

28 JUIN 1977

UNION DES SYNDICATS DE COPROPRIETAIRES
DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ
de CHAMONIX-JUD

CHAMONIX MONT-BLANC (Haute-Savoie)

STATUTS



Étude de Maîtres
THIBIERGE et DAUBLON

Notaires Associés
9, Rue d'Astorg - PARIS 8^e

28 JUIN 1977

I - La SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT DE CHAMONIX SUD "LES BARRATS" a entrepris la construction d'un ensemble immobilier à usage principal d'habitation sur les terrains situés le long d'aménagement concerté de CHAMONIX SUD créés par arrêté de M. le Maire de Haute-Savoie, en date du dix huit août sixtante sept, sous le nom de "Les Barrats" et en outre autorisé à la rénovation d'un bâtiment dit "La Rogeuse".

La construction de cet ensemble doit être réalisée par programmes successifs.

II - Chaque des copropriétaires jouira d'une automobile propre en ce qui concerne les éléments d'équipement nécessaires et suffisants à l'habitabilité des bâtiments composant un programme.

Troisièmement, l'ensemble aura en outre certains éléments de la voirie, des espaces verts, des réseaux divers et des parkings pour voitures automobiles.

- STATUTS -

III - Le premier programme de construction comprendra neuf bâtiments adossés en cercle autour d'une place centrale.

UNION DES SYNDICATS DE COPROPRIETAIRES
DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

DE CHAMONIX - SUD

CHAMONIX-MONT-BLANC (Haute-Savoie)

STATUTS

CHAPITRE I

OBJET - OBJET - ORGANISATION - OBJET - OBJET

ARTICLE 1

OBJET

Les Syndicats des copropriétaires et tous autres propriétaires des immeubles composant dans le programme d'aménagement concerté en une unique opération par le lotissement de la zone d'aménagement concerté de Chamonix-Sud et par les articles 17 et 18 de l'arrêté de M. le Maire de Haute-Savoie en date du dix huit août sixtante sept, et tous autres immeubles situés en Haute-Savoie, sont régis par les présentes statuts.

EXPOSE

=====

I - La SOCIETE D'AMENAGEMENT DE CHAMONIX SUD "LES BARRATS" a entrepris la construction d'un ensemble immobilier à usage principal d'habitation sur les terrains composant la zone d'aménagement concerté de CHAMONIX SUD créée par arrêté de Monsieur le Préfet de Haute-Savoie, en date du dix huit août mil neuf cent soixante quinze. Ladite société a en outre procédé à la rénovation d'un bâtiment dit "La Roseraie".

La construction de cet ensemble doit se réaliser par programmes successifs.

II - Chacun des programmes jouira d'une autonomie propre en ce qui concerne les éléments d'équipement nécessaires et suffisants à l'habitabilité des bâtiments composant un programme.

Toutefois, l'ensemble aura en commun certains éléments de la voirie, des espaces verts, des réseaux divers et des parkings pour voitures automobiles.

III - Le premier programme de construction comprendra neuf bâtiments édifiés en cercle autour d'une place centrale.

IV - Chacun des bâtiments composant la première tranche, ainsi que le bâtiment rénové dit "La Roseraie" sont destinés à être vendus par lots dans le cadre de deux copropriétés distinctes régies par la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq. La première, composée des neuf bâtiments de la première tranche et la seconde du bâtiment "La Roseraie".

V - En application de l'article 29 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, la gestion et l'entretien des éléments d'équipement communs à l'ensemble des syndicats des copropriétaires des différents groupes de bâtiments édifiés à l'intérieur du périmètre de la zone d'aménagement concerté de CHAMONIX SUD, seront assurés par une UNION, dont les statuts sont ci-après établis.

STATUTS

CHAPITRE I

FORMATION - OBJET - DENOMINATION - SIEGE - DUREE

ARTICLE 1

FORMATION

Les Syndicats des copropriétaires et tous autres propriétaires des immeubles compris dans le périmètre ci-après défini sont groupés en une Union régie par la loi 65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et par les articles 43 à 45 du décret numéro 67-223 du dix sept mars mil neuf cent soixante sept, par tous textes complémentaires ou modificatifs ainsi que par les présents statuts.

Le périmètre de l'Union est constitué par l'ensemble des immeubles compris dans la Zone d'Aménagement Concerté de CHAMONIX SUD et tel qu'il est défini au plan ci-annexé.

Seront membres de l'Union les Syndicats de copropriété et les propriétaires des immeubles compris à l'intérieur du périmètre ci-dessus défini qui donneront leur adhésion à l'Union.

Cette Union sera définitivement constituée dès que deux Syndicats de copropriété y auront adhéré.

