

06	CRASSE Hypothèque 1	22664	Val 90 F	N° 1043	- 7 NOV 1990	N° 3265	JCG/JM
PUBLICATION					TAXE		
(1)						430	50

vient pas les
 jura par l'AG
 les rédacteurs
 - copies et
 de ceux a pu
 e immobili
 e de docu
 des formules
 Conformité
 e notamment
 concerne
 ouleur la pr
 e les les
 de l'admix
 nité que les

DO 2 DECEMBER 1977

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DIX
ET LE DIX OCTOBRE

PARDEVANT Maître Jean-Claude GUIGOU,
Notaire associé d'une société titulaire d'un Of
fice Notarial, dont le siège social est à 06.
ANTIBES, 5, Place de Gaulle,

ON-T COMPARISON

prévues pour
 55-1350 du 14
 article 76-2
 1 2c
 en outre obser
 es ou recom
 rappelees ou
 dans les roles
 -pimes adm
 271 REVUE A
 elieu Gerera
 du 12 mai 7
 3, mais qui en
 d'une dispense
 e figurent pas
 ente formule.

1°/ Madame Hélène Charlotte Marcelle Marie
Henriette VIOLLE, sans profession, demeurant à
06250 MOUGINS, La Gatouillère, 1102 avenue du
Maréchal Juin

de nationalité française
néc à PARIS 16^e le 21 Novembre.

1924

Epouse de Monsieur Philippe Edouard
BEDER avec lequel elle est mariée sous le
régime de la communauté de biens réduite aux
acquêts aux termes de leur contrat de mariage
reçu par M^e ESTIENNE, Notaire à Paris, le 16
Juin 1955, préalable à leur union célébrée à
la Mairie de PARIS 7^e, le 18 Juin 1955, sans
modification depuis.

D UNE PART:

2°/ Monsieur Daniel WATELET,
demeurant à 06250 MOUGINS, 147 , Allée des
Bréguières.

agissant au nom et pour le compte

Société Civile Immobilière dénommée
 "LES COLLINES DE VAUMARE", au capital de dix
 mille francs, ayant son siège social précé-
 demment fixé à MOUGINS, 1102 Avenue du
 Maréchal Juin, et actuellement à 06500
 VALBONNE, 21 chemin du Tameyé
 immatriculée au Registre du Commerce et des
 Sociétés de CANNES sous le n° D 340 918 291

1 machine 660
 1 machine 3600
 1 machine 7900
 1 machine 4000
 1 machine 1000
 1 machine 3100
 1 machine 3103
 1 machine 4500
 1 machine 9200
 1 machine
 1 machine
 1 machine
 1 machine

11. 11. 11. 265
 12. 11. 11. 238
 13. 11. 11. 245
 14. 11. 11. 245
 15. 11. 11. 245
 16. 11. 11. 245
 17. 11. 11. 245
 18. 11. 11. 245
 19. 11. 11. 245
 20. 11. 11. 245

4° 3255 (LJ) ; 0770163 - Décembre 1970

HB MW

Constituée suivant acte sous seings privés en date à ANTIBES du 16 Février 1987, dont un original a été déposé au rang des minutes de l'Office Notarial le 19 Février 1987

Le siège social de ladite Société a été transféré à son adresse actuelle aux termes d'une Assemblée Générale Extraordinaire des associés tenue le 6 Février 1990, dont une copie certifiée conforme du procès-verbal a été déposée au rang des minutes de l'Office Notarial du 10 OCTOBRE 1990

ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération des associés en date du 13 Septembre 1990, dont une copie certifiée conforme demeurera ci-jointe et annexée après mention.

