

GROSPIERRES

Ardèche

" *DOMAINE DU ROURET* "

STATUTS DE L'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE
" *DOMAINE DU ROURET* "

REGLEMENT DE JOUISSANCE

ET

CAHIER DES CHARGES

Déposés au rang des minutes de l'Office Notarial
Nicolas THIBIERGE, André PONE, Eliane FRÉMEAUX, Henri PALUD,
Hervé SARAZIN ET Jean-François SAGAUT, Jean-Christophe CHAPUT

Notaires Associés à PARIS - 8^{ème} arrondissement

9 rue d'Astorg

1°) La société dénommée **PIERRE ET VACANCES DEVELOPPEMENT**, Société Anonyme, dont le siège est à PARIS (19ème Arrondissement), L'ARTOIS, Espace Pont de Flandre, 11, rue de Cambrai, identifiée sous le numéro SIREN 350 653 044 RCS PARIS.

Représentée par Monsieur Robert PHILIPPE, domicilié à PARIS (19ème) l'ARTOIS, Espace Pont de Flandre, 11, rue de Cambrai

Agissant au nom et pour le compte de ladite société en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Antoine de FOMBELLE en date du 13 décembre 2004 dont l'original est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Monsieur Antoine de FOMBELLE, domicilié au siège de la société qu'il représente, agissant en sa qualité de Directeur général de ladite société.

Et

2°) La société dénommée **SNC LE ROURET LOISIRS**, Société en nom collectif, dont le siège est à PARIS (19ème Arrondissement), L'ARTOIS, Espace Pont de Flandre 11, rue de Cambrai, identifiée sous le numéro SIREN 431 395 383 RCS PARIS.

Représentée par Monsieur Robert PHILIPPE, domicilié à PARIS (19ème) l'ARTOIS, Espace Pont de Flandre, 11, rue de Cambrai

Agissant au nom et pour le compte de ladite société en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Antoine de FOMBELLE aux termes d'une procuration sous seing privée en date à PARIS du 13 décembre 2004 dont l'original est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Monsieur Antoine de FOMBELLE, domicilié au siège de la société qu'il représente, agissant en sa qualité de Directeur Général de la société **PIERRE ET VACANCES DEVELOPPEMENT**, société anonyme, dont le siège social est à PARIS (19ème), L'ARTOIS, Espace Pont de Flandre, 11, rue de Cambrai, identifiée sous le numéro SIREN 350 653 044 RCS PARIS.

Ladite société agissant en sa qualité de cogérante de la société **SNC LE ROURET LOISIRS**.

Le REQUERANT, préalablement aux présentes, a exposé ce qui suit:

EXPOSE PRELIMINAIRE

I - DESIGNATION GENERALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER «DOMAINE DU ROURET»

Les Sociétés dénommées « **PIERRE ET VACANCES DEVELOPPEMENT** » et « **SNC LE ROURET LOISIRS** » doivent réaliser un ensemble immobilier à vocation touristique dénommé « **DOMAINE DU ROURET** », situé sur le territoire de la commune de GROSPIERRES (Ardèche), qui comprendra dans son état futur d'achèvement :

- des logements, des locaux commerciaux et de service, répartis entre les ensembles immobiliers « Le Village », « La Résidence »
- divers locaux annexes, terrains de jeux, activités sur d'autres parcelles

selon le principe suivant :

« LE VILLAGE »:

- **Soixante-cinq bâtiments**, dénommés « **A2-1 à A2-18** »; « **B2-1 à B2-11** »; « **C1-1 à C1-20** » et « **D1-1 à D1-16** ».
- Élevé pour chacun d'entre eux, d'un rez-de-chaussée et d'un étage, à usage de logements.
- **Un bâtiment** dénommé « **E1-1** », à simple rez-de-chaussée comprenant 4 locaux privatifs dont 1 avec terrasse de plain pied.
- **Un bâtiment** dénommé « **E1-2** », élevé sur rez-de-chaussée, de 2 étages à usage de logements.
- **Un bâtiment** dénommé « **E1-3** », élevé sur rez-de-chaussée d'un étage, à usage de logements.
- **Un bâtiment** dénommé « **E1-4** », élevé sur rez-de-chaussée de deux étages partiels, à usage au rez-de-chaussée de locaux privatifs et de logements aux étages.
- **Des espaces libres et aménagés**, comprenant notamment :
 - des aires de stationnement pour véhicules automobiles;
 - des aires de circulation pour véhicules automobiles et piétons;
 - des cheminements piétonniers;
 - des espaces verts;
 - un espace ludique aquatique comprenant plusieurs bassins avec plages.

Le tout comprenant 84 appartements de 2 pièces, 126 maisons en duplex de 2 pièces, 118 maisons en duplex de 3 pièces, 26 maisons en duplex de 4 pièces, 13 locaux privatifs et 1 espace extérieur privatif

« LA RESIDENCE »:

- Un bâtiment A, dénommé « LE CALEOU », élevé sur sous-sol et vide sanitaire d'un rez-de-chaussée et de cinq étage carrés.
- Un bâtiment B, dénommé « LA GARRIGUE », élevé sur sous-sol et vide sanitaire d'un niveau couvert par un toit-terrasse paysagé.
- Des espaces verts, des emplacements de voitures, des allées de circulation pour véhicules automobiles et piétons sur le reste de l'assiette foncière ...

Le tout comprenant 112 studios, 29 appartements de 2 pièces, 18 locaux, un espace piscine et 2 terrains en jouissance exclusive

« LE CHATEAU »: qui pourra comprendre :

- Cinéma, discothèque, salles de séminaires, bowling, restaurant, hôtel, résidence de tourisme, parking et toutes autres activités annexes .
- Des espaces libres et aménagés dont actuellement un parc qui est un bois classé soumis au régime forestier

ET D'AUTRES PARCELLES , qui pourront comprendre diverses activités de loisirs, et notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- des courts de tennis, un ou plusieurs bâtiments à usage polyvalent, centre nautique, centre équestre, golf, tir à l'arc, trial, moto, quad, etc...

II - PERMIS DE CONSTRUIRE

A - PERMIS DE CONSTRUIRE CONCERNANT L'ENSEMBLE IMMOBILIER « LE VILLAGE »

En vue de la réalisation de l'ensemble immobilier dénommé «LE VILLAGE » ci-dessus désigné, il a été délivré deux permis de construire sous les numéros PC0710103M0031 et PC0710103M0032, pour l'édification d'une Résidence de Tourisme.

Ces permis sont littéralement rapportés ci-dessous:

1°) Permis de construire n° PC0710103M0031

« PERMIS DE CONSTRUIRE
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE
Commune GROSPIERRES
DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION
déposée le 29/12/2003 complétée le 14/04/2004
Par S.N.C. LE ROURET LOISIRS
Demeurant à L'Artois – Espace Pont de Flandre
11, rue de Cambrai
75947 PARIS CEDEX 19
représentée par MONSIEUR KLOTZ JEAN-MICHEL

pour : Construction résidences de tourisme
sur un terrain sis : Les Combes
Village Maéva Le Rouret
référence dossier : N° PC0710103M0031
Surface hors oeuvre autorisées :
brute : 14199 m²
nette : 10537 m²
Destinations : Logements + locaux

Le Maire

Vu la demande de permis de construire susvisée,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants, R 111-2,

Vu le Plan d'Occupation des Sols ayant valeur de Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10/12/2001 et le 08/03/2002, modifié les 22/12/2003 et 01/04/2004.

VU le décret n°73-1007 du 31 octobre 1973 relatif à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public.

VU le décret n°94-86 du 26 janvier 1994 relatif à l'accessibilité des établissements recevant du public

VU la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973 modifiée dite loi d'orientation du commerce et de l'artisanat.

VU le règlement de la zone UT du POS.

VU l'attestation préfectorale du 07/04/2004 stipulant que les plans susvisés répondent aux normes techniques des résidences de tourisme fixées par l'arrêté du 14 février 1986 modifié du ministre chargé du tourisme.

VU la délibération du Syndicat des Eaux de la Basse Ardèche (S.E.B.A.) en date du 17/10/2002 fixant le montant de la participation pour droit de raccordement au réseau public d'égout.

VU l'avis favorable assorti de réserves de la Commission d'Arrondissement de Largentière pour l'accessibilité des personnes handicapées du 10/02/2004 (annexé au présent arrêté).

VU les avis favorables assortis de réserves de la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours du 23/02/2004 (annexés au présent arrêté).

VU l'avis favorable assorti de réserves de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt du 02/02/2004.

VU l'avis favorable assorti de réserves de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales du 27/02/2004.

VU l'avis de la Direction Départementale des Services Vétérinaires du 06/02/2004.

ARRETE:

ARTICLE UNIQUE: le permis de construire est accordé pour le projet décrit dans la demande susvisée sous les réserves suivantes:

PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE RESEAUX

ASSAINISSEMENT : le demandeur devra verser une participation financière pour droit de raccordement au réseau d'égout (article L 332-6-1 du Code de l'Urbanisme) d'un montant de :

- 40 bâtiments X 2000€. + 184 logements supplémentaires X 1000€, soit un montant total de 264 000€.

Le montant du forfait des branchements n'est pas inclus dans cette participation.

PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE SALUBRITE

Suite à l'avis de la Direction Départementale des Services Vétérinaires du 06/02/2004 et conformément à votre courrier du 17/03/2004, un dossier complet selon la notice annexée leur sera transmis aussitôt que le projet d'aménagement intérieur du restaurant aura été défini par le gestionnaire. Le restaurant fera, en application de la législation en vigueur, l'objet d'une déclaration d'ouverture auprès de la Direction Départementale des Services Vétérinaires.

Le projet est soumis à déclaration au titre des articles L 214-1 à 214-6 (rubrique 5-3-0 de la nomenclature –rejet d'eaux pluviales dans les eaux superficielles) du Code de l'environnement.

Le pétitionnaire doit présenter au service de la police de l'eau de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt, un dossier de déclaration.

En ce qui concerne la réalisation du parc aquatique, les prescriptions seront fixées dans le cadre de la procédure de déclaration qui devra être faite auprès de M. le Maire de Grospièrres, conformément au décret N°81.324 du 07 avril 1981.

La réalisation de ce projet nécessite la démolition de plusieurs bâtiments. Or, les décrets N° 2001-840 du 13 septembre 2001 et N° 2002-839 du 03 mai 2002, en modifiant le décret N° 96-97 du 07 février 1996, rendent obligatoire avant toute démolition des immeubles bâtis construits avant le 01/07/1997, la réalisation d'un repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante. Les modalités de ce repérage sont fixées par arrêté du 02 janvier 2002. l'opérateur de repérage retenu doit être en mesure de fournir au propriétaire des bâtiments une attestation de compétence qui doit être délivrée par un organisme dispensant une formation certifiée.

PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE SECURITE INCENDIE

Les prescriptions émises dans les avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours du 23/02/2004 devront être strictement respectées (avis annexés au présent arrêté).

PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE D'ACCESSIBILITE AUX PERSONNES HANDICAPEES DANS LES ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

Les prescriptions émises par la Commission d'Arrondissement de Largentière pour l'accessibilité des personnes handicapées dans le procès-verbal du 10/02/2004 devront être strictement respectées (procès verbal annexe au présent arrêté).

A GROSPIERRES, le 18 MAI 2004

Le Maire :

INFORMATIONS DIVERSES

PARTICIPATIONS FINANCIÈRES

Votre projet est soumis au versement de la Taxe Locale d'Équipement, de la Taxe Départementale pour le conseil d'Architecture, D'Urbanisme et d'Environnement et de la Taxe Départementale pour les Espaces Naturels Sensibles.

Les modalités de calcul de ces taxes sont expliquées sur une notice qui vous sera adressée par la Direction des Services Fiscaux lors de la mise en recouvrement.

Le projet est soumis au versement de la Taxe d'Archéologie Préventive calculée sur l'ensemble des parcelles mentionnées sur l'imprimé de demande de permis de construire (76 392 m²) au prix de 0,326€ le m².

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L - 421 - 2 - 4 du Code de l'Urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa transmission.

2°) Permis de construire n° PC0710103M0032

« PERMIS DE CONSTRUIRE

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Commune GROSPIERRES

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION

déposée le 26/12/2003 complétée le 14/04/2004

Par S.N.C. LE ROURET LOISIRS

Demeurant à L'Artois – Espace Pont de Flandre

11, rue de Cambrai

75947 PARIS CEDEX 19

représentée par MONSIEUR KLOTZ JEAN-MICHEL

pour : Construction résidences de tourisme

sur un terrain sis : Les Combes

Village Maéva Le Rouret

référence dossier : N° PC0710103M0032

Surface hors oeuvre autorisées :

brute : 8308 m²

nette : 6299 m²

Destinations : Logements

Le Maire

Vu la demande de permis de construire susvisée,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants, R 111-2,

Vu le Plan d'Occupation des Sols ayant valeur de Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10/12/2001 et le 08/03/2002, modifié les 22/12/2003 et 01/04/2004.

Vu le décret n°94-86 du 26 janvier 1994 relatif à l'accessibilité des établissements recevant du public

Vu la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973 modifiée dite loi d'orientation du commerce et de l'artisanat.

Vu le règlement de la zone UT du POS.

Vu l'attestation préfectorale du 07/04/2004 stipulant que les plans susvisés répondent aux normes techniques des résidences de tourisme fixées par l'arrêté du 14 février 1986 modifié du ministre chargé du tourisme.

Vu la délibération du Syndicat des Eaux de la Basse Ardèche (S.E.B.A.) en date du 17/10/2002 fixant le montant de la participation pour droit de raccordement au réseau public d'égout.

Vu l'avis favorable assorti de réserves de la Commission d'Arrondissement de Largentière pour l'accessibilité des personnes handicapées du 10/02/2004 (annexé au présent arrêté).

Vu les avis favorables assortis de réserves de la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours du 23/02/2004 (annexé au présent arrêté).

Vu l'avis favorable assorti de réserves de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt du 02/02/2004.