ARTICLE 2

O B J E T

L'Union a pour objet d'assurer la gestion et l'entretien de l'ensemble des éléments d'équipement communs aux différents bâtiments ou groupes de bâtiments composant la Zone d'Aménagement Concerté de CHAMONIX SUD et notamment :

Le réseau de voirie et espaces libres, c'est-à-dire toutes les voies de desserte et de circulation, les places espaces verts,

Le réseau d'évacuation des eaux usées et les égouts,

Le réseau d'alimentation en eau et électricité,

Les locaux communs à l'ensemble, éventuellement les logements de gardiens,

Les parkings pour voitures automobiles, tant en sous-sol qu'en surface,

Et en général, tous ouvrages et aménagements intérêt commun.

L'Union a également pour objet :

D'assurer le bon état d'entretien des éléments d'équipement sportifs, communs à l'ensemble,

La répartition et le recouvrement des dépenses entre les membres de l'Union,

L'acquisition, le cas échéant, des biens nécessaires à l'objet de l'Union,

Et en général, agir de la manière la plus étendue pour remplir sa mission et satisfaire les intérêts communs de ses membres.

ARTICLE 3

DENOMINATION

L'Union prend la dénomination de :

UNION DES SYNDICATS DES COPROPRIETAIRES DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DE CHAMONIX SUD.

ARTICLE 4

S I E G E

Le siège de l'Union est fixé au domicile du Président.

ARTICLE 5

D U R E E

La durée de l'Union est illimitée.

Aucun membre de l'Union ne peut se retirer sans l'accord de tous les autres membres.

CHAPITRE II

A D M I N I S T R A T I O N

ARTICLE 6

COMITE DE GESTION

L'Union est administrée par un Comité de Gestion composé d'un nombre de membres égal à celui des membres de l'Union.

Chacun d'eux représente une copropriété déterminée ou un propriétaire membre de l'Union.

Le membre du Comité de Gestion représentant une copropriété devra être désigné par l'Assemblée Générale de la copropriété statuant dans les conditions prévues par l'article 25 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, par application du paragraphe 5 de l'article 18 de ladite loi. Ladite Assemblée Générale pourra désigner un suppléant.

Les membres du Comité de Gestion sont désignés pour trois ans. Ils sont rééligibles.

ARTICLE 7

P R E S I D E N T

Le Comité de Gestion nomme parmi ses membres ou en dehors d'eux un Président élu pour une année et rééligible.

ARTICLE 8

R E U N I O N

Le Comité de Gestion se réunit sur la Convocation du Président ou des deux/tiers de ses membres au siège de l'Union ou en tout autre endroit désigné en la lettre de Convocation.

La présence ou la représentation de la moitié au moins des membres est nécessaire pour la validité des délibérations. Celles-ci sont prises à la majorité des membres présents ou représentés.

En cas de partage, celle du Président est prépondérante.

Les membres du Comité de Gestion ont le droit de se faire représen-

ter pour une séance déterminée par l'un de leurs collègues désigné par lettre ou télégramme.

Toutefois, un membre du Comité de Gestion ne peut représenter comme mandataire qu'un seul de ses collègues.

ARTICLE 9

POUVOIRS DU COMITE DE GESTION

Le Comité de Gestion est l'agent officiel de l'Union.

Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour la réalisation de son objet.

Il assure notamment l'entretien et la surveillance des ouvrages et équipements collectifs.

Il décide et fait exécuter les travaux particuliers et notamment ceux d'entretien extérieur des bâtiments et des coursives en vue de conserver l'harmonie de l'ensemble de "CHAMONIX SUD".

Il engage et révoque les gardiens ainsi que le personnel chargé des travaux d'entretien.

Avec les provisions versées par les membres de l'Union il effectue le paiement des dépenses résultant de son administration.

Dans le cas où un membre de l'Union ne paierait pas sa quote-part dans les charges, le Comité de Gestion a tous pouvoirs pour poursuivre contre lui le recouvrement des sommes dues.

Le Président représente l'Union vis-à-vis des tiers et de toutes administrations.

Le Président la représente en Justice tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains membres de l'Union.

ARTICLE 10

DIRECTION

Le Président du Comité de Gestion assure sous sa responsabilité la direction de l'Union.

Les pouvoirs du Président sont déterminés par le Comité de Gestion.

Le Comité de Gestion peut toujours conférer à un de ses membres ou à telle personne que bon lui semble, même étrangère à l'Union, par un mandat spécial, des pouvoirs pour un objet déterminé.

CHAPITRE III

A S S E M B L E E

ARTICLE 11

COMPOSITION

L'assemblée générale de l'Union est constituée par les Syndics des Syndicats de copropriétés, les représentants légaux des Sociétés et les propriétaires qui ont adhéré à l'Union.