D'AUTRE PART

LESQUELS préalablement au modificatif à l'état descriptif de la copropriété LES COLLINES DE VAUMARE, ont exposé ce qui suit :

E X P O S É

Suivant acte aux minutes de l'Office Notarial du 19 Février 1987, rectifié par acte du 12 Octobre 1987,

Madame BÉDER, susnommée d'une part, a établi l'état descriptif de division et règlement de copropriété d'une propriété située sur la Commune de O6 MOUGINS, quartier de Vaumare ou des Fouilles, sur laquelle sont édifiées =

- a) — une maison élevée d'un étage sur rez-de-chaussée,
- b) — deux maisons élevées d'un simple rez-de-chaussée, divisées :
 - . l'une en trois pièces
 - . l'autre en six pièces
- c) dépendances, constructions sous terrasse, comprenant deux chambres de bonne

Et terrain y attenant.

Le tout figurant au cadastre rénové de ladite commune de manière suivante :

. section G n° 1268, lieudit "Fouille", pour	39a 35ca
. section G n° 1269, lieudit "Fouille", pour	2a 25ca
. section G n° 1270, lieudit "Fouille", pour	61a 05ca
. section G n° 1271, lieudit "Fouille", pour	50ca
. section G n° 1289, lieudit "Fouille", pour	4a 95ca
. section G n° 1291, lieudit "Fouille", pour	1a 40ca
. section G n° 1292, lieudit "Fouille", pour	45a 30ca

soit ensemble pour 1ha 54a 80ca

AB m Q

Une expédition de cet acte a été publiée au 1^o Bureau des Hypothèques de Grasse, le 29 Octobre 1987, vol. 87 P n^o 7772.

De ces actes, il résulte que ladite propriété a fait l'objet d'une division en six lots numérotés de 1 à 6, de la façon suivante :

LOT numéro UN:

Ce lot comprend la propriété exclusive de deux maisons à usage d'habitation, l'une de six pièces élevée d'un étage sur rez de chaussée et l'autre de trois pièces élevée d'un simple rez de chaussée, dépendances, constructions sur terrasse comprenant deux chambres de bonne. Et la jouissance privative, exclusive et à perpétuité d'une parcelle de terrain telle qu'elle est délimitée et entourée d'un liseré noir au plan ci-annexé.

Et les trois mille six cent trente neuf/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT numéro DEUX:-

Ce lot comprend la jouissance exclusive privative et à perpétuité d'une parcelle de terrain telle qu'elle est délimitée et entourée d'un liseré rouge au plan ci-annexé avec le droit d'y construire un bâtiment à usage d'hôtel

Et les trois mille trente quatre/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT numéro TROIS:-

Ce lot comprend la jouissance exclusive, privative et à perpétuité d'une parcelle de terrain telle qu'elle est délimitée et entourée d'un liseré vert au plan ci-annexé avec le droit d'y construire un bâtiment à usage principal d'habitation

Et les neuf cent quatre vingt seize/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT numéro QUATRE:-

Ce lot comprend la jouissance exclusive, privative et à perpétuité d'une parcelle de terrain telle qu'elle est délimitée et entourée d'un liseré orange au plan ci-annexé avec le droit d'y construire un bâtiment à usage principal d'habitation

Et les mille cinq cent soixante deux/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

HB Mr Q

LOT numéro CINQ: /

Ce lot comprend la jouissance exclusive, privative et à perpétuité d'une parcelle de terrain telle qu'elle est délimitée et entourée d'un liseré marron au plan ci-annexé avec le droit d'y construire un bâtiment à usage principal d'habitation

Et les sept cent trois/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales

LOT numéro SIX: /

Ce lot comprend la jouissance exclusive, privative et à perpétuité d'une parcelle de terrain telle qu'elle est délimitée et entourée d'un liseré bleu au plan ci-annexé avec le droit de construire des emplacements de parkings