ARRETE:

ARTICLE UNIQUE: le permis de construire est accordé pour le projet décrit dans la demande susvisée sous les réserves suivantes:

PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE RESEAUX

ASSAINISSEMENT : le demandeur devra versé une participation financière pour droit de raccordement au réseau d'égout (article L 332-6-1 du Code de l'Urbanisme) d'un montant de :

- 28 bâtiments X 2000€. + 102 logements supplémentaires X 1000€, soit un montant total de 158 000€.

Le montant du forfait des branchements n'est pas inclus dans cette participation.

PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE SALUBRITE

Le projet est soumis à déclaration au titre des articles L 214-1 à 214-6 (rubrique 5-3-0 de la nomenclature –rejet d'eaux pluviales dans les eaux superficielles) du Code de l'environnement.

Le pétitionnaire doit présenter au service de la police de l'eau de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt, un dossier de déclaration.

PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE SECURITE INCENDIE

Les prescriptions émises dans les avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours dans son avis ci-joint, devront être strictement respectées.

PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE D'ACCESSIBILITE AUX PERSONNES HANDICAPEES DANS LES ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

Les prescriptions émises par la Commission d'Arrondissement de Largentière pour l'accessibilité des personnes handicapées dans son rapport ci-joint devront être strictement respectées.

A GROSPIERRES, le 10 JUILLET 2004

Le Maire :

INFORMATIONS DIVERSES

PARTICIPATIONS FINANCIÈRES

Votre projet est soumis au versement de la Taxe Locale d'Équipement, de la Taxe Départementale pour le conseil d'Architecture, D'Urbanisme et d'Environnement et de la Taxe Départementale pour les Espaces Naturels Sensibles.

Les modalités de calcul de ces taxes sont expliquées sur une notice qui vous sera adressée par la Direction des Services Fiscaux lors de la mise en recouvrement.

Le projet est soumis au versement de la Taxe d'Archéologie Préventive calculée sur l'ensemble des parcelles mentionnées sur l'imprimé de demande de permis de construire (47 907 m²) au prix de 0,326€ le m².

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L - 421 - 2 - 4 du Code de l'Urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa transmission.

B - PERMIS DE CONSTRUIRE CONCERNANT L'ENSEMBLE IMMOBILIER « LA RESIDENCE »

En vue de la réhabilitation et restructuration de l'ensemble immobilier dénommé «LA RESIDENCE » ci-dessus désigné, il a été délivré un permis de construire sous le numéro PC0710104M0026, pour l'édification d'une Résidence de Tourisme.

Ce permis est littéralement rapporté ci-dessous:

« PERMIS DE CONSTRUIRE
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE
Commune GROSPIERRES
DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION
déposée le 28/06/2004 complétée le 15/10/2004
Par S.N.C. LE ROURET LOISIRS
Demeurant à L'Artois – Espace Pont de Flandre
11, rue de Cambrai
75947 PARIS CEDEX 19
représentée par M. ROBERT PHILIPPE
pour : Réhabilitation et restructuration de l'hôtel :
Création d'une résidences de tourisme
sur un terrain sis : Domaine du Rouret
référence dossier : N° PC0710104M0026
Surface hors oeuvre autorisées :
brute : 264 m²
nette : 256 m²
Destinations : Résidence de tourisme

Le Maire

Vu la demande de permis de construire susvisée,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,
R 421-1 et suivants,

Vu le Plan d'Occupation des Sols ayant valeur de Plan Local
d'Urbanisme approuvé le 10/12/2001 et le 08/03/2002, modifié les 22/12/2003 et
01/04/2004.

VU le décret n°73-1007 du 31 octobre 1973 relatif à la protection contre
les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public.

VU le décret n°94-86 du 26 janvier 1994 relatif à l'accessibilité des établissements recevant du public

VU la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973 modifiée dite loi d'orientation du commerce et de l'artisanat.

VU les lois des 17/01/2001 et 01/08/2003 relatives à l'archéologie préventive

VU le règlement de la zone UT du POS.

VU l'attestation préfectorale du 14/10/2004 stipulant que les plans susvisés répondent aux normes techniques des résidences de tourisme fixées par l'arrêté du 14 février 1986 modifié du ministre chargé du tourisme.

VU l'avis favorable assorti de réserves de la Commission d'Arrondissement de Largentière pour l'accessibilité des personnes handicapées du 14/09/2004 (annexé au présent arrêté).

VU le rapport d'étude du bureau prévention de la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours du 02/09/2004 (annexés au présent arrêté).

VU l'avis favorable assorti de réserves de la Commission d'Arrondissement de Largentière pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les Etablissements Recevant du Public du 22/09/2004 (annexé au présent arrêté).

VU l'avis favorable assorti de réserves de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt du 16/08/2004.

VU l'avis favorable assorti de réserves de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales du 20/07/2004.

VU l'avis de la Direction Départementale des Services Vétérinaires du 23/07/2004.

ARRETE:

ARTICLE UNIQUE: le permis de construire est accordé pour le projet décrit dans la demande susvisée sous les réserves suivantes:

PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE SALUBRITE

Suite à l'avis de la Direction Départementale des Services Vétérinaires du 23/07/2004 et conformément au courrier du pétitionnaire, un dossier complet leur sera transmis aussitôt que le projet d'aménagement intérieur du restaurant aura été défini par le gestionnaire. Le restaurant fera, en application de la législation en vigueur, l'objet d'une déclaration d'ouverture auprès de la Direction Départementale des Services Vétérinaires.

Le projet est soumis à déclaration au titre des articles L 214-1 à 214-6 du Code de l'environnement (rejet d'eaux pluviales dans les eaux superficielles). Leurs textes d'application doivent être respectés.

Le pétitionnaire doit présenter au service de la police de l'eau de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt, un dossier de déclaration.

Un diagnostic amiante doit être établi afin de déterminer les risques d'exposition au cours des travaux et informer les travailleurs concernés.

PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE SECURITE INCENDIE

Les prescriptions émises par la Commission d'Arrondissement de Largentière pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les ERP dans le procès-verbal du 14/09/2004 et celles du rapport d'étude de la Direction Départementale des services d'Incendie et de Secours du 02/09/2004 devront être strictement

respectées (procès-verbal du 14/09/2004 et rapport d'étude du 02/09/2004 annexés au présent arrêté).

**PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE D'ACCESSIBILITE AUX
PERSONNES HANDICAPEES DANS LES ETABLISSEMENT RECEVANT
DU PUBLIC**

Les prescriptions émises par la Commission d'Arrondissement de Largentière pour l'accessibilité des personnes handicapées dans le procès-verbal du 14/09/2004 devront être strictement respectées (procès verbal annexe au présent arrêté).

A GROSPIERRES, le 29 OCT. 2004

Le Maire :

INFORMATIONS DIVERSES

PARTICIPATIONS FINANCIÈRES

Votre projet est soumis au versement de la Taxe Locale d'Équipement, de la Taxe Départementale pour le conseil d'Architecture, D'Urbanisme et d'Environnement et de la Taxe Départementale pour les Espaces Naturels Sensibles.

Votre projet est susceptible d'être soumis au versement d'une redevance d'Archéologie Préventive calculée sur l'ensemble des parcelles mentionnées sur l'imprimé de demande de permis de construire d'une superficie de 68417m²

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L - 421 - 2 - 4 du Code de l'Urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa transmission.

La société **Pierre et Vacances Développement** désormais propriétaire de l'ensemble immobilier dénommé "La Résidence" s'engage à obtenir dans les meilleurs délais le transfert dudit permis de construire.

III - VOCATION TOURISTIQUE

L'ensemble du DOMAINE DU ROURET est à vocation touristique

La majeure partie de cet ensemble, et notamment les ensembles immobiliers « LE VILLAGE » et « LA RESIDENCE », constituera une Résidence de Tourisme au sens des Arrêtés Ministériels du 14 février 1986 (publié au Journal Officiel du 6 mars 1986) et du 18 juin 1992 (publié au Journal Officiel du 3 juillet 1992) .

L'exploitation sous forme de Résidence de Tourisme, est expressément soumise aux dispositions résultant du II de l'article 1^{er} de l'Arrêté Ministériel du 14 février 1986 qui prévoit notamment:

1° - Une destination et des conditions de jouissance des parties tant privatives que communes, conformes au mode d'utilisation défini audit arrêté pour ce type de logement et comportant une obligation durable de location qui ne saurait être inférieure à neuf (9) ans.

2° - Une gestion assurée pour l'ensemble de la Résidence de Tourisme par une seule personne physique ou morale, appelée « l'exploitant » liée aux copropriétaires et aux propriétaires par contrat de louage ou mandat. La gestion des locaux et équipements sous-entendus par cette activité touristique, lesquels forment un tout homogène, sera confiée obligatoirement à l'exploitant.

Nonobstant la destination spécifique ci-dessus déterminée, l'ensemble immobilier pourra toujours être affecté à destination d'habitation.

IV - SITUATION PARCELLAIRE

L'état parcellaire des terrains devant constituer le « DOMAINE DU ROURET » s'établit ainsi:

Immeuble ayant fait l'objet des Permis de construire PC0710103M0031 et PC0710103M0032 ci-dessus relatés et dénommé « LE VILLAGE »

- Section ZE numéro 202	pour une contenance de	29a 21ca
- Section ZH numéro 195	pour une contenance de	66a 80ca
- Section ZH numéro 196	pour une contenance de	30a 60ca
- Section ZH numéro 220	pour une contenance de	28a 00ca
- Section ZH numéro 248	pour une contenance de	08a 00ca
- Section ZH numéro 284	pour une contenance de	04a 38ca
- Section ZH numéro 285	pour une contenance de	06ha 16a 33ca
- Section ZH numéro 286	pour une contenance de	04ha 41a 18ca

Soit une contenance totale de 12ha 24a 50ca

Immeuble ayant fait l'objet du Permis de construire PC0710104M0026 ci-dessus relaté et dénommé « LA RESIDENCE »

- Section ZH numéro 42	pour une contenance de	55a 90ca
- Section ZH numéro 45	pour une contenance de	01ha 06a 90ca
- Section ZH numéro 215	pour une contenance de	17a 90ca
- Section ZH numéro 221	pour une contenance de	69a 80ca
- Section ZH numéro 222	pour une contenance de	00a 36ca
- Section ZH numéro 223	pour une contenance de	54a 54ca
- Section ZH numéro 224	pour une contenance de	81a 94ca
- Section ZH numéro 228	pour une contenance de	00a 16ca
- Section ZH numéro 239	pour une contenance de	01ha 93a 18ca
- Section ZH numéro 240	pour une contenance de	67a 27ca
- Section ZH numéro 245	pour une contenance de	21a 91ca
- Section ZH numéro 247	pour une contenance de	07a 05ca
- Section ZH numéro 283	pour une contenance de	06a 21ca

Soit une contenance totale de 06ha 83a 12ca

Immeuble dénommé « LE CHATEAU »

- Section ZH numéro 18	pour une contenance de	04ha 99a 20ca
- Section ZH numéro 235	pour une contenance de	40a 78ca

Soit une contenance totale de 05ha 39a 98ca

Les autres parcelles

- Section C numéro 1103	pour une contenance de	02ha 38a 20ca
- Section C numéro 1108	pour une contenance de	05a 02ca
- Section ZE numéro 171	pour une contenance de	55a 96ca
- Section ZE numéro 173	pour une contenance de	40a 20ca
- Section ZE numéro 175	pour une contenance de	06a 79ca
- Section ZE numéro 203	pour une contenance de	77a 58ca
- Section ZH numéro 226	pour une contenance de	18a 53ca
- Section ZH numéro 227	pour une contenance de	33a 17ca
- Section ZH numéro 230	pour une contenance de	28a 00ca

- Section ZH numéro 233	pour une contenance de	15a 04ca
- Section ZH numéro 236	pour une contenance de	01ha 77a 41ca
- Section ZH numéro 238	pour une contenance de	03a 75ca
- Section ZH numéro 242	pour une contenance de	04a 38ca
- Section ZH numéro 243	pour une contenance de	01ha 39a 44ca
- Section ZH numéro 246	pour une contenance de	08a 80ca
- Section ZH numéro 287	pour une contenance de	04ha 01a 82ca

Soit une contenance totale de 12ha 54a 09ca

Soit au total 37ha 01a 69ca

Soit une superficie totale de : trente sept hectares un are soixante neuf centiares
Tel que ces parcelles de terrain figurent au plan ci-annexé.

V - SERVITUDES

a) servitudes existantes

L'ensemble immobilier, objet des présentes, est grevé des servitudes actives ou passives pouvant, présentement, exister, notamment celles résultant des permis de construire et celles mentionnées en annexe, dont les actes sont relatés ci dessous, à savoir :

- Aux termes d'un acte de vente reçu par Maître BERTHIER, Notaire à AUBENAS, le 6 février 1980 contenant servitudes de droit de passage, publié au bureau des Hypothèques de PRIVAS le 27 mars 1980, volume 4516 N° 39 et volume 4516 N° 40.
- Aux termes d'un acte de vente reçu par Maître GRASSET, Notaire à VILLENEUVE DE BERG, des 7 et 14 juin 1974 contenant servitude de droit de passage, publié le 14 août 1974, volume 3708 N° 30.
- Aux termes d'un acte de vente reçu par Maître GRASSET, Notaire à VILLENEUVE DE BERG, le 6 mars 1975 contenant servitude de droit de passage, publié au bureau des Hypothèques de PRIVAS le 24 avril 1975, volume 3795 N° 46.
- Aux termes d'un acte de vente reçu par Maître GOHIER, Notaire à JOYEUSE, le 30 juillet 1990 contenant constitution de servitudes au profit de la SNC BOUYGUES RT sur les parcelles ZH n°s 44-65-66 et 69 appartenant à Monsieur THOULOZE et Madame MATHIEU, moyennant le versement d'une indemnité.