Les Syndics participent à l'assemblée générale de l'Union en qualité de mandataire du ou des syndicats qu'ils représentent.

ARTICLE 12

CONVOCATION

L'assemblée se réunit aussi souvent qu'il est nécessaire sur convocation du Comité de Gestion.

La convocation s'effectue par lettre recommandée avec accusé de réception adressée huit jours avant la date de la réunion.

L'avis de convocation contient l'indication de la date, de l'heure, du lieu de la réunion ainsi que l'ordre du jour qui est établi par le Comité de Gestion.

ARTICLE 13

DECISION

L'assemblée générale décide souverainement sur toutes questions entrant dans l'objet de l'Union.

ARTICLE 14

DELIBERATION

a) - L'assemblée statue à la simple majorité des membres présents ou représentés sur toutes questions concernant le fonctionnement et l'activité de l'Union.

b) - L'assemblée statue à la majorité absolue de ses membres prenant part au vote conformément à la loi pour les questions suivantes :

- modifications des statuts, approbation et modifications des annexes aux statuts,
- acquisition de biens immobiliers,
- emprunts.

Les assemblées sont présidées par le Président du Comité de Gestion ou son délégataire.

Les procès-verbaux de l'assemblée générale sont transcrits dans un registre ouvert à cet effet. Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le Président.

Pour le calcul des voix, chaque membre de l'assemblée générale appelé à voter dispose d'un nombre de voix égal à sa participation dans les charges générales.

CHAPITRE IV

EXERCICE FINANCIER

ARTICLE 15

EXERCICE

L'exercice financier commence le premier janvier et finit le trente et un décembre de chaque année à l'exception du premier qui prendra fin le trente et un décembre de l'année suivant celle de la constitution de l'Union.

ARTICLE 16

RESSOURCES

Les ressources de l'Union se composent :

- 1°) - Du droit d'entrée et cotisations,
- 2°) - Des subventions qui peuvent lui être accordées,
- 3°) - Des recettes provenant des services rendus.

ARTICLE 17

REPARTITION DES CHARGES

a) - Charges générales -

Les charges générales comprennent :

- Les dépenses de fonctionnement de l'Union et les honoraires du Président le cas échéant,
- Les honoraires de l'architecte pour l'entretien courant des parties communes et locaux à l'usage des services communs de l'ensemble,
- Les dépenses afférentes à l'entretien et les réparations de l'ensemble des éléments d'équipement commun à l'ensemble, tels que le réseau de voirie, le réseau d'évacuation des eaux usées et des égouts, le réseau d'alimentation en eau et en électricité,
- Les dépenses d'électricité pour l'éclairage des voies et des locaux communs.

Cette énumération étant purement énonciative et non limitative.

Ces dépenses seront réparties entre les adhérents propriétaires d'immeubles achevés.

La quote-part supportée par chacun d'eux sera déterminée par une fraction dont le numérateur sera formé par l'addition :

Des surfaces habitables de logements et les surfaces de commerces ou hôtels, compris dans sa propriété.

Etant précisé en ce qui concerne les commerces, que les surfaces des réserves ne seront pas prises en compte et en ce qui concerne les hôtels, ne seront prises en compte que les surfaces des chambres, appartements et salles de restaurant, à l'exception de toutes pièces de réception ou à usage commun, tels que hall d'entrée, couloirs, dégagements, salon, salles de congrès, etc...

Et dont le dénominateur sera formé par l'addition des surfaces des mêmes éléments compris dans l'ensemble des propriétés des adhérents.

b) - Les dépenses afférentes à des services ayant fait l'objet d'une demande particulière d'un adhérent et lui profitant exclusivement, celui-ci en devra seul le règlement à l'Union.

c) - Tout retard dans les règlements porteront de plein droit intérêts au taux légal en matière civile, un mois après réclamation faite par pli recommandé resté sans effet. En outre, le membre qui n'est pas à jour de ses cotisations ou provisions cesse de pouvoir jouir des services gérés par l'Union.

ARTICLE 18

Il est tenu une comptabilité des recettes et dépenses par le Président.

CHAPITRE V

=====

REGLEMENTS INTERIEURS DE FONCTIONNEMENT

FORMALITES

ARTICLE 19

Des règlements intérieurs de fonctionnement pourront être établis par le Comité de Gestion, sur toutes questions notamment dans le but de compléter l'organisation et l'administration de l'Union.

Ces règlements pourront toujours être modifiés par le Comité de Gestion.

ARTICLE 20

DOMICILE - JURIDICTION

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile au siège de l'Union.

ARTICLE 21

F R A I S

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, seront supportés par la SOCIETE D'AMENAGEMENT DE CHAMONIX SUD - LES BARRATS.-

x
x x