Et les soixante six/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales. /

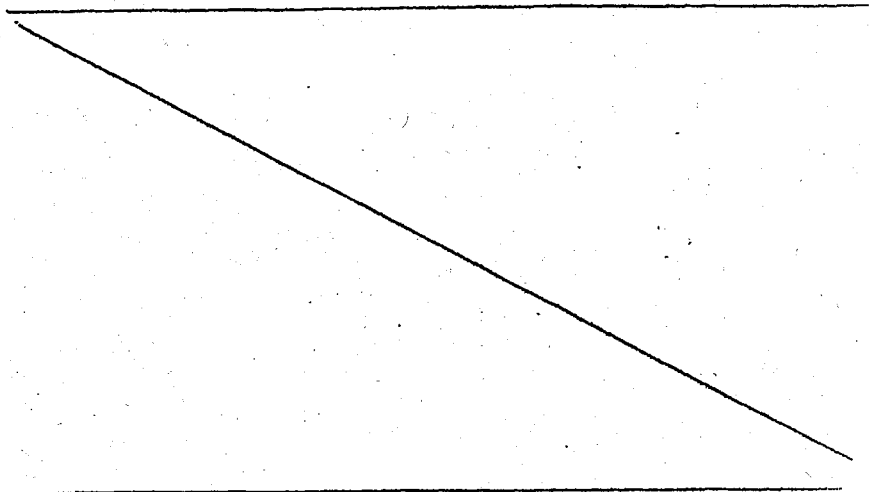


TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans un tableau récapitulatif ci-après établi conformément à l'article 71 du décret N°55.1350 du 14 Octobre 1955 modifié par le décret N°59.90 du 7 Janvier 1959, pris pour l'application du décret N°55.22 du 4 Janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

HB JN Q

N° S des LOTS	BATI- MENT	ESCA- LIER	ETA- GE	NATURE DU LOT	QUOTES PARTS Parties Communes 10.000 ^e	OBSERVATIONS
1.	-	-	-	2 maisons Habitation Dépendances	3639	Jouissance terrain
2.				Droit de construire 1 bâtiment usage d'hôtel	3034	Jouissance terrain
3.				Droit de construire 1 bâtiment usage habita tion	996	Jouissance terrain
4.				Droit de construire 1 bâtiment usage habita tion	1562	Jouissance terrain
5.				Droit de construire 1 bâtiment usage habita tion	703	Jouissance terrain
6.				Droit de construire parkings	66	Jouissance terrain

HB
AN
Q

Cet ensemble immobilier avait été désigné selon les autorisations obtenues alors en vertu d'un permis de construire délivré par Monsieur le Maire de MOUGINS le 1^{er} Juillet 1986 sous le n° 060 8586 DO 110

Ce permis de construire ayant été depuis annulé, la SCI LES COLLINES DE VAUMARE a obtenu, de Monsieur le Maire de MOUGINS, un nouveau permis de construire suivant arrêté en date du 20 Juin 1990, dans les termes ci-après littéralement rapportés :

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE déposée 22/02/90 Complétée 19/03/90	PERMIS DE CONSTRUIRE N° 06 085 90 DO111/
Par SCI LES COLLINES DE VAUMARE	
Déclarant à C/O Mr MONTI ANDRE 8, RUE LIEUTNANT DE 06111 LE CANNET CEDEX	Surfaces hors-œuvre (1) brute : 1494 m ² nette : 1494 m ²
Représenté par M. CHAHINIAN Yervant	Nb de lotissements : 4
Pour la construction de 3 villas + Bureaux	Nb de logements : 3
Sur un terrain sis à 1102, AV. DU MARÉCHAL JUIN - MOUGINS	Destination MIXTE

LE MAIRE

Vu la demande de permis de construire sus-visée

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 approuvé le 25/03/86 mis en révision le 25/03/86

Modifié le 02/05/88, révisé partiellement le 07/05/89.

Vu le Code Général des Impôts et ses textes d'application.

Vu la loi du 2 mai 1930 modifiée relative à la protection des monuments naturels et des sites

Vu l'acceptation de dépôt d'un dossier de déclaration ou autorisation délivré le 15.01.90 au titre de la législation sur les installations classées.

Vu le rapport géologique dressé le 26.02.90 par la Société ERC - M. Pascal LEFEBVRE.

Vu l'arrêté du 8.5.86 ayant accordé sur le terrain en cause un permis de construire à

Vu l'avis défavorable de l'Architecte des Bâtiments de France émis le 15.3.90 au titre de la loi 02/05/1930 susvisée.