Une note sur les servitudes est demeurée ci-annexée aux présentes après mention

b) servitudes créées aux termes des présentes

Il est constitué par les Requérants de l'ensemble immobilier objet des présentes, les servitudes suivantes :

Fonds dominants:

Les autres immeubles compris dans le périmètre de l'AFUL du « DOMAINE DU ROURET », savoir :

Immeuble dénommé « LA RESIDENCE »

- Section ZH numéro 42	pour une contenance de	55a 90ca
- Section ZH numéro 45	pour une contenance de	01ha 06a 90ca
- Section ZH numéro 215	pour une contenance de	17a 90ca
- Section ZH numéro 221	pour une contenance de	69a 80ca
- Section ZH numéro 222	pour une contenance de	00a 36ca
- Section ZH numéro 223	pour une contenance de	54a 54ca
- Section ZH numéro 224	pour une contenance de	81a 94ca
- Section ZH numéro 228	pour une contenance de	00a 16ca
- Section ZH numéro 239	pour une contenance de	01ha 93a 18ca
- Section ZH numéro 240	pour une contenance de	67a 27ca
- Section ZH numéro 245	pour une contenance de	21a 91ca
- Section ZH numéro 247	pour une contenance de	07a 05ca
- Section ZH numéro 283	pour une contenance de	06a 21ca

Soit une contenance totale de 06ha 83a 12ca

Immeuble dénommé « LE CHATEAU »

- Section ZH numéro 18	pour une contenance de	04ha 99a 20ca
- Section ZH numéro 235	pour une contenance de	40a 78ca

Soit une contenance totale de 05ha 39a 98ca

Les autres parcelles

- Section C numéro 1103	pour une contenance de	02ha 38a 20ca
- Section C numéro 1108	pour une contenance de	05a 02ca
- Section ZE numéro 171	pour une contenance de	55a 96ca
- Section ZE numéro 173	pour une contenance de	40a 20ca
- Section ZE numéro 175	pour une contenance de	06a 79ca
- Section ZE numéro 203	pour une contenance de	77a 58ca
- Section ZH numéro 226	pour une contenance de	18a 53ca
- Section ZH numéro 227	pour une contenance de	33a 17ca
- Section ZH numéro 230	pour une contenance de	28a 00ca
- Section ZH numéro 233	pour une contenance de	15a 04ca
- Section ZH numéro 236	pour une contenance de	01ha 77a 41ca
- Section ZH numéro 238	pour une contenance de	03a 75ca
- Section ZH numéro 242	pour une contenance de	04a 38ca
- Section ZH numéro 243	pour une contenance de	01ha 39a 44ca
- Section ZH numéro 246	pour une contenance de	08a 80ca
- Section ZH numéro 287	pour une contenance de	04ha 01a 82ca

Soit une contenance totale de 12ha 54a 09ca

Fonds servant:

Immeuble dénommé « LE VILLAGE »

- Section ZE numéro 202	pour une contenance de	29a 21ca
- Section ZH numéro 195	pour une contenance de	66a 80ca
- Section ZH numéro 196	pour une contenance de	30a 60ca
- Section ZH numéro 220	pour une contenance de	28a 00ca
- Section ZH numéro 248	pour une contenance de	08a 00ca
- Section ZH numéro 284	pour une contenance de	04a 38ca
- Section ZH numéro 285	pour une contenance de	06ha 16a 33ca
- Section ZH numéro 286	pour une contenance de	04ha 41a 18ca

Soit une contenance totale de 12ha 24a 50ca

Il est constitué par le propriétaire du fonds servant, accepté par les propriétaires du fonds dominant, à titre de servitude réelle et perpétuelle :

- un droit de passage en tous temps et heures piétons et avec tous véhicules.
- un droit de stationnement sur les emplacements de voitures situés à l'Est des bâtiments E1-1 et E1-4

qui grèveront le fonds servant et bénéficieront aux fonds dominants dans les conditions d'exercice qui sont déterminées ci-après.

Ces droits de passage et de stationnement profiteront aux propriétaires successifs des fonds dominants, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ces droits de passage et de stationnement s'exerceront tels qu'indiqués sur le plan ci-annexé aux présentes après mention, figurant sous teinte verte, le tout à la charge des bénéficiaires :

- de n'utiliser les voies de circulation du fonds dominant que pour des véhicules d'un gabarit et d'un poids total en charge compatibles avec les normes d'utilisation desdites voies et parkings
- de ne pas circuler en véhicules dans l'immeuble fonds servant en dehors de la voie et des parkings assiette de la servitude
- de respecter toutes autres prescriptions des propriétaires du fonds servant pour l'exercice normal des droits présentement concédés, et notamment :
 - Les automobiles devront stationner exclusivement sur les aires prévues à cet effet. Les aires de stationnement ne pourront être occupées que par des véhicules en état de marche ; le stationnement des véhicules autres que les voitures particulières y est interdit (notamment les camping-cars, caravanes, remorques diverses, etc...).

Il est interdit :

- d'employer des trompes, klaxons et alarmes ainsi que de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins du départ et de la rentrée des véhicules.
- d'effectuer le lavage des véhicules.

- d'entreposer des objets ou marchandises quelconques

- de réaliser des réparations sur les véhicules sauf celles strictement nécessaires au dépannage des véhicules immobilisés

L'introduction par les automobilistes, sur ces aires de stationnement, de matières combustibles ou inflammables, en dehors du contenu normal du réservoir de leur véhicule, ou de substances explosives, est interdite.

En contrepartie de cette servitude, les dépenses afférentes à l'entretien, la réfection, l'éclairage de ces parkings et de la voie seront à la charge de l'AFUL du « DOMAINE DU ROURET »

Les présentes servitudes sont consenties et acceptées sans indemnité de part ni d'autre.

Pour la perception du salaire de Monsieur le Conservateur des Hypothèques, les parties déclarent évaluer la servitude à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR)

Pour les besoins de la publicité foncière, il est ici précisé :

- **que le fonds dominant** est constitué par les parcelles sises à GROSPIERRES (Ardèche) appartenant, savoir :

- à la société dénommée « **PIERRE ET VACANCES DEVELOPPEMENT** » ci-dessus nommée, pour les parcelles cadastrées section ZH numéros 42, 45, 215, 221, 222, 223, 224, 228, 239, 240, 245, 247 et 283 pour les avoir acquises aux termes d'un acte reçu par l'Office Notarial en tête des présentes, le 8 décembre 2004, dont une copie authentique est en cours de publication au bureau des hypothèques de PRIVAS,
- à la société dénommée « **SNC LE ROURET LOISIRS** » ci-dessus nommée, pour les parcelles cadastrées section ZH numéros 18 et 235, section C numéros 1103 et 1108, section ZE numéros 171, 173, 175 et 203, section ZH numéros 226, 227, 230, 233, 236, 238, 242, 243, 246 et 287 pour les avoir acquises avec d'autres biens aux termes d'un acte reçu par Maître Gilles OURY, notaire associé à PARIS, le 15 juin 2000, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de PRIVAS les 10 juillet 2000 et 27 novembre 2000, volume 2000P numéro 4943.

- **que le fonds servant** est constitué par les parcelles sises à GROSPIERRES (Ardèche) appartenant à la société dénommée « **SNC LE ROURET LOISIRS** » ci-dessus nommée, savoir :

- pour les parcelles cadastrées section ZE numéro 202, ZH numéros 195, 196, 220, 248, 284, 285 et 286 pour les avoir acquises avec d'autres biens aux termes d'un acte reçu par Maître Gilles OURY, notaire associé à PARIS, le 15 juin 2000, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de PRIVAS les 10 juillet 2000 et 27 novembre 2000, volume 2000P numéro 4943.
- Pour la parcelle cadastrée section ZH numéro 284, aux termes d'un acte contenant dépôt de pièces reçu par Maître Eliane FREMEAUX, Notaire à PARIS, le 8 décembre 2004, dont une copie authentique est en cours de publication aux hypothèques de PRIVAS.

Ces droits de passage et de stationnement sont matérialisés sur le plan qui demeurera ci-annexé après mention.

VI - SCHEMA D'ORGANISATION

En raison de l'implantation et de la conception du Domaine du Rouret et afin d'assurer la gestion des servitudes ci-dessus relatées, les Requérants ont établi ci-après:

1° - les statuts de l'Association Foncière Urbaine Libre « DOMAINE DU ROURET » ayant pour objet notamment la gestion des servitudes entre les immeubles, l'entretien, l'acquisition ou la gestion d'équipements communs aux propriétaires de l'ensemble immobilier «DOMAINE DU ROURET»

2° - le cahier des charges particulier audit ensemble immobilier «DOMAINE DU ROURET » ayant pour objet de fixer les règles d'usage, de jouissance et les servitudes contractuelles imposées aux propriétaires de biens immobiliers compris dans le périmètre dudit ensemble immobilier «DOMAINE DU ROURET».

CECI EXPOSE

Les soussignés établissent les statuts de l'AFUL DOMAINE DU ROURET et le règlement de jouissance-cahier des charges ainsi qu'il suit.

PREMIERE PARTIE

ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE « DOMAINE DU ROURET »

STATUTS

TITRE 1

CONSTITUTION -NOMINATION - OBJET - SIEGE DUREE - COTISATIONS

Article 1 CONSTITUTION

Il est constitué une Association Foncière Urbaine Libre régie par la loi du 21 juin 1865, les lois qui l'ont modifiée, les décrets pris pour son application, l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004, par les présents statuts et les articles L 322-1, L 322-2 et suivants du code de l'urbanisme. Cette Association Foncière Urbaine Libre existera entre tous les propriétaires actuels et futurs de terrains, biens et droits immobiliers situés commune de GROSPIERRES (Ardèche) et délimités par le périmètre tel qu'il figure sur le document graphique ci-joint (PLAN DU PERIMETRE DE L'AFUL)

Ce périmètre comprend les parcelles cadastrées de la manière suivante:

PC0710103M0032 ci-dessus relatés et dénommé « LE VILLAGE »

- Section ZE numéro 202	pour une contenance de	29a 21ca
- Section ZH numéro 195	pour une contenance de	66a 80ca
- Section ZH numéro 196	pour une contenance de	30a 60ca
- Section ZH numéro 220	pour une contenance de	28a 00ca

- Section ZH numéro 248	pour une contenance de	08a 00ca
- Section ZH numéro 284	pour une contenance de	04a 38ca
- Section ZH numéro 285	pour une contenance de	06ha 16a 33ca
- Section ZH numéro 286	pour une contenance de	04ha 41a 18ca

Soit une contenance totale de 12ha 24a 50ca

Immeuble avant fait l'objet du Permis de construire PC0710104M0026 ci-dessus relaté et dénommé « LA RESIDENCE »

- Section ZH numéro 42	pour une contenance de	55a 90ca
- Section ZH numéro 45	pour une contenance de	01ha 06a 90ca
- Section ZH numéro 215	pour une contenance de	17a 90ca
- Section ZH numéro 221	pour une contenance de	69a 80ca
- Section ZH numéro 222	pour une contenance de	00a 36ca
- Section ZH numéro 223	pour une contenance de	54a 54ca
- Section ZH numéro 224	pour une contenance de	81a 94ca
- Section ZH numéro 228	pour une contenance de	00a 16ca
- Section ZH numéro 239	pour une contenance de	01ha 93a 18ca
- Section ZH numéro 240	pour une contenance de	67a 27ca
- Section ZH numéro 245	pour une contenance de	21a 91ca
- Section ZH numéro 247	pour une contenance de	07a 05ca
- Section ZH numéro 283	pour une contenance de	06a 21ca

Soit une contenance totale de 06ha 83a 12ca

Immeuble dénommé « LE CHATEAU »

- Section ZH numéro 18	pour une contenance de	04ha 99a 20ca
- Section ZH numéro 235	pour une contenance de	40a 78ca

Soit une contenance totale de 05ha 39a 98ca

Les autres parcelles

- Section C numéro 1103	pour une contenance de	02ha 38a 20ca
- Section C numéro 1108	pour une contenance de	05a 02ca
- Section ZE numéro 171	pour une contenance de	55a 96ca
- Section ZE numéro 173	pour une contenance de	40a 20ca
- Section ZE numéro 175	pour une contenance de	06a 79ca
- Section ZE numéro 203	pour une contenance de	77a 58ca
- Section ZH numéro 226	pour une contenance de	18a 53ca
- Section ZH numéro 227	pour une contenance de	33a 17ca
- Section ZH numéro 230	pour une contenance de	28a 00ca
- Section ZH numéro 233	pour une contenance de	15a 04ca
- Section ZH numéro 236	pour une contenance de	01ha 77a 41ca
- Section ZH numéro 238	pour une contenance de	03a 75ca
- Section ZH numéro 242	pour une contenance de	04a 38ca
- Section ZH numéro 243	pour une contenance de	01ha 39a 44ca
- Section ZH numéro 246	pour une contenance de	08a 80ca
- Section ZH numéro 287	pour une contenance de	04ha 01a 82ca

Soit une contenance totale de 12ha 54a 09ca

Soit au total 37ha 01a 69ca

Soit une superficie totale de : trente sept hectares un are soixante neuf centiares

Tel que ces parcelles de terrain figurent au plan ci-annexé.

Article 2 DENOMINATION

L'Association sera dénommée « ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE DU DOMAINE DU ROURET ».

Article 3 OBJET

L'Association Foncière Urbaine Libre aura pour objet :

- la propriété, l'entretien et les réparations

des voies, locaux et équipements pour l'ensemble ou plusieurs immeubles compris dans le périmètre de l'AFUL

des réseaux électriques et transformateurs privés qui alimentent l'ensemble du domaine ou plusieurs immeubles, depuis le transformateur E.D.F. (tarif vert)

des réseaux communs à l'ensemble ou à plusieurs immeubles membres de l'AFUL

- l'entretien et les réparations

des emplacements de voitures et de l'aire de circulation situés dans l'ensemble « LE VILLAGE », objets de la servitude au profit des autres immeubles situés dans le périmètre de l'AFUL

Et, la route reliant le « Le Château » au « Village » (telle que figurée en hachuré rouge sur le plan de périmètre de l'AFUL) dans l'hypothèse où celle-ci serait acquise par la société PIERRE ET VACANCES DEVELOPPEMENT ou toute autre société qu'elle se substituerait

- de faire appliquer le règlement de jouissance et cahier des charges

Par ailleurs, l'Association a également pour objet la conclusion de tous contrats de gestion, d'assurance, d'exploitation, d'entretien et d'assistance se rapportant à sa mission et aux équipements dont elle a la charge.

