entre le propriétaire cédant et le cessionnaire prorata temporis.

Article 18 - Paiement des charges.

Les membres de l'Union verseront au syndic :

- une avance de trésorerie permanente dont le montant sera arrêté par l'assemblée.

- au début de chaque année, une provision qui sous réserve des décisions de l'assemblée, ne pourra excéder le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré.

- en cours d'exercice, les sommes correspondant au remboursement des dépenses engagées et effectivement acquittées aux dates fixées par le syndic, ou si celui-ci le juge bon, les provisions trimestrielles ne pouvant excéder le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice et devant s'imputer sur le règlement définitif desdites dépenses.

- des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution des décisions de l'assemblée.

Les versements devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic de l'Union. Passé ce délai, les sommes dues porteront intérêt au taux légal au profit du syndicat à compter de la mise en demeure adressée par le syndic.

Titre IV

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 19 - Dissolution.



BLANQUEFORT

L'Union ne pourra être dissoute que par une décision prise à l'unanimité de ses membres.

Article 20 - Publication.

Les présents statuts ainsi que le règlement de l'Union seront publiés au Bureau des Hypothèques de Bordeaux

Troisième partie.

REGLEMENT DE L'UNION

OBJET ET EFFET DU PRESENT REGLEMENT

Article 21 .

Le présent règlement a pour but de fixer les droits et obligations des membres de l'Union des syndicats des copropriétaires des Hameaux du Pian.

Les dispositions du présent règlement sont opposables à tous les syndicats de copropriétaires et à tous les propriétaires du groupe d'immeubles des Hameaux du Pian défini dans les dispositions liminaires qui précèdent, à tous les copropriétaires membres desdits syndicats, aux locataires desdits propriétaires ou copropriétaires, ainsi qu'aux ayants-cause et ayants-droit quels qu'ils soient des syndicats, propriétaires et copropriétaires du groupe d'habitations.

TITRE 1er

DISPOSITIONS AFFERENTES AUX BIENS ET EQUIPEMENTS.

Article 22 - Biens et équipements entrant dans l'objet de l'Union.

L'Union assurera la gestion et l'entretien de tous les biens et équipements communs aux membres de ladite Union à savoir :

CG

0-11-8
145
- le plan d'eau qui se trouve au cadastre
révisé de la commune de PIAN ME DOC
héritier A PÉTRUCAIL sur le n° 2536
de la section D pour 2ha 82a 80ca -

et qui appartient à l'Union tant qu'elle
des décisions de son conseil générale. Nées en
tête des présents et tenu de l'Union 1985
qui lui a été de l'attribution qui lui en a été
consentie suivant acte reçu par le notaire susdit
le jour et qui sera publié en même temps que les présents

Article 23 - Prise en charge de l'Union

Les biens et équipements communs seront pris en charge par l'Union de plein droit dès la constitution de cette dernière.

TITRE II

CONDITIONS D'USAGE DES BIENS ET EQUIPEMENTS

Article 24 -

Ils devront être conservés par les usagers dans un état de rigoureuse propreté.

TITRE III

DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CHARGES

Article 25 - Enumération des charges.

Les charges assumées par les membres de l'Union sont constituées :

1°/ par les dépenses d'entretien et de conservation des parties communes ci-dessus énumérées.

2°/ par les dépenses d'administration de ces parties communes.

3°/ par les dépenses de création de nouveaux éléments d'équipement.

CG

Article 26 - répartition des charges.

Les charges ci-dessus définies seront réparties entre les membres de l'Union en proportion des voix dont ils disposent en assemblée générale conformément aux dispositions de l'article 15 des statuts de l'Union.

TITRE IV

DISPOSITIONS AFFERENTES A LA FORCE OBLIGATOIRE
DU PRESENT REGLEMENT ET A SES OBLIGATIONS.

Article 27 - Caractère des règles posées par le présent cahier des charges.

Les règles posées dans le présent règlement sont de règles d'intérêt privé.

Leur respect est assuré par l'UNION DES SYNDICATS DES COPROPRIETAIRES DES HAMEAUX DU PIAN.

Article 28 - Modification du présent.

Les règles posées par le présent règlement peuvent être modifiées par décision de l'assemblée générale de l'UNION DES SYNDICATS DES COPROPRIETAIRES DES HAMEAUX DU PIAN prise à la majorité de l'article 16 des statuts de ladite Union.

CG
[Signature]

[Signature]



DONT ACTE ... BLANQUEFORT

établi sur onze pages
et après lecture faite du présent acte,
il a été signé,
à BLANQUEFORT
en l'étude du notaire soussigné,
le cinq juillet mil neuf cent quatre vingt cinq
par les comparants et le notaire

Deux trois mots
mots.

quatre

CG

EMMELISTINE A BORDEAUX (BORIS)

le 25.7.1985 Bord. 239 de 3
1000 : trois cent quatre vingt de
faus