Vu l'avis favorable du Service d'Incendie et de Secours en date du 10.4.90.

Vu l'avis favorable de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales en date du 25.5.90.

Attendu que le projet présenté respecte les dispositions du Plan d'Occupation des Sols approuvé susvisé.

A R R E T E

ARTICLE 1^{er} : Le permis de construire est accordé pour les travaux prévus à l'ensemble du dossier annexé à la demande susvisée.

ARTICLE 2^o : Le permis de construire est assorti des prescriptions ci-après :

HB

JW

Q

Le terrain nécessaire à l'élargissement de la Route Nationale 65 sera cédé gratuitement dans la limite de 10% de la superficie de la propriété.
L'alignement piqueté sur place sera respecté et le constructeur sollicitera le reculement des bornes de terre des travaux.
L'accès devra être réalisé dans le cadre d'une permission de voirie délivrée par la DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT (Subdivision de CANNES).

Les constructions seront raccordées au réseau d'assainissement.

Les travaux de vidange de la piscine seront effectués par une entreprise spécialisée (camion citerne).

Les travaux envisagés ne devront créer aucune aggravation au régime d'écoulement des eaux telluriques (de pluie ou sauvages), par rapport à l'état antérieur sur les propriétés riveraines et les voies publiques.
La construction devra présenter une isolation acoustique à l'égard des bruits de transports terrestres comme il est prescrit par l'article 3 de l'arrêté du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 par décret.

Les prescriptions émises par M. le Directeur Départemental des services d'incendie et de secours seront strictement respectées.
(dont copie ci-jointe).

Les zones de verdure existantes devront être maintenues en état de végétation.

Les surfaces libres de toute occupation devront être traitées en espaces verts plantés.

Le débroussaillage fixé par l'article 65 de la Loi du 4 décembre 1985, relative à la forêt sera obligatoirement respecté.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre ou moins pour 5 emplacements.

Les amoultés seront réalisées au mortier de ciment et sable de carrière locales.

La couverture sera réalisée en tuiles canal vieillies.

La teinte de la piscine sera de la couleur des terres ou des roches locales.

La présente autorisation donnera lieu à la perception de la Taxe Locale d'Equipeement, de la Taxe Départementale d'Espaces Verts et de la Taxe Départementale pour le financement du CAUE dont les montants seront notifiés ultérieurement.

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 réception.

MOUGINS, le 20 1990
Le Maire,
L'Adjoint Délégué.

(1) Voir la définition sur le formulaire de demande de permis de construire.

INFORMATION - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATION - A LIRE ATTENTIVEMENT -

-DROITS DES TIERS : Le présent permis est délivré sans préjudice du droit des tiers (obligations contractuelles, servitudes de droit privé,...)

-VALIDITE : Le permis est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de deux ans à compter de sa délivrance.

11 B AN

France ou si les travaux sont interrompus causant un délai supérieur à une année. Sa prorogation pour une année peut être demandée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

-AFFICHAGE : Mention du permis doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier, et au moins pendant deux mois. Il est également affiché en mairie pendant deux mois.

-DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Le bénéficiaire d'un permis qui désire contester la décision peut saisir le tribunal compétent trois mois après d'un recours contentieux sans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision attaquée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les permis délivrés au nom de l'Etat.

Cette démarche prolonge le délai de recours qui doit alors être introduit sous les deux mois suivant la réception d'une réponse ou terme de quatre mois sans rejet immédiat.

-OBLIGATION D'ENTRETIEN : Elle doit être soustraite sur la pétitionnaire dès le début des travaux. A défaut il encourt des sanctions pénales s'il construit pour lui-même ou sa proche famille.

Une copie certifiée conforme de cette pièce demeurera ci-jointe et annexée après mention

Le représentant de la SCI LES COLLINES DE VAUMARE déclare que ce permis de construire a fait l'objet de l'affichage sur la propriété dont s'agit et en Mairie, et qu'il n'a fait à ce jour l'objet d'aucune opposition ni d'aucun recours quelconques.