La conclusion de tous contrats et conventions relatives à son objet, le recrutement du personnel nécessaire à son bon fonctionnement, la répartition des dépenses entre les membres de l'Association et leur recouvrement, la perception de toutes indemnités d'assurance et de répartition entre ses membres et d'une façon générale, l'exercice de tout action judiciaire relative à l'objet social, toute opération financière, mobilière et immobilière concourant à l'objet de l'Association, notamment la perception de toute subvention et la conclusion de tous emprunts. Dans l'exécution de ces tâches, l'Association pourra agir soit directement, soit en participant à tout organe ayant un objet similaire.

Article 4 SIEGE

Le siège de l'Association est fixé à GROSPIERRES (Ardèche), à l'adresse de l'ensemble immobilier « LE VILLAGE ». Il pourra être transféré en tout autre endroit de cette commune par décision de l'Assemblée Générale.

Article 5 DUREE

La durée de l'Association est illimitée.

Article 6

TRANSFERT DE PROPRIETE OU DE GESTION

L'Association est irrévocablement autorisée à recevoir, à titre gratuit ou moyennant l'euro symbolique, en une ou plusieurs fois, la propriété et/ou la gestion de l'ensemble des biens destinés à l'usage collectif de tout ou partie de ses membres, dont la réalisation incombe à la Société PIERRE ET VACANCES DEVELOPPEMENT et/ou SNC LE ROURET LOISIRS, ou toute autre société qu'elles se substitueraient.

S'il y a lieu, le cédant devra rappeler dans les actes de vente passés entre lui et les acquéreurs des biens immobiliers que la valeur des équipements communs, celle des terrains, etc... remis à l'Association pour un euro symbolique, a été incluse dans le prix de cessions desdits biens immobiliers.

Le transfert de propriété et / ou la prise en charge de la gestion et de la police des équipements, ouvrages, aménagements et terrains communs interviendra au fur et à mesure de leur cession et / ou de la mise à disposition à son profit.

L'Association ne pourra, pour quelque raison que ce soit, s'opposer au transfert à son profit de la propriété et / ou de la gestion d'un ou plusieurs éléments d'intérêt collectif, pour tous ses membres ou pour certains d'entre eux seulement, si ces éléments peuvent être utilisés conformément à leur destination. L'acte de dévolution de la propriété de ces équipements, ouvrages, aménagements et terrains communs revêtira la forme notariée. Les frais de ces actes seront supportés par l'Association. L'Association supportera les charges d'entretien des éléments d'équipement communs dès leur transfert en propriété ou en jouissance. L'Association ne pourra en aucun cas s'immiscer dans le choix et la réalisation des biens à usage collectif, qui sont de la seule compétence de la Société PIERRE ET VACANCES DEVELOPPEMENT. Si elle décide de créer de nouveaux éléments à usage collectif, elle devra seule en supporter le coût, étant précisé que leur réalisation ne devra pas amputer les droits de construire résiduels de l'ensemble « Domaine du ROURET », sauf autorisation préalable et écrite de la Société PIERRE ET VACANCES DEVELOPPEMENT; Ces nouveaux éléments devront respecter le parti architectural de l'ensemble « Domaine du ROURET ».

Article 7 VOIES ET MOYENS

Il sera pourvu aux dépenses de l'Association au moyen de taxes spéciales et de cotisations recouvrées sur les membres.

L'Assemblée Générale peut décider le recouvrement de taxes en vue de constituer les provisions.

L'Association pourra en outre, conformément à son objet, contracter des emprunts après avoir obtenu les autorisations prévues par les présents statuts et par la réglementation en vigueur, recevoir des subventions, des dons et legs et des redevances pour concessions d'occupation temporaire consenties sur le domaine dont elle a la gestion.

TITRE II

DISPOSITIONS GENERALES

Article 8 MEMBRES DE L'ASSOCIATION

Est membre de l'Association, tout propriétaire ou copropriétaire, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, d'un bien immobilier, bâti ou non bâti, situé dans ce périmètre.

Les immeubles en copropriété constituent des entités indivisibles à l'égard de l'Association, laquelle ne reconnaît que le Syndic, représentant légal de la copropriété et non les copropriétaires pris individuellement.

Le Syndic (assisté éventuellement par le Président du Conseil Syndical) représente l'ensemble des copropriétaires à l'Assemblée Générale sans avoir à justifier d'une autorisation préalable.

Si le même syndic gère plusieurs immeubles en copropriété, ce syndic ne représentera à l'assemblée de l'Association que la copropriété détenant le plus de voix dans l'Association, les autres copropriétés seront représentées soit par le Président du Conseil Syndical, soit par toute autre personne physique devant néanmoins avoir le statut de copropriétaire et qui sera élue par l'assemblée des copropriétaires.

A l'égard de l'Association, les votes émis par le Syndic de copropriété sont, en toute hypothèse, considérés comme l'expression de la volonté de l'ensemble des copropriétaires, ainsi représentés.

Toute clause contraire contenue dans un règlement de copropriété sera inopposable à l'Association.

Dans le cas où l'un des immeubles appartiendrait à plusieurs indivisaires, l'indivision, qu'elle soit légale ou conventionnelle, sera représentée par son Gérant. A défaut de notification à l'Association de l'existence d'un Gérant, l'Association pourra désigner tel membre de l'indivision qu'il lui plaira de choisir, lequel sera réputé à l'égard de l'Association avoir tous pouvoirs pour représenter valablement l'indivision.

Dans le cas où la propriété d'un bien est démembrée et sauf convention contraire notifiée à l'Association, l'usufruitier représente de plein droit le nu-propiétaire. Chacun des membres de l'Assemblée peut se faire représenter par un mandataire de son choix, le nombre de mandats n'est pas limité.

Avant chaque Assemblée Générale, le Président constate les mutations de propriété intervenues depuis la dernière Assemblée et modifie en conséquence l'état nominatif des membres de l'Association.

L'adhésion à l'Association et le consentement écrit dont fait état l'article 5, alinéa 2 de la loi du 21 juin 1865, résulteront de tout acte de mutation à titre onéreux, rémunérateur ou gratuit des biens susvisés, ou encore de tous actes de constitution de droits réels principaux.

Chaque nouveau membre de l'Association devra déclarer, dans l'acte constatant le transfert de propriété à son profit, qu'il a pris connaissance du plan périmétral et préciser les désignations cadastrales et la contenance des immeubles pour lesquels il s'engage ou la désignation du lot et du bâtiment dont il dépend.

Article 8bis GESTION PARTICULIERE

Pour permettre l'exploitation en Résidence de Tourisme de l'ensemble immobilier «Domaine du ROURET», certains des éléments d'équipement collectifs devront nécessairement fonctionner durant les périodes d'exploitation.

En effet, la destination particulière de Résidence de Tourisme induit nécessairement la gestion des locaux et équipements sous-entendus par cette activité qui intègre également les règles de sécurité, lesquels forment un tout homogène.

Pour satisfaire à ces besoins, leur gestion sera confiée obligatoirement à l'Exploitant de la Résidence de Tourisme pendant toute la durée de l'exploitation. Il est à noter que l'Exploitant dont il est question ci-dessus sera aussi l'Exploitant des biens soumis à délégation de service public.

Ainsi ces éléments et nonobstant la qualification pour certains de parties privatives et pour certains d'éléments d'équipements généraux, seront mis à la disposition de l'Exploitant de la Résidence de Tourisme, afin que l'usage de ces éléments d'équipements collectifs ne soit pas réservé aux propriétaires ou copropriétaires mais à l'ensemble des résidents du Domaine du ROURET

En conséquence, l'Exploitant assurera sous sa responsabilité et à ses risques et périls, durant les périodes annuelles d'exploitation de la Résidence de Tourisme, des ouvrages, engagements et installations composant ces éléments d'équipement collectifs.

Article 9 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 de l'Association, sous réserve des pouvoirs spécialement conférés au Bureau et au Président, aux termes des présents statuts. Elle est réunie au lieu fixé dans la convocation.

Elle nomme les membres du Syndicat ci-après appelé « le Bureau » (article 18 ci-après). Elle approuve leurs comptes et leur gestion. Elle autorise tous emprunts.

Elle autorise toutes les actions devant les tribunaux Judiciaires ou Administratifs.

La ou les décisions régulièrement prises obligent tous les propriétaires, même ceux qui ont voté contre la ou les décisions, ceux qui se sont abstenues ou ceux qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

Article 10 CONVOCATION

1°) L'Assemblée Générale est réunie obligatoirement en un lieu de la Commune de GROSPIERRES (Ardèche), d'une commune limitrophe ou à PARIS ou d'une commune limitrophe de Paris, au moins une fois par an, à titre ordinaire, pour délibérer sur les comptes et la gestion de l'Association, et pour la première fois au plus tard dans l'année qui suit la première vente d'un des biens compris dans le périmètre de l'AFUL.

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

En outre, elle doit être convoquée lorsque la demande écrite en a été faite au Président par les membres de l'Association représentant au moins la moitié des voix des propriétaires concernés par les questions mises à l'ordre du jour de l'Assemblée. La première Assemblée Générale doit être réunie par la «Société PIERRE ET VACANCES DEVELOPPEMENT» dans l'année qui suit la première vente d'un des biens compris dans le périmètre de l'AFUL

2°) - Les convocations sont adressés 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 dernier domicile qu'ils ont fait connaître et sous pli recommandé.

Toutefois, si l'Association est amenée à voter sur une modification de l'objet social ou sur la création de nouveaux postes de dépenses entraînant majoration du budget annuel de l'Association de plus du quart, l'Association devra être convoquée, sauf urgence, au moins

quatre mois avant la réunion pour permettre aux syndics des copropriétés de réunir, si nécessaire, les copropriétaires en Assemblée Générale de copropriété.

3°) Les membres peuvent également être consultés par correspondance et dans ce cas, il est envoyé à chacun de leur représentant par les soins du Président, le texte des résolutions ou des décisions à prendre expressément formulées, par lettre recommandée et chaque associé émet son vote par écrit.

Un délai peut être imparti pour la réponse à donner qui ne peut être inférieur à huit jours ni supérieur à un mois, le défaut de réponse sera considéré comme une acceptation des résolutions ou décisions proposées.

4°) Lorsque l'Assemblée est convoquée sur la demande de membres de l'Association représentant le quart au moins des voix des membres concernés, ces membres indiquent au « Bureau » les questions à porter à l'ordre du jour et formulent les projets de résolutions. Dans cette même éventualité, les membres du Bureau peuvent formuler, en outre, leur propre ordre du jour et leurs projets de résolutions et les présenter distinctement.

5°) Les délibérations ne pourront porter que sur les questions portées à l'ordre du jour sur la convocation, sous réserve des questions diverses qui, à condition de ne présenter qu'une minime importance, pourront être librement délibérées par l'Assemblée.

Article 11 VOIX

Les membres de l'Assemblée Générale disposeront d'un nombre de voix proportionnel à leur quote-part de charges générales dont les modalités de calcul figurent dans le règlement de jouissance – cahier des charges aux présentes (titre troisième, article 8)

Si l'un des immeubles fait l'objet d'une copropriété dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, il est représenté de droit par son syndic.

Le règlement de copropriété est inopposable à l'Association foncière Urbaine Libre, notamment en tant qu'il subordonnerait le vote du syndic à une consultation préalable de l'assemblée générale du Syndicat des copropriétaires.

A l'égard de l'Association foncière Urbaine Libre, 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.

Pour l'exercice du droit de vote, chaque immeuble en copropriété est indivisible vis-à-vis du syndicat de l'immeuble concerné.

Le bureau établit, au premier janvier de chaque année, le tableau portant définition et répartition 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, le cas échéant, ces voix entre l'auteur et l'ayant droit et le soumet à la ratification de l'assemblée la plus prochaine.

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 12 QUORUM

L'Assemblée générale est valablement constituée sur première convocation quand le nombre de voix dont disposent les membres de l'Assemblée, présents ou représentés est au moins égal à la moitié plus une du nombre total des voix dont les membres de l'Association peuvent disposer en application des dispositions de l'article 11 ci-dessus

L'Assemblée générale réunie sur deuxième convocation à quinze jours d'intervalle au moins pour délibérer sur le même objet que la première est valablement constituée quelque soit le nombre de voix représentées.

Toutefois, lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur les questions visées au paragraphe 4 de l'article 13 ci-après, elle ne délibère valablement que si les membres présents ou représentés détiennent ensemble la moitié au moins des droits de vote;

Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur les questions visées au paragraphe 5 de l'article 13 ci-après, elle ne délibère valablement que si la moitié au moins des membres sont présents ou représentés et détiennent ensemble les deux tiers au moins des droits de vote.

Article 13 MAJORITE

1°) Sauf les exceptions ci-après énoncées, les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité simple des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés. Chacun dispose d'un nombre de voix proportionnel à la quote-part de charges générales.

2°) Pour l'adoption des décisions relatives aux dépenses se rapportant à l'entretien, la conservation et la gestion d'éléments d'équipement, ouvrages et aménagements, les propriétaires à qui incombe la charge de ces dépenses prennent part au vote. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

Les décisions sont prises à la majorité simple.

3°) En cas de destruction totale ou partielle d'un élément collectif géré par l'Association, la décision de reconstruire est prise à la majorité simple des membres de l'Association.

4°) Lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur un projet de création d'un équipement nouveau ou de suppression d'un équipement ou d'un service existant non indispensable pour tous les membres de l'Association ou pour certains d'entre eux, ou bien encore sur l'engagement d'une action en exécution forcée de ses obligations, diligentée à l'encontre d'un des propriétaires (autre que le recouvrement des charges), la décision n'est valablement prise qu'à la majorité absolue des Voix appartenant à tous les propriétaires s'il s'agit d'un élément commun à tous les propriétaires. Dans le cas contraire, la décision est prise à la majorité absolue des voix des seuls propriétaires intéressés.