En conséquence de ce nouveau permis de construire, les comparants d'une et d'autre parts ont établi de la façon suivante le nouvel état descriptif de l'ensemble immobilier LES COLLINES DE VAUMARE :

MODIFICATIF

I.- le LOT n° 1, tel que désigné dans l'état descriptif d'origine, n'est pas modifié.

Les lots 2 à 6 inclus sont annulés et réunis en un seul lot n° 7, lequel à son tour éclate en cinq lots numérotés de 8 à 12 inclus.

II.- le LOT n° 1 représente 3639/10.000^e de la propriété du sol et des parties communes générales

Il demeure inchangé et sa désignation est la suivante :

LOT numéro UN

Ce lot comprend la propriété exclusive de deux maisons, à usage d'habitation :

- l'une : de six pièces, élevée d'un étage sur rez-de-chaussée
- l'autre : de trois pièces, élevée d'un simple rez-de-chaussée, dépendances, constructions sous terrasse comprenant deux chambres de bonne

Et la jouissance privative, exclusive et à perpétuité d'une parcelle de terrain, telle qu'elle est délimitée et entourée d'un liseré noir au plan

Et les 3639/10.000^e de la propriété du sol et des parties communes générales.

Les LOTS 2 à 6 représentent 6361/10.000^e de la propriété du sol et des parties communes générales.

Leur réunion consiste à créer un lot intermédiaire numéroté 7 avec la désignation suivante :

HB AN

LOT numéro SEPT

Réunion des lots 2 à 6 inclus
Et les 6361/10.000^e de la propriété du sol et des parties
communes générales.

Ce lot n° 7 est à son tour annulé ; il est remplacé par
les lots ci-après :

LOT numéro HUIT

Ce lot comprend la jouissance exclusive, privative et à
perpétuité d'une parcelle de terrain telle que délimitée et entourée
d'un liseré jaune au plan ci-annexé, avec le droit pour son proprié-
taire d'y édifier une villa avec garage,
et les 785/10.000^e de la propriété du sol et des parties
communes générales.

LOT numéro NEUF

Ce lot comprend la jouissance exclusive, privative et à
perpétuité d'une parcelle de terrain telle que délimitée et entourée
d'un liseré bleu au plan ci-annexé, avec le droit pour son proprié-
taire d'y édifier un bâtiment à usage de bureaux,
et les 3967/10.000^e de la propriété du sol et des parties
communes générales.

LOT numéro DIX

Ce lot comprend la jouissance exclusive, privative et à
perpétuité d'une parcelle de terrain telle que délimitée et entourée
d'un liseré orange au plan ci-annexé, avec le droit pour son proprié-
taire d'y édifier des emplacements de parkings,
et les 9/10.000^e de la propriété du sol et des parties
communes générales.

LOT numéro ONZE

Ce lot comprend la jouissance exclusive, privative et à
perpétuité d'une parcelle de terrain telle que délimitée et entourée
d'un liseré vert au plan ci-annexé, avec le droit pour son proprié-
taire d'y édifier une villa avec garage,
et les 789/10.000^e de la propriété du sol et des parties
communes générales.

LOT numéro DOUZE

Ce lot comprend la jouissance exclusive, privative et à
perpétuité d'une parcelle de terrain telle que délimitée et entourée
d'un liseré mauve au plan ci-annexé, avec le droit pour son proprié-
taire d'y édifier une villa avec garage,
et les 811/10.000^e de la propriété du sol et des parties
communes générales.