5°) Lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modification des présents statuts ou d'un document de sa compétence, ou encore sur la conversion en Association Foncière Urbaine Autorisée, ses décisions sont valablement prises par la moitié au moins des propriétaires (présents, représentés ou non détenant ensemble les deux tiers au moins des droits de vote).

6°) Quelque soit la majorité prévue, l'AFUL ne pourra modifier les statuts de telle manière que cela aboutisse à l'impossibilité de réaliser les constructions prévues.

Article 14 TENUE DES ASSEMBLEES

L'Assemblée Générale est présidée par le Président ou, à défaut, par son suppléant. Il est assisté de deux scrutateurs choisis par l'Assemblée, laquelle nomme un ou plusieurs secrétaires qui peuvent être pris en dehors des membres de l'Assemblée.

Le Président, les deux scrutateurs et le ou les secrétaires constituent le bureau de l'Assemblée.

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms, raisons sociales, dénominations, domiciles et sièges sociaux des propriétaires présents ou représentés et le nombre des voix auquel chacun d'eux a droit ; elle fait apparaître distinctement la liste des propriétaires appelés à voter les décisions relatives aux dépenses se rapportant uniquement

à leur catégorie d'immeubles (article 18 ci-après). Cette feuille est certifiée exacte par les membres du Bureau de l'Assemblée en entrant en séance. Elle doit être communiquée à tout propriétaire qui en fait la demande.

En cas de partage des voix, sauf si le scrutin est secret, la voix du Président est prépondérante. Le vote a lieu au scrutin secret toutes les fois que le tiers de membres présents le réclame.

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

Article 15 DELIBERATIONS

Les délibérations de l'Assemblée font l'objet d'un procès-verbal établi par tout moyen, notamment support informatique, lequel est conservé par le « Bureau » avec les feuilles de présence y afférentes.

Les décisions sont notifiées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception aux membres qui n'ont pas été présents ou représentés et à ceux qui ont voté contre les résolutions proposées au moyen d'une copie du procès-verbal certifiée par un membre du « Bureau ». Elles sont adressées par lettre simple aux propriétaires ayant voté pour les résolutions présentées ou s'étant abstenus.

Toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiées conformes par le Président.

TITRE III

ADMINISTRATION

Article 16 ORGANE D'ADMINISTRATION PROVISOIRE

1°) Avant la mise en place des organes d'administration de l'Association, dans les conditions ci-après prévues et qui résultera de la décision de la première Assemblée Générale des membres de l'Association, l'Association sera valablement et provisoirement représentée par la Société PIERRE ET VACANCES DEVELOPPEMENT Celle-ci agira au nom de l'Association en bon père de famille. Elle pourra lancer un appel de fonds déterminé sur la base d'un budget provisoire établi par elle.

Ses décisions auront force obligatoire à l'égard des membres de l'Association et s'imposeront avec la même rigueur à ses organes d'administration.

2°) La réunion de la première Assemblée sera convoquée, à la diligence de la Société PIERRE ET VACANCES DEVELOPPEMENT après la première vente d'un des biens compris dans le périmètre de l'AFUL, afin de substituer à l'organe d'administration provisoire, un organe désigné par l'Assemblée des membres de l'Association. Cette Assemblée désignera un Président de séance et un secrétaire, statuera sur les comptes présentés par le Président et arrêtera également le budget prévisionnel du premier exercice ainsi que le montant du fonds de roulement.

Dans le cas de non-respect des dispositions qui précèdent, tout membre de l'Association aura la possibilité de provoquer, par ordonnance sur requête rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, la réunion de cette première Assemblée Générale.

Article 17 PRINCIPE DE L'ADMINISTRATION

L'Association est administrée par un Syndicat dénommé ci-après « Le Bureau » dont les membres sont élus par l'Assemblée Générale dans les conditions de majorité ci-dessus définies à l'article 13-1 « Le Bureau » nomme un Président, son suppléant ; le Président peut se faire assister d'un Directeur, d'un Secrétaire et d'un Trésorier.

Article 18 LE BUREAU - COMPOSITION

Pour la composition du Bureau, les membres de l'Association ont été répartis en 4 catégories:

- Catégorie A

Les propriétaires de l'ensemble immobilier « LE VILLAGE », cadastré section ZE numéro 202, ZH numéros 195, 196, 220, 248, 284, 285 et 286

- Catégorie B

Les propriétaires de l'ensemble immobilier « LA RESIDENCE », cadastré section ZH numéros 42, 45, 215, 221, 222, 223, 224, 228, 239, 240, 245, 247 et 283.

- Catégorie C

Les propriétaires de l'ensemble immobilier « LE CHATEAU », cadastré section ZH numéros 18 et 235

- Catégorie D

Les propriétaires des autres parcelles, cadastrées
section ZH numéros 226, 227, 230, 233, 236, 238, 242, 243, 246 et 287
section ZE numéros 171, 173, 175 et 203
section C numéros 1103 et 1108

Le bureau sera composé de membres issus de chaque catégorie, proportionnellement à la surface pondérée totale de chaque catégorie (par exemple : 1 membre pour 1000m2) calculée de la manière suivante:

- surface de l'assiette foncière affectée du coefficient 0,10
- SHON construits affectée du coefficient 1,0

Ces différentes catégories pourront être modifiées pour tenir compte de l'évolution éventuelle du projet

De nouvelles catégories pourront être créées après approbation de l'assemblée statuant à la majorité prévue au 5° de l'article 13 des présents statuts (moitié au moins des propriétaires - présents, représentés ou non - détenant ensemble les deux tiers au moins des droits de vote).

Article 19 ELECTION - ELIGIBILITE DES MEMBRES DU BUREAU

Les membres du Bureau sont élus par l'Assemblée Générale pour une durée de trois (3) ans. Le premier Bureau restera en fonction jusqu'à la quatrième Assemblée Générale annuelle qui le renouvellera en entier. Par la suite le renouvellement s'effectuera par tiers tous les ans. Le sort désignera les premiers sortants.

Chaque membre continue ses fonctions jusqu'à la désignation de son successeur.

Ils sont rééligibles. Ces fonctions seront en principe exercées à titre gratuit. Toutefois, les membres du Bureau auront droit au remboursement de leurs frais de déplacement et de représentation sur la production d'états Justifiés.

Article 20 REUNIONS - DELIBERATIONS - DEMISSIONS

Le Bureau se réunit sous la présidence du Président, à l'endroit indiqué par lui, toutes les fois que celui-ci le juge nécessaire.

Les délibérations du bureau sont prises à la majorité des présents ou représentés. en cas de partage des voix, la voix du Président est prépondérante. Le bureau délibère valablement alors même que moins de la moitié des membres serait présente ou représentée, mais alors les décisions ne peuvent être prises qu'à l'unanimité des présents ou représentés.

Un membre absent ne peut se faire représenter que par un autre membre.

Lorsque après deux convocations faites à au moins cinq jours d'intervalle et dûment constatées sur le registre des délibérations, les membres du Bureau ne se sont pas réunis en nombre suffisant, la délibération prise après la seconde convocation est valable, quel que soit le nombre des membres présents ou représentés .

Tout membre du Bureau qui, sans motif reconnu légitime, aura manqué à trois réunions consécutives, peut être déclaré démissionnaire par le Bureau.

Les membres du Bureau démissionnaires, décédés ou ayant cessé de satisfaire aux conditions d'éligibilité qu'ils remplissaient lors de leur nomination, sont provisoirement remplacés par cooptation jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

Les fonctions du membre du Bureau élu par l'Assemblée en remplacement, ne durent que pour le temps pendant lequel le membre remplacé serait lui-même resté en fonction.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre coté et paraphé par le Président ou sur support informatique.

Tous les membres de l'Association ont droit de prendre communication, sans déplacement, du registre des délibérations.

Article 21 MISSIONS DU BUREAU

Le Bureau fait exécuter les décisions de l'Assemblée et exerce une surveillance générale sur les intérêts de l'Association et sur les travaux.

Il prépare le budget annuel, présente à l'Assemblée les comptes des opérations de l'Association et assure le paiement des dépenses, il prépare un état de répartition.

Il pourvoit à l'entretien, la gestion, la réparation et éventuellement la reconstruction des ouvrages dont l'Association à la charge.

Il fait établir les projets de travaux par toutes personnes compétentes, il commande l'exécution de tous travaux qui seraient urgents sauf à en référer aussitôt que possible à l'Assemblée Générale.

Il conclut toutes conventions ayant pour but la satisfaction de l'intérêt général.

Il a la qualité pour prendre seul toutes mesures conservatoires, sauf à en référer dans le plus bref délai à l'Assemblée pour les questions qui lui seraient réservées.

Et d'une manière générale, il est chargé de toutes les autres attributions qui lui sont confiées par l'Assemblée.

Il contrôle et vérifie les comptes présentés annuellement par le Président et le Trésorier de l'Association, avant présentation à l'Assemblée Générale.

Ces délibérations du Bureau, énumérées limitativement, sont définitives et exécutées par le Président.

Article 22 **PRESIDENT**

A - Nomination - Révocation - Rémunération

Le Président de l'Association peut être choisi parmi les membres de l'Assemblée ou en dehors d'eux. Il est nommé par le « Bureau » pour une durée qui ne peut être supérieure à trois années. Il est rééligible. L'Assemblée fixe, le cas échéant, sa rémunération.

Le Président a la faculté de se démettre de ses fonctions. Il doit en avertir le Bureau trois mois à l'avance.

En cas de vacance de l'emploi, l'intérim est assuré par le membre du Bureau désigné par celui-ci pour exercer les fonctions de Président intérimaire jusqu'à la prochaine Assemblée.

Avant la réunion de la première Assemblée Générale, appelée entre autres à élire les membres du Bureau, la fonction de Président sera assurée par la Société « PIERRE ET VACANCES DEVELOPPEMENT. »

B - Attributions - Administration

Le Président assume la direction générale de l'Association Foncière Urbaine Libre, il représente l'Association en justice vis-à-vis des tiers dans les cas intéressant la personnalité civile de l'Association.

Il fait exécuter les décisions de l'Assemblée Générale et celles du bureau.

Il prépare le budget, présente au Bureau les comptes et assure le paiement des dépenses.

Il fait réaliser les travaux ayant un caractère ordinaire, n'excédant pas 15.000 Euros et entrant dans l'objet social, les discute et statue sur le mode à suivre pour leur exécution.

Il passe tous contrats engageant l'Association, en particulier avec les architectes, les entrepreneurs et autres techniciens, ainsi que les collectivités publiques et veille à ce que toutes les conditions en soient accomplies.

Lorsque le Président procède aux appels d'offres, il sera assisté de deux membres du Bureau délégués à cet effet par le Bureau.

Il nomme, dirige et révoque les agents de l'Association et fixe leurs traitements. Il peut désigner un Directeur auquel il délègue une partie de ses pouvoirs.

Mandaté par le Bureau, il intente toutes actions judiciaires.

Il traite, transige et compromet au nom de l'Association.

Il passe les conventions au nom de l'Association, s'il y a lieu, en vue du transfert à une collectivité publique des voies appartenant à l'Association. Il aura tous pouvoirs pour faire établir et signer tous actes en conséquence et faire procéder à toutes formalités de publicité subséquente

Il assume la garde et l'entretien des ouvrages et aménagements dont l'Association a la charge.

Il fait ouvrir au nom de l'Association tous comptes en banque ou chèques postaux, il émet, endosse ou acquitte tous chèques ou effets de commerce.

Il poursuit contre tous membres de l'Association le recouvrement des sommes qui pourraient être dues à celle-ci.

Il a qualité pour prendre seul toutes mesures conservatoires sauf à en référer dans les plus brefs délais au Bureau ou à l'Assemblée Générale. En ce qui concerne les travaux conservatoires et urgents susceptibles d'entraîner une dépense supérieure à la somme fixée par les statuts, le Président peut également les faire exécuter immédiatement, mais à la charge pour lui de réunir une assemblée dans les six jours qui suivent le commencement des travaux; faute par le Président de satisfaire à cette obligation, chaque membre de l'Assemblée peut valablement convoquer celle-ci. Cette assemblée décide de l'opportunité de continuer les travaux et se prononce sur le choix de l'entrepreneur (sauf s'il s'agit de travaux dont l'interruption ou la suspension serait susceptible de nuire à la sécurité des personnes ou des biens).

D'une manière générale, il est chargé de toutes les autres attributions qui lui sont confiées, soit par le bureau, soit directement par l'Association.

Sous sa responsabilité personnelle, le Président pourra constituer mandataire pour un ou plusieurs objets déterminés rentrant dans ses pouvoirs, ou déléguer pour un temps déterminé tout ou partie de ses pouvoirs à une ou plusieurs personnes étrangères ou non à l'Association, en leur accordant, si bon lui semble, la faculté de substituer.

Le président ne contracte, ès qualités et en raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de l'Association et n'est responsable que de l'exécution de son mandat, conformément au droit commun.

Article 23 DIRECTEUR

Le Président est assisté par un Directeur qui peut être rémunéré. Il est nommé par le Bureau sur proposition du Président. Il est responsable de sa mission devant le Président. Avant la réunion de l'Assemblée Générale, appelée entre autres à élire les membres du Bureau, la fonction de Directeur sera assurée par la « SOCIÉTÉ S.O.G.I.R.E. » située à PARIS – L'ARTOIS – 11, rue de Cambrai – 75019 PARIS

Article 24 SECRETAIRE - TRESORIER

Le Secrétaire de l'Association peut être choisi parmi les membres du Bureau ou en dehors d'eux. Il est nommé sur présentation du Président par le Bureau pour une durée qui ne peut être supérieure à trois ans. Il est rééligible. Le bureau fixe, le cas échéant, sa rémunération.

Le secrétaire a la faculté de se démettre de ses fonctions. Il doit en avertir le Bureau trois mois à l'avance.

Le trésorier est chargé seul et sous sa responsabilité de poursuivre la rentrée des cotisations de l'Association, ainsi que toutes les sommes qui lui seraient dues.

Il reçoit mandat du Président pour déposer ou retirer les fonds, émettre et acquitter les chèques.

Il détient les comptes et les différents registres des l'Association et en assure la conservation.

Le premier Secrétaire pourra être désigné par la Société PIERRE ET VACANCES DEVELOPPEMENT.

Article 25 ARCHITECTE

L'Architecte Conseil de l'Association est le Cabinet Frédéric PASQUALINI – Loïc DIGARD, architectes à Saint-Raphaël (Var)

TITRE IV

CHARGES

Article 26 DEFINITIONS - CONTRIBUTION

Les charges comprennent notamment:

- l'entretien, la conservation, la gestion, la réparation et éventuellement la reconstruction des éléments d'équipement dont l'Association a la charge et qui ont été définis dans son objet.
- les dépenses relatives à la gestion, à l'administration des services ci-dessus visés.

L'Association sera tenu au paiement de toutes les charges dès la première vente d'un bien compris dans le périmètre de l'AFUL.

Article 27 REPARTITION ET PAIEMENT DES CHARGES

A - Répartition -

Les charges sont réparties entre les membres de l'association conformément aux articles 8 et 9 du règlement de jouissance-cahier des charges.

Dans le cas où l'un des fonds est soumis au régime de la copropriété des immeubles bâtis, l'ensemble des copropriétaires, représentés par le Syndic, comptera pour un seul membre. La répartition entre les différents copropriétaires des charges incombant à la copropriété sera effectuée conformément aux dispositions du règlement de copropriété et toutes difficultés y afférentes ne pourront être valablement opposées à l'Association pour différer le paiement desdites charges.

Il en sera de même en cas de démembrement de propriété ou d'indivision, quel que soit le nombre de titulaires de droits démembrés ou indivis.

B - Recouvrement -

Ces charges sont appelés par le Président auprès de chaque propriétaire concerné ou auprès du Syndic de la copropriété, si l'immeuble est soumis à ce statut.

Ces appels sont faits aux époques déterminées par le Président, soit sur envoi d'un compte des dépenses effectuées, soit en fonction de la prévision budgétaire établie par l'Assemblée. Le président aura compétence pour fixer toutes provisions sur charges qu'il jugerait utiles.

TITRE V

FINANCES - BUDGET ET COMPTABILITE

Article 28

La Société PIERRE ET VACANCES DEVELOPPEMENT chargée provisoirement de la gestion avant la première assemblée pourra sur la base d'un budget prévisionnel lancer des appels de fonds pour faire face aux dépenses.

Lors de la première assemblée, la Société PIERRE ET VACANCES DEVELOPPEMENT présentera un projet de budget pour approbation et un rendu de comptes des dépenses réglées.

Aussitôt après la constitution de l'Association et ensuite avant le premier janvier de chaque année, le Président rédigera un projet de budget qui sera mis à disposition au siège de l'Association.

Le projet de budget, accompagné d'un rapport explicatif du Président, sera ensuite voté par le Bureau avant d'être soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale.

Article 29

Le projet de budget devra obligatoirement comprendre autant de sections qu'il y a de types de charges définies aux articles 8 et 9 du règlement de jouissance-cahier des charges ci-après.

Article 30

Les états et les listes des cotisations sont préparés par le Trésorier d'après les états de répartition établis conformément aux dispositions des articles 8 et 9 du règlement de jouissance-cahier des charges ci-après.

Chaque année, le Président soumettra à l'approbation du Bureau, le compte de l'exercice clos, au plus tard trois (3) mois après la clôture de l'exercice avant d'être approuvé par l'Assemblée Générale.

Les comptes annuels de trésorerie seront soumis au Bureau qui les arrêtera, sauf règlement définitif par l'Assemblée Générale.

Article 31

MONTANT MAXIMUM DES EMPRUNTS

Le montant maximum des emprunts qui pourront être décidés par le Bureau, sans autorisation préalable de l'Assemblée Générale, est fixé à 15.000 Euros. Ce montant sera calculé en déduisant du montant total souscrit, le montant des capitaux remboursés.

Article 32

PAIEMENT ET RECOUVREMENT DES DEPENSES

Chaque membre devra contribuer aux charges à dater du jour de son acquisition, mais pour autant que l'Association soit déjà tenue au paiement des charges en vertu de l'article 26 des présents statuts. Toutefois, pour les immeubles qui feront l'objet d'une Vente en Etat Futur d'Achèvement, l'acquéreur ne contribuera aux charges qu'à dater de la livraison, la société venderesse acquittant les charges jusqu'à ce jour. Le Président est chargé de poursuivre la rentrée des sommes dues à l'Association et d'assurer le règlement des dépenses.

Trente jours après une mise en demeure, adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et demeurée sans effet, le propriétaire qui n'est pas à jour dans le paiement de ses charges cesse de pouvoir jouir des biens et services gérés par l'Association. Les intérêts commenceront également à courir sur les sommes dues par lui au taux de un pour cent par mois (1 %) ; tout mois commencé étant dû.

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

En cas d'indivision légale ou conventionnelle, ou de démembrement de propriété, les titulaires de droits sur un même bien seront tenus solidairement entre eux au paiement des charges.

Tout propriétaire est responsable tant de sa propre contribution que de celle de ceux dont il tient son droit de propriété. Il peut donc être poursuivi directement par l'Association, par le seul fait de son acquisition pour le paiement des arriérés dus par ses auteurs.

Les créances de toutes natures exigibles depuis moins de cinq ans à l'encontre d'un des membres de l'Association, qu'il s'agisse de provisions ou de paiements définitifs, seront garanties par une hypothèque légale sur les immeubles de ce dernier compris dans le périmètre de l'Association.

Les conditions d'inscription et de mainlevée de cette hypothèque sont celles prévues à l'article 19 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. De ce fait, le Président de l'Association a qualité pour, après une mise en demeure restée infructueuse d'avoir à payer une dette devenue exigible, faire inscrire cette hypothèque au profit de l'Association.

Article 33 MUTATION

Chaque propriétaire-vendeur s'engage, en cas de mutation, à imposer à son ou ses acquéreurs, l'obligation de prendre ses lieu et place dans l'Association.

Lors de la mutation à titre onéreux d'un bien compris dans le périmètre de l'Association, avis de la mutation doit être donné, dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 précitée, à l'Association qui peut faire opposition dans les conditions prévues audit article, pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. A défaut, le vendeur reste personnellement engagé envers l'Association, solidairement avec l'acquéreur de son bien.

TITRE VI

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 34 CARENCE DE L'ASSOCIATION

En cas de carence de l'Association pour l'un quelconque de ses objets, un Administrateur provisoire peut être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance, à la requête d'un ou plusieurs membres représentant au moins le tiers des voix de l'Association.

Article 35 RESPONSABILITE DE L'ASSOCIATION

La responsabilité de l'Association ou de son Président ne pourra être mise en cause en cas de vol ou d'action délictueuse commis dans l'ensemble immobilier, chaque propriétaire,

copropriétaire ou occupant ayant l'entière responsabilité de la surveillance de ses biens, les services éventuellement assurés par l'Association ne pouvant y suppléer.

L'Association ne sera pas tenue des frais entraînés par le fait soit des propriétaires, copropriétaires ou occupants de l'ensemble immobilier, soit d'une personne ou d'une chose dont l'un de ceux-ci est légalement responsable.

Article 36 MODIFICATION - DISSOLUTION

a) Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions fixées en l'article 12 ci-dessus.

b) La dissolution de l'Association 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 un des cas suivants

- 1) Disparition totale de l'objet défini à l'article 3 ci-dessus,
- 2) Approbation par l'Association d'un autre mode de gestion légalement constitué.

Article 37 RECONSTRUCTION DES ELEMENTS EXISTANTS

Tout élément d'équipement, aménagement ou ouvrage dont la gestion est confiée à l'AFUL Domaine du Rouret devra obligatoirement être reconstruit au moins à l'identique, aux frais des membres intéressés, l'Association étant irrévocablement investie de tous pouvoirs à cet effet.

Article 38 PUBLICATION

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

En outre, le présent acte sera publié au bureau des hypothèques compétent.

Article 39 DOMICILIATION

Pour l'exécution des présentes et de tous les actes de procédure s'y rapportant, les membres de l'Association sont de plein droit domiciliés dans l'immeuble au titre duquel ils font partie de ladite Association, à défaut d'une autre élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble dûment notifiée au Directeur de l'Association. L'exécution des présentes s'entend de ses titres I et II.

DEUXIEME PARTIE

EXPOSE

Comme il a été indiqué aux termes de l'exposé préliminaire des statuts de l'Association Foncière Urbaine Libre « DOMAINE DU ROURET », les Sociétés dénommées « PIERRE ET VACANCES DEVELOPPEMENT » et « SNC LE ROURET LOISIRS » doivent réaliser un ensemble immobilier dénommé «DOMAINE DU ROURET», situé sur la commune de GROSPIERRES (Ardèche)

Le fonctionnement harmonieux de l'ensemble immobilier et la gestion des servitudes nécessitent l'appropriation par l'AFUL «DOMAINE DU ROURET» ou la mise à sa disposition des immeubles et des ouvrages communs à l'ensemble, désignés à l'article 2 ci-après du règlement de jouissance.

L'entretien et la maintenance de ces ouvrages et équipements incomberont en conséquence à l'AFUL, à charge d'en répartir le coût entre ses membres.

L'Association Foncière Urbaine Libre de l'Ensemble Immobilier, dit «DOMAINE DU ROURET», se doit en conséquence d'établir un règlement de jouissance - cahier des charges s'imposant à tous ses membres pour l'harmonie générale de l'ensemble immobilier, la parfaite maintenance de celui-ci et le respect de ses statuts.

REGLEMENT DE JOUISSANCE CAHIER DES CHARGES DE L'AFUL «DOMAINE DU ROURET»

Article 1 - Le présent règlement de jouissance particulier et cahier des charges s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit un immeuble à l'intérieur des îlots cités dans les statuts, le tout dénommé:

" DOMAINE DU ROURET "

sis à
GROSPIERRES
Ardèche

cadastré comme indiqué aux statuts de l'AFUL « DOMAINE DU ROURET »

Il est établi à l'effet

- De définir et classier les ouvrages et immeubles.
- De définir les types et les principes de répartition des charges.
- De définir les droits, les obligations et responsabilités des propriétaires et occupants.
- De fixer les règles nécessaires à la bonne gestion technique et administrative du «DOMAINE DU ROURET».
- De rappeler la création d'une Association Foncière Urbaine en précisant sa fonction, ses droits et ses obligations.
- De préciser les conditions dans lesquelles le présent règlement pourra être modifié, et de prévoir comment seront réglés les litiges auxquels son application pourrait donner lieu.

Une copie du présent règlement de jouissance sera délivrée à tous les propriétaires auxquels il s'impose, ainsi qu'à tous leurs successeurs dans leurs droits.

Il doit être fait mention dudit règlement dans tout acte translatif de propriété ou dans tout acte locatif, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de ventes ou de locations successives (exceptés les actes de sous-location consentis par l'Exploitant de la Résidence de Tourisme dans le cadre de son activité commerciale)

TITRE PREMIER

ENUMERATION DES OUVRAGES ET DES IMMEUBLES

Article 2 - Énumération des immeubles et des ouvrages à l'usage de l'Ensemble ci-dessus désigné

Sont communs les immeubles et les ouvrages à l'usage de l'ensemble des propriétaires, et cela en raison de la disposition des lieux ou du caractère d'intérêt collectif desdits immeubles, et notamment:

Le château d'eau, situé sur la parcelle cadastrée section C numéro 1103

Le surpresseur d'irrigation, situé sur la parcelle cadastrée section ZH numéro 226

Les réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité (y compris les transformateurs) dans le cas où ils sont privatifs au Domaine

Et, la route reliant le « Le Château » au « Village » (telle que figurée en hachuré rouge sur le plan de périmètre de l'AFUL) dans l'hypothèse où celle-ci serait acquise par la société PIERRE ET VACANCES DEVELOPPEMENT ou toute autre société qu'elle se substituerait

Article 3 - Énumération des immeubles et ouvrages communs à plusieurs immeubles

Les réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité dans le cas où ils sont privatifs au Domaine, et à certains immeubles seulement

TITRE SECOND

SERVITUDES IMPOSEES AUX PROPRIETAIRES DES DIFFERENTS IMMEUBLES DEPENDANT DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

A) SERVITUDES GENERALES

Les propriétaires des différents immeubles qui le composent devront respecter les modalités d'exercice des servitudes relatives ci-dessus et devront notamment respecter les charges et servitudes ci-après.

D'une manière générale, chaque propriétaire de l'ensemble immobilier devra accepter de consentir les servitudes non prévues au présent acte et qu'il s'avèrerait nécessaire de constituer pour l'utilisation normale des différents immeubles.

Les différents immeubles composant l'ensemble immobilier sont grevés et bénéficient réciproquement, les uns par rapport aux autres, à titre actif ou passif des servitudes suivantes :

Article 4 - Canalisations, gaines et réseaux divers

Les différents immeubles appartenant à des propriétaires distincts sont grevés de servitudes réciproques pour le passage, l'entretien, la réparation et le remplacement de toutes canalisations, gaines et réseaux divers qu'ils soient publics ou privés (et notamment canalisations, gaines et réseaux de gaz, d'électricité, de téléphone, réseaux de câblage pour l'audiovisuel, d'assainissement, d'eaux usées, d'eaux pluviales, d'égout, etc ...) et des éléments d'équipement de quelque nature qu'ils soient, le tout avec leurs gaines, coffrages, cages, emplacements techniques, fourreaux, nécessaires à l'alimentation et l'évacuation technique de toutes les parties de l'ensemble immobilier. Ces servitudes devront être exercées de manière à gêner le moins possible l'utilisation et l'usage normal des immeubles grevés.

Dans la mesure où ils ne demeureront pas la propriété des services publics ou de la société concessionnaire, les canalisations, gaines et réseaux divers affectés à l'usage exclusif d'un immeuble seront la propriété de cet immeuble à partir des canalisations générales.