TABEAU RECAPITULATIF

Les modifications qui précèdent sont résumées dans le ta-
bleau récapitulatif suivant :

HB JW Q

Nos des lots	Bâtiment	Escalier	Etage	NATURE	Quotes parts parties communes en 10.000 ⁰	OSERVATIONS
1	-	-	-	2 maisons habita- tion + jouiss. terrain + dépen dances	3 639	inchangé
2	-	-	-	Droit de construire 1 ht à usage d' hôtel	3 034	supprimé-réu ni à 3-4-5- 6 pr former lot 7
3	-	-	-	Droit de const. 1 Bt usage d'ha bitation	996	supprimé-réu ni à 2-4-5-6 pr former lot 7
4	-	-	-	Droit de const. 1 Bt usage d'ha bitation	1 562	supprimé-réu ni à 2-3-5-6 pr former lot 7
5	-	-	-	Droit de const. 1 Bt usage d'ha bitation	703	supprimé-réu ni à 2-3-4-6 pr former lot 7
6	-	-	-	Droit de const. des parkings	66	supprimé-réu ni à 2-3-4-5 pr former lot 7
7	-	-	-	lot inter médiaire	6 361	réunion des lots 2-3-4-5 et 6 - suppri mé - divisé en lots 8 à 12 inclus.

HB

JW

Q

Nos des lots	Bâtiment	Escalier	Etage	NATURE	Quotes parts parties communes en 10.000 ^o	OBSERVATIONS
8	-	-	-	Jouiss. terrain + droit d'édifier 1 villa avec ga- rage	785	partie lot 7
9	-	-	-	Jouiss. terrain + droit d'édifier 1 bt à usa- ge de bu- reaux	3967	partie lot 7
10	-	-	-	Jouiss. terrain + droit d'édifier des par- kings	9	partie lot 7
11 /	-	-	-	Jouiss. terrain + droit d'édifier 1 villa avec gara- ge	789	partie lot 7
12	-	-	-	Jouiss. terrain + droit d'édifier 1 villa avec ga- rage.	811	partie lot 7

HB AW Q

CONDITIONS PARTICULIERES

I.- Il est expressément convenu entre, d'une part Madame BEDER, et d'autre part la SCI "LES COLLINES DE VAUMARE", ce qui suit :

La SCI "LES COLLINES DE VAUMARE" s'engage à rétrocéder à Madame BEDER, qui accepte, le reliquat des droits à bâtir dont elle n'a pas l'utilité en fonction du nouveau permis de construire délivré par la Mairie de Mougins, le 20 Juin 1990 ; ces droits à bâtir représentent une surface approximative de 200 m².

Cette cession devra intervenir au plus tard le TRENTE ET UN DECEMBRE MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DOUZE (31.12.1992), gratuitement et sans aucuns frais pour Madame BEDER.

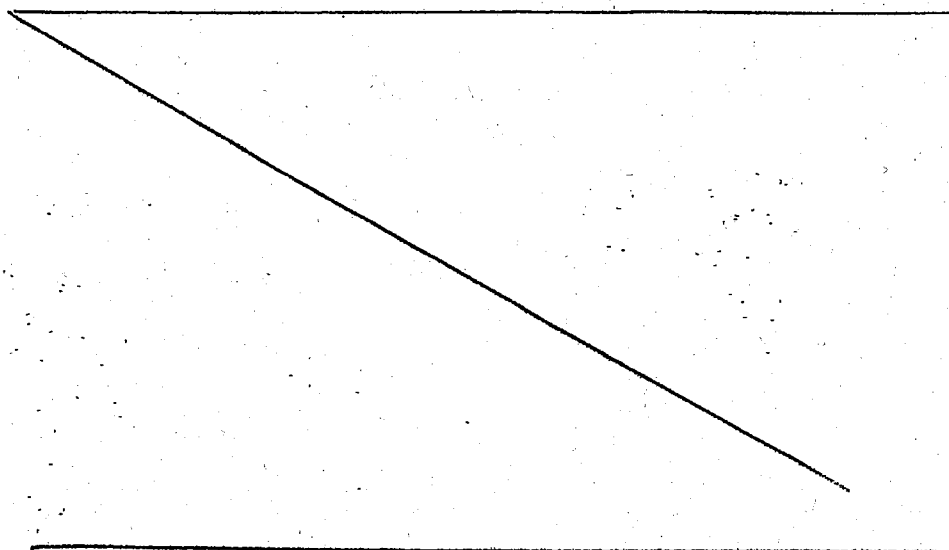
II.- En outre, le propriétaire du lot 1, actuellement Madame BEDER, aura un droit de passage sur le lot n° 12 actuellement la SCI "LES COLLINES DE VAUMARE", tel que figuré sous teinte grise — au plan ci-joint.