Lorsque ces canalisations, gaines et réseaux seront sur une partie de leur parcours, communs à deux ou plusieurs immeubles, ils seront indivis entre ces immeubles et leur entretien et remplacement seront exécutés par l'Association Foncière Urbaine Libre « LE DOMAINE DU ROURET »

Chacun des propriétaires des immeubles devra permettre le libre accès aux employés des services concessionnaires et autres intervenants chargés de l'entretien, des réparations et réfections des canalisations et réseaux divers ou de tous autres équipements communs ou privés dont les frais seront supportés par les propriétaires des immeubles à l'usage desquels ils seront affectés.

D'une façon générale, les immeubles composant l'ensemble immobilier sont grevés et bénéficient les uns par rapport aux autres de toutes les servitudes actives ou passives de quelque nature quelles soient nécessaires ou utiles, en conséquence de leur situation, pour le maintien et l'utilisation des constructions et espaces composant l'ensemble immobilier.

Article 5- Entretien, Réparations - Reconstruction

article 5 - 1 – Obligation générale sur l'entretien, les réparations et la reconstruction

Chaque propriétaire assurera, à ses frais exclusifs, l'entretien et les réparations de ses locaux et ouvrages de façon telle qu'ils n'affectent en rien la sécurité de ses occupants et qu'ils n'entravent pas l'utilisation normale des autres immeubles de l'ensemble immobilier.

article 5 - 2 - ouvrages et équipements d'intérêt collectif

La gestion, l'entretien et la réparation des ouvrages et équipements de l'ensemble immobilier présentant un intérêt collectif pour l'ensemble de ses propriétaires, tels que définis ci-dessus, seront assurés par l'Association Foncière Urbaine Libre « Domaine du Rouret ».

article 5 - 3 - Travaux - modification

Chaque propriétaire pourra réaliser sur ses ouvrages ou locaux tous travaux quelconques à la condition expresse qu'ils n'affectent en rien l'usage des éléments appartenant ou nécessaires à d'autres propriétaires.

Lorsque les travaux envisagés affectent l'usage d'éléments de l'ensemble immobilier appartenant ou nécessaires à d'autres propriétaires, ils ne pourront être entrepris qu'avec l'accord préalable et écrit de ces propriétaires ou avec celui de l'Association. Il pourra être exigé que les travaux soient réalisés sous le contrôle de l'Architecte Conseil de l'AFUL, dans le respect du présent document. Les honoraires de l'Architecte Conseil de l'AFUL seront à la charge de l'auteur des travaux en cause.

Article 6 - Servitudes d'accès

Il est institué une servitude générale et réciproque de passage entre les immeubles là où la disposition des lieux ne permet pas à un propriétaire d'accéder directement à ses équipements.

Article 7 – Adhésion à l'Association Foncière Urbaine Libre

Tout propriétaire d'un immeuble de l'ensemble immobilier fait obligatoirement partie de

l'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE « DOMAINE DU ROURET », Association régie par les lois des 21 Juin 1865 , 22 décembre 1888, 15 décembre 1902, l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 et les articles L. 322-1, L.322-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

B) SERVITUDE PARTICULIERE

L'immeuble dénommé « LE VILLAGE »

- Section ZE numéro 202	pour une contenance de	29a 21ca
- Section ZH numéro 195	pour une contenance de	66a 80ca
- Section ZH numéro 196	pour une contenance de	30a 60ca
- Section ZH numéro 220	pour une contenance de	28a 00ca
- Section ZH numéro 248	pour une contenance de	08a 00ca
- Section ZH numéro 284	pour une contenance de	04a 38ca
- Section ZH numéro 285	pour une contenance de	06ha 16a 33ca
- Section ZH numéro 286	pour une contenance de	04ha 41a 18ca
Soit une contenance totale de		12ha 24a 50ca

Est grevé, au profit des autres immeubles compris dans le périmètre de l'AFUL, des servitudes réelles et perpétuelles suivantes :

- un droit de passage en tous temps et heures piétons et avec tous véhicules.
- un droit de stationnement sur les emplacements de voitures situés à l'Est des bâtiments E1-1 et E1-4

Le tout tel que relaté au paragraphe V – b de l'exposé préliminaire

TITRE TROISIEME

CHARGES GENERALES ET PARTICULIERES

Les articles ci-après définissent les types de dépenses gérées par l'Association Foncière Urbaine Libre «DOMAINE DU ROURET » et leur mode de répartition.

Les immeubles appartenant à l'AFUL «DOMAINE DU ROURET» seront exemptés de charges.

Article 8 - Charges générales

Sont générales, les charges qui recouvrent les dépenses relatives à la conservation, à l'entretien, à l'administration des immeubles et ouvrages objets des servitudes ci-dessus relatées ou communs à l'ensemble, à la gestion administrative ainsi qu'au gardiennage éventuel de ces immeubles et ouvrages;

Ces charges comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative:

- les frais de fonctionnement de l'Association Foncière Urbaine Libre
- les impôts. contributions. taxes, sous quelque forme que ce soit, auxquels sera assujettie l'AFUL

L'entretien. la réfection. l'éclairage

- de la voie et des emplacements de voitures objets de la servitude de passage
- de la route reliant le « Le Château » au « Village » (telle que figurée en hachuré rouge sur le plan de périmètre de l'AFUL) dans l'hypothèse où celle-ci serait acquise par la société PIERRE ET VACANCES DEVELOPPEMENT ou toute autre société qu'elle se substituerait
- l'entretien, les réparations, l'éclairage
des voies, réseaux, locaux et équipements communs à l'ensemble des immeubles compris dans le périmètre de l'AFUL
- les frais d'assurances décidés par l'Association Foncière Urbaine Libre

Ces dépenses seront supportées par l'ensemble des propriétaires
Ces dépenses seront réparties au prorata des Surfaces pondérées à l'aide des coefficients suivants :

- surface de l'assiette foncière affectée du coefficient 0,10
- SHON construite affectée du coefficient 1,0

Article 9 - Charges particulières

Sont particulières, les charges qui recouvrent les dépenses relatives à la conservation, à l'entretien, à l'administration des immeubles et ouvrages communs à certains propriétaires seulement, ainsi qu'au gardiennage éventuel de ces immeubles et ouvrages;

Ces charges comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative:

- l'entretien, les réparations, l'éclairage
des voies, réseaux, locaux et équipements communs à deux ou plusieurs immeubles compris dans le périmètre de l'AFUL
- les frais d'assurances concernant ces voies, locaux et équipements

Ces dépenses seront supportées par les seuls propriétaires concernés et seront réparties au prorata des Surfaces pondérées à l'aide des coefficients suivants :

- surface de l'assiette foncière affectée du coefficient 0,10
- SHON construite affectée du coefficient 1,0

TITRE QUATRIEME

CONDITIONS GENERALES DE FONCTIONNEMENT DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER « DOMAINE LE ROURET »

Chaque propriétaire ou copropriétaire, par ailleurs usager des ouvrages et équipements communs objets des conventions de servitudes ci-dessus, pourra se servir librement de ces ouvrages, équipements et meubles par nature suivant leur affectation et destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres usagers.

Les usagers sont tenus de respecter les dispositions du règlement intérieur du Domaine.

Les usagers sont tenus d'observer la signalisation intérieure, les consignes portées à leur connaissance par voie de panneaux ou directement par les préposés, ainsi que les dispositions particulières prévues au présent règlement intérieur.

Aucun recours ne pourra être exercé contre l'Association Foncière Urbaine Libre en cas de vols ou détériorations de quelconque objet momentanément déposé ou remisé en quelque endroit que ce soit des immeubles de l'ensemble immobilier

Article 10 – Locaux d'habitation.

Les stipulations du présent règlement de jouissance en tant qu'elles s'appliquent aux locaux situés ou non dans une organisation en copropriété,

* Ne sauraient tenir en échec les stipulations du ou des règlements de copropriété/états descriptifs de division en copropriété.

* Doivent par contre en cas de conflit avec les stipulations du ou des règlements de copropriété/états descriptifs de division en copropriété être primées par les stipulations de ces états descriptifs de division/règlements de copropriété dans le respect de la primauté de l'objet de l'Association Foncière Urbaine Libre et du caractère limitatif et restrictif de la destination de chaque organisation en copropriété.

Article 10-1 -Encombres.

Aucun des usagers ne pourra encombrer les paliers, les escaliers, abords, voies et allées, espaces verts, ni y laisser séjourner des emballages ou quelconque objet, même pour les besoins d'une reprise immédiate.

Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis, quelle qu'en puisse être la durée.

Les abords et circulations ne pourront servir ni au lavage, ni à l'étendage, ni au battage des tapis. Il ne pourra y être fait aucun travail de quelque nature que ce soit, en particulier le lavage et l'entretien des véhicules est interdit.

Article 10-2 - Propreté - Sécurité - Salubrité.

Le respect de tous règlements d'hygiène, de ville et de Police est obligatoire pour tous.

Il ne pourra être introduit et conservé dans les locaux privés des matières dangereuses, insalubres et malodorantes, ni être déversés dans les canalisations des produits ou matières inflammables ou dangereux.

L'utilisation injustifiée ou la détérioration des appareils de lutte contre l'incendie est formellement interdite. Il est interdit de toucher aux bouches d'incendie.

Le stockage des chariots de grande surface dans les jardins, abords et circulations est interdit.

Il est interdit de jeter quoi que ce soit par les fenêtres.

Les enfants ne doivent pas jouer dans les abords et circulations, ni circuler sur les emplacements de stationnement des automobiles ou autour de ceux-ci.

Le Président de l'AFUL pourra, en tout temps, fermer temporairement tout ou partie des locaux propriété de l'Association lorsqu'il sera nécessaire d'y effectuer des travaux, réparations ou changements, mais après en avoir averti les occupants concernés au moins huit jours à l'avance, sauf urgence et dans le respect des règles de sécurité.

En aucun cas, un usager ne devra causer le moindre trouble de jouissance diurne ou nocturne par le bruit.

Article 10-3 - Troubles.

Les enquêtes, les photos et prise de son à usage collectif, les distributions de tous documents sont interdites sauf autorisation expresse du Président de l'Association Foncière Urbaine Libre.

Tout contrevenant se verra aussitôt refoulé.

L'affichage sauvage est formellement interdit.

Les colporteurs, vendeurs à la sauvette, mendiants et clochards ne sont pas tolérés dans l'ensemble immobilier.

Article 10-4 - Aspect extérieur des immeubles.

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres, ni sur les loggias et terrasses. Aucun objet ne pourra être déposé sur le bord des fenêtres, des balcons, des loggias et des terrasses.

Il est interdit de fixer des équipements sur les façades et toitures, balcons, pignons, etc ... (antenne, etc ...).

Dans le cadre de l'harmonie générale de l'ensemble immobilier, il est formellement interdit de modifier l'aspect extérieur des immeubles (immeubles en copropriété ou non, maisons individuelles, clôtures -ou absence de clôture- coloris des façades, etc ...). Tout propriétaire désirant effectuer des travaux sur les parties extérieures de son immeuble ou de sa maison individuelle devra préalablement obtenir l'accord de l'Association Foncière Urbaine Libre « Domaine du Rouret »

Article 10-5 - Collecte des déchets.

Les usagers déposeront leurs déchets dans les containers placés dans les locaux prévus à cet effet.

En particulier, la nature des ordures ménagères à enlever sera identique à celle dont l'enlèvement est prévu par les Services Municipaux, à l'exclusion de toutes autres. S'il est prévu du « tri sélectif des ordures ménagères », les usagers devront respecter les consignes particulières à ce ramassage.

En aucun cas, les déchets ne pourront être brûlés dans l'emprise de l'ensemble immobilier.

Article 10-6 - Animaux.

Les chiens, les chats et autres animaux familiers seront tolérés dans les immeubles, mais à la condition expresse de n'occasionner aucune gêne aux autres usagers par leur bruit, leur odeur, leurs excréments ou leur agressivité. Il est interdit de les laisser errer. Les dégradations et préjudices que pourraient causer ces animaux seront à la charge de leurs propriétaires ; ceux-ci seront tenus en outre de faire disparaître immédiatement les déjections de leurs animaux domestiques. Ils seront obligatoirement tenus en laisse.

Il est interdit de donner de la nourriture aux animaux susceptibles de polluer ou dégrader les bâtiments.

Article 10-7 - Canalisations.

Les usagers devront s'abstenir de jeter des produits corrosifs ou inflammables dans les canalisations d'évacuation et d'une manière générale, ne rien faire qui puisse boucher ou détériorer les canalisations.

Article 10-8 - Espaces verts - Allées.

Les propriétaires qui bénéficient de la jouissance de jardins ne pourront les utiliser qu'à usage de jardins d'agrément et devront les tenir en bon état d'entretien et de plantations.

Il est interdit de modifier l'aménagement des jardins et notamment de modifier les essences végétales.

Les jardins concourant à l'aspect général et à l'agrément de l'ensemble immobilier, le Président de l'AFUL sera chargé de faire respecter ces obligations et, en cas de carence des propriétaires intéressés, de faire effectuer à leurs frais tous les travaux utiles.

L'installation de salon de jardin y sera tolérée, à condition que sa forme et sa couleur ne soit pas de nature à compromettre l'esthétique de l'ensemble immobilier et du site, toujours sous le contrôle du Président de l'AFUL.

L'usage des barbecues est interdit.

Tous autres dépôts d'objets quelconques, tout étendage de linge, toutes constructions ou installations quelconques, tels que niches à chiens, garages, etc.. sont formellement interdits.

Les propriétaires souffriront, sans aucune indemnité, les troubles de jouissance consécutifs à des travaux de vérification, remise en état des canalisations et installations souterraines qui pourraient passer dans les jardins privés

Article 10-9 - Audiovisuel.

L'usager devra se brancher sur les installations collectives en supportant les dépenses liées à ces installations.

Article 10-10 - Plaques - Publicité.

Les plaques personnelles susceptibles d'être apposées devront être agréées par le Président de l'Association Foncière Urbaine Libre. Leurs emplacements dans l'ensemble immobilier seront décidés par ce dernier. Toutes autres décorations ou enseignes autres que celles autorisées par le Président de l'Association Foncière Urbaine Libre sont interdites.