Madame BEDER est autorisée à brancher les canalisations d'eaux usées de sa villa sur le réseau d'égouts que doit réaliser la SCI "LES COLLINES DE VAUMARE" ; les frais relatifs à ce branchement seront supportés par Madame BEDER.

Tout le reste du règlement de copropriété visé dans l'exposé des présentes demeure inchangé.



HB



HB

AW

Q

ORIGINE DE PROPRIETE

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

- Que Madame BEDER possédait l'entière propriété dont dépendent les biens objet des présentes, en vertu d'une attestation immobilière dressée après le décès de sa mère, par M^o ESTIENNE, Notaire à Paris, les 22 et 23 Janvier 1964
publiée au Bureau des Hypothèques de Grasse le 6 Mars 1964
vol. 6011 n^o 17

- Que la SCI "les collines de vaumare" est propriétaire des lots 2 à 6 d'origine,
pour les avoir acquis suivant acte aux minutes de l'Office Notarial du 19 Février 1987 et 12 Octobre 1987,
le tout publié au Bureau des Hypothèques de Grasse, le 29 Octobre 1987, vol. 87 P n^o 773.

PUBLICITE FONCIERE

Une expédition des présentes sera publiée au 1^o Bureau des Hypothèques de Grasse, conformément à la loi, par les soins du Notaire soussigné.

F R A I S

Tous les frais, droits et honoraires des présentes seront acquittés par la SCI "LES COLLINES DE VAUMARE" ainsi que non représentant l'y oblige expressément.

MENTION

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera

DONT ACTE

La lecture du présent acte a été donnée aux comparants par le Notaire associé soussigné, et les signatures de ceux-ci ont été recueillies par ledit Notaire,

A ANTIBES

En l'Office Notarial,

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DIX

ET LE DIX OCTOBRE

Et le Notaire associé soussigné a signé

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DIX

ET LE DIX OCTOBRE

Ledit acte rédigé sur treize pages, contenant trois lignes en blancs, et deux blancs bâtonnés.

Helene Bede
Notaire

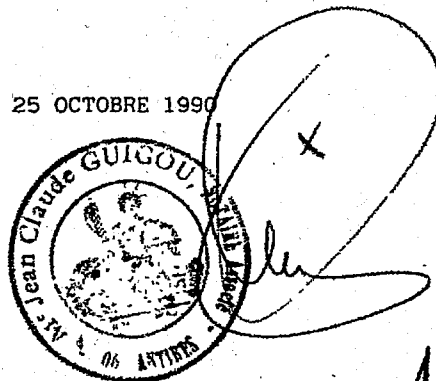
[Signature]

Le soussigné Maître Jean Claude GUIGOU
Notaire associé d'une Société civile Professionnelle,
titulaire d'un Office Notarial à la Résidence
d'ANTIBES (Alpes Maritimes) certifie la présente
copie photocopique conforme à la minute de l'acte
et à l'expédition photocopique destinée à recevoir la
mention de publicité foncière rédigée sur Quatorze
pages et contenant trois lignes en blancs et deux
blancs batonnes

En outre il certifie l'état civil des parties
dénommées en tête des présentes à la suite de leur
Nom et Prénom qui a été régulièrement justifié.

Pour la SCI LES COLLINES DE VAUMARE
Sur le vu de ses actes constitutifs, il certifie en
outre que ladite société n'a subi depuis aucune
modification tant dans son siège sa forme juridique
et sa denomination

ANTIBES 25 OCTOBRE 1990



14

BUREAU DES HYPOTHEQUES		DEPOT	DATE	N° 3255
06	GRASSE Hypothèques	15655	29 OCT. 1987	
		TAXE	100856	430
PUBLICATION			SALAIRES 100 MJB	

DROITS DE TENDRE SUR L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT SEPT
 SUivant la loi du 10 Mars 1977
 Le dix neuf février

Maître Jean-Pierre LE NAOUR, soussigné
 Notaire associé d'une Société Civile
 Professionnelle titulaire d'un office notarial
 dont le siège est à ANTIBES (Alpes Maritimes)
 5 Place de Gaulle,

A reçu le présent acte authentique à la
 requête des personnes ci-après identifiées:

1°/ Madame Hélène Charlotte Marcelle
 Marie Henriette VIOLLE, sans profession, épouse
 de Monsieur Philippe Edouard BEDER, avec lequel
 elle demeure à 06250 MOUGINS, La Catounière
 1102 Avenue du Maréchal Juin

Née à PARIS 16ème, le 21 Novembre 1924
 De nationalité française.

Mariée avec Monsieur BEDER sous le régime
 de la communauté de biens réduite aux acquêts
 aux termes de leur contrat de mariage reçu
 par Maître ESTIENNE, notaire à PARIS, le 16 Juin
 1955, préalable à leur union célébrée à la
 Mairie de PARIS (7ème arrondissement) le 18 Juin
 1955, non modifié depuis.

DE PREMIERE PART

2°/ Et Madame Brigitte Marie
 Catherine ECKMANN, épouse de Monsieur Jean
 Etienne Antoine VAIS, avec lequel elle demeure
 à SALLES SUR L'HERS (Aude) Domaine du Boujou
 Agissant au nom et pour le compte de la
 Société Civile Immobilière dénommée "LES
 COLLINES DE VAUMARE" société civile au capital
 de dix mille francs, dont le siège est à
 MOUGINS (Alpes Maritimes) 1102 Avenue du
 Maréchal Juin, actuellement en cours
 d'immatriculation au registre du commerce et
 des sociétés, constituée aux termes de ses
 statuts établis suivant acte sous seing
 privé en date du 16 Février 1987.

N° 3255 - (LU) 10/70153 Décembre 1970

Agissant en qualité de gérante de ladite société fonction à laquelle elle a été nommée aux termes des statuts sus énoncé, pour une durée illimitée, et ayant en outre tous les pouvoirs nécessaires pour agir au nom de la société en formation pour lui avoir été conférés aux termes desdits statuts.

DE SECONDE PART

LESQUELLES, nom et es nom, préalablement à l'état descriptif de division et règlement de copropriété objet des présentes, ont exposé ce qui suit:

E X P O S E

Madame BEDER, comparante de première part, est propriétaire d'une propriété dont la désignation suit:

Une propriété située sur la Commune de MOUGINS (Alpes Maritimes) Quartier de Vaumarre et des Fouilles, sur laquelle sont édifiées :

- a) une maison élevée d'un étage sur rez de chaussée,
- b) deux maisons élevées d'un simple rez de chaussée divisées, l'une en trois pièces, et l'autre en six pièces
- c) dépendances, constructions sous terrasse, comprenant deux chambres de bonne,

Et terrain y attenant.

Le tout figurant au cadastre rénové de ladite commune de la manière suivante:

Section G, Lieudit "Fouille", savoir:

- numéro 1268, pour	39 a 35 ca
- numéro 1269, pour	2 a 25 ca
- numéro 1270, pour	61 a 05 ca
- numéro 1271, pour	50 ca
- numéro 1289, pour	4 a 95 ca
- numéro 1291, pour	1 a 40 ca
- numéro 1292, pour	45 a 30 ca

Superficie totale de: 1 ha 54 a 80 ca

HB
43
4

II - ORIGINE DE PROPRIETE:

Cette propriété appartient en propre à Madame HEDER, née VIOLLE, par suite des faits et actes ci-après analysés.

A - Originellement, elle appartenait à Mademoiselle Marcelle Marie Henriette VIOLLE, ci-après plus amplement dénommée, savoir:

- a) les constructions, parties pour les avoir fait édifier de ses deniers personnels,
- b) en ce qui concerne le terrain, et le surplus des constructions ainsi qu'il va être expliqué:

- acquisition de Monsieur et Madame HEBERT-STEVENSON