Toutefois, la mise en vente ou la location d'un immeuble, en entier ou par lots séparés, pourra donner lieu à publicité, au moyen de panneaux apposés sur la façade de l'immeuble concerné, sous réserve du respect de la réglementation administrative et sans qu'il y ait lieu à autre autorisation ou indemnité, suivant modèle à faire agréer par l'Association Foncière Urbaine Libre.

Durant la période d'utilisation de l'immeuble en Résidence de Tourisme, l'exploitant pourra apposer toute enseigne, affiches ou encore tous panneaux, sans aucune indemnité.

Durant la période de commercialisation par la Société constructrice, cette dernière pourra apposer toute publicité de son choix, à tous endroits à sa convenance, sans aucune indemnité.

Les propriétaires de ces locaux devront faire leur affaire personnelle de toutes taxes qui pourraient être dues.

Article 10-11 - Visites de surveillance - Réparations.

Les usagers devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires aux ouvrages et équipements gérés par l'Association, quelle qu'en soit la durée, et si besoin est, autoriser l'accès à leurs locaux aux services de l'Association Foncière Urbaine Libre, architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux. Ils ne pourront également faire obstacle à l'exécution des travaux régulièrement décidés par l'Assemblée Générale de l'Association.

En cas de dégâts causés par ces travaux l'usager devra faire part de ses réclamations au Président de l'Association Foncière Urbaine Libre, au plus tard dans les huit jours qui suivent la fin des travaux.

Article 11 – Parcs de stationnement.

Les stipulations du présent règlement intérieur s'appliquent aux parcs de stationnement.

Les automobiles devront stationner exclusivement sur les emplacements prévus à cet effet. Les emplacements ne pourront être occupés que par des véhicules en état de marche ; le stationnement des véhicules autres que les voitures particulières y est interdit (notamment les camping-cars, caravanes, remorques diverses, etc ...).

Les cartes, boîtiers ou télécommandes pour l'accès au parking devront être retirés des véhicules laissés en stationnement.

Il est interdit

- d'employer des trompes, klaxons et alarmes ainsi que de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins du départ et de la rentrée des véhicules.

- d'effectuer le lavage des véhicules

- de réaliser des réparations sur les véhicules sauf celles strictement nécessaires au dépannage des véhicules immobilisés

L'introduction par les automobilistes, dans le parc de stationnement, de matières combustibles ou inflammables, en dehors du contenu normal du réservoir de leur véhicule, ou de substances explosives, est interdite.

Article 12 - Locaux commerciaux.

Chaque propriétaire, exploitant direct ou bailleur de locaux commerciaux situés dans l'ensemble immobilier devra respecter les prescriptions suivantes

Article 12-1 - Exploitation du commerce.

Il devra mettre tout en oeuvre pour que l'exploitation de son commerce ne trouble en aucune manière la jouissance paisible des occupants de l'ensemble immobilier et des voisins, dans la limite des nécessités fondamentales de cette exploitation commerciale.

Article 12-2 - Livraisons.

Les véhicules assurant la livraison de ces locaux ne pourront stationner que temporairement pour la durée du déchargement et en utilisant uniquement les aires de

stationnement réservées à cet effet.

Les livraisons ne pourront s'effectuer que dans les plages horaires définies par l'AFUL

Article 12-3 - Evacuation des emballages ou ordures.

Les propriétaires ou exploitants des commerces feront leur affaire personnelle de l'évacuation de leurs emballages ou ordures ; ils devront les stocker dans leurs locaux ou des locaux spécialement aménagés à cet effet s'il en existe.

Article 12-4 - Abords de l'ensemble immobilier.

Il est formellement interdit aux propriétaires ou exploitants des locaux commerciaux d'entreposer devant leurs locaux des marchandises, caisses ou objets divers ; le stockage des chariots de type "caddy" est interdit aux abords de l'ensemble immobilier.

Les propriétaires ou exploitants des locaux commerciaux devront prendre toutes dispositions pour récupérer lesdits "caddy" qui pourraient être abandonnés par leur clientèle.

Article 12-5 - Enseignes.

Les propriétaires ou exploitants des locaux commerciaux pourront apposer des enseignes portant les indications, emblèmes, sigles ou symboles de leur activité ou de la dénomination de leur commerce, sous réserve de l'accord de l'Architecte de l'AFUL et de l'AFUL elle-même en ce qui concerne la forme, la couleur, l'emplacement et l'éventuel éclairage de ces enseignes.

Les propriétaires ou exploitants de ces locaux veilleront à ce que les enseignes qu'ils auront placées soient toujours solidement maintenues. Ils seront seuls responsables des accidents que leur pose (qui sera à leurs frais, risques et périls) ou leur existence pourraient occasionner.

Les stipulations ci-dessus relatives aux enseignes ne valent que sous réserve des autorisations administratives obtenues.

Les propriétaires, exploitants ou occupants des locaux commerciaux devront faire leur affaire personnelle de l'obtention desdites autorisations.

Article 12-6 - Animaux.

Les chiens, les chats et autres animaux familiers seront tolérés dans les immeubles, mais à la condition expresse de n'occasionner aucune gêne aux autres usagers par leur bruit, leur odeur, leurs excréments ou leur agressivité. Il est interdit de les laisser errer. Les dégradations et préjudices que pourraient causer ces animaux seront à la charge de leurs propriétaires ; ceux-ci seront tenus en outre de faire disparaître immédiatement les déjections de leurs animaux domestiques. Ils seront obligatoirement tenus en laisse.

Toutefois, les propriétaires ou exploitants d'immeubles commerciaux (notamment les lots 301 et 302 de « LA RESIDENCE ») pourront, dans le cadre de leurs activités, posséder d'autres animaux tels que chevaux, poneys, autruches, etc...(cette énonciation n'est pas limitative). Ils auront l'obligation de garder leurs animaux dans les limites des terrains dont ils ont la propriété ou la jouissance exclusive. Le propriétaire de ces animaux devra, lors de tous déplacements à l'intérieur du Domaine, les tenir en laisse ou les faire transiter par camions spécialement aménagés.

Il est interdit de donner de la nourriture aux animaux susceptibles de polluer ou dégrader les bâtiments.

TITRE CINQUIEME

FORCE OBLIGATOIRE DU REGLEMENT DE JOUISSANCE MODIFICATION - LITIGES

Article 13 - Sur le caractère des règles. objet des présentes

Les règles posées dans le présent règlement de jouissance sont des règles d'intérêt privé. Leur respect est assuré par l'Association Foncière Urbaine Libre «DOMAINE DU ROURET».

Tout propriétaire peut en demander directement l'application à l'encontre d'un propriétaire défaillant.

Article 14 - Sur les modifications

Tout projet de modification, soumis à l'Association, sera examiné en Assemblée Générale. La décision sera prise conformément aux dispositions des statuts de l'Association Foncière Urbaine Libre « DOMAINE DU ROURET ».

Toute modification ne sera opposable aux tiers qu'à dater de sa publication.

Article 15 - Sur les litiges

Les litiges seront dans un premier temps portés devant l'Association Foncière Urbaine Libre « DOMAINE DU ROURET»..

Lorsque le différend ne pourra être réglé par voie amiable, il sera porté devant le Tribunal du lieu de situation des immeubles pour connaître de toute action en exécution forcée et allouer, si nécessaire, tous dommages et intérêts.

TITRE SIXIEME

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 16 - Sur l'obligation de contracter une assurance

- L'Association Foncière Urbaine Libre est tenue de contracter, en son nom et pour le compte des propriétaires des différents immeubles dépendant de la présente association, une assurance multirisque immeuble couvrant tout sinistre pouvant survenir à son patrimoine et toute activité liée à son objet.

- Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance couvrant leur responsabilité civile et contre tous les risques que peuvent encourir les immeubles Leur assurance devra aussi couvrir toutes les conséquences desdits sinistres sur les immeubles voisins, avec renonciation de tout recours des assureurs les uns envers les autres et envers l'AFUL

Chaque propriétaire devra assurer sa responsabilité "multirisques - incendie -explosion" garantissant pour la valeur de reconstruction les ouvrages lui appartenant.

Article 17 : Modification du présent règlement

La réglementation posée par le présent règlement pourra être modifiée par décision de l'Assemblée générale de l'AFUL, conformément à ses statuts, article 13 - 5.

TROISIEME PARTIE

PUBLICITE FONCIERE

POUVOIRS POUR LA PUBLICITE FONCIERE

Le Requéant es-qualités donne tous pouvoirs à tous Principal Clerc ou Sous Principal Clerc de l'Office Notarial dénommé ci-après, à l'effet d'établir et signer tous actes complémentaires, modificatifs ou rectificatifs des présentes, afin de mettre celles-ci en harmonie avec tous documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil et d'en assurer la publication.

FRAIS

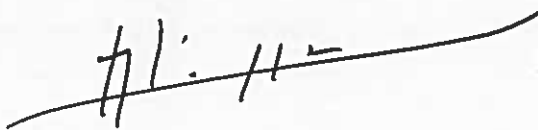
Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, en ce compris ceux relatifs aux plans et copies seront supportés par La Société LE ROURET LOISIRS. qui s'y oblige.

Fait en un exemplaire

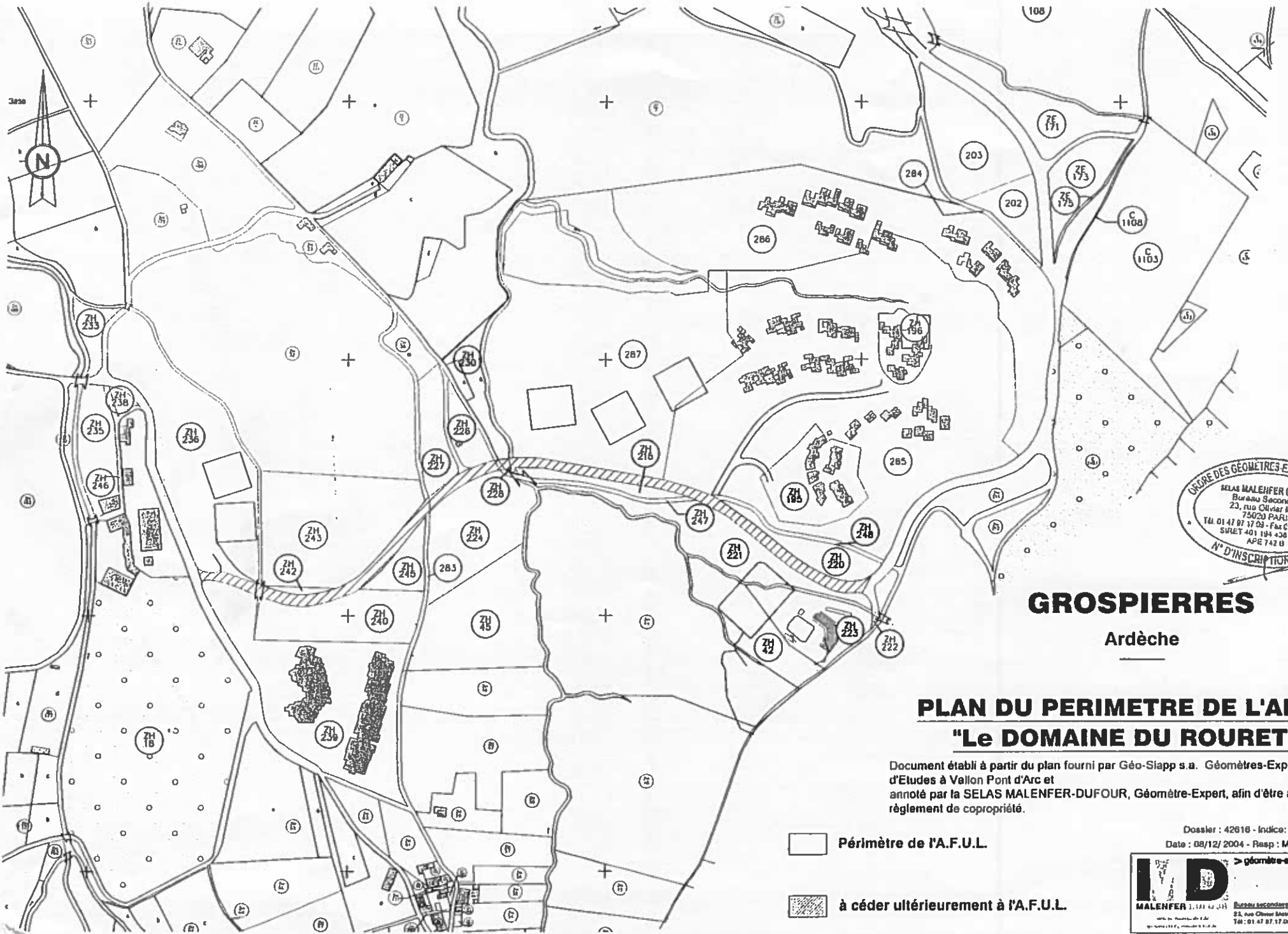
L'AN DEUX MIL QUATRE

LE 15 décembre 2004

lu et approuvé



R



ORDRE DES GÉOMÈTRES-EXPERTS FRANÇAIS
 SELAS MALENFER DUFOUR
 Bureau Secondaire
 23, rue Olivier Métra
 75020 PARIS
 Tél. 01 47 87 17 03 - Fax 01 47 87 29 10
 SIRET 401 184 438 000 34
 APE 742 B
 N° D'INSCRIPTION 23 201

GROSPIÈRRES
 Ardèche

PLAN DU PERIMETRE DE L'AFUL
"Le DOMAINE DU ROURET"

Document établi à partir du plan fourni par Géo-Slapp s.a. Géomètres-Experts - Bureau d'Etudes à Vallon Pont d'Arc et annoté par la SELAS MALENFER-DUFOUR, Géomètre-Expert, afin d'être annexé au règlement de copropriété.

-  Périmètre de l'A.F.U.L.
-  à céder ultérieurement à l'A.F.U.L.

Dossier : 42816 - Indice: A -
 Date : 08/12/ 2004 - Resp: MD/JCT

MD > géomètre-expert
 MALENFER 1, 111 et 113 Bureau secondaire
 23, rue Olivier Métra - 75020 PARIS
 Tél: 01 47 87 17 03 - Fax: 01 47 87 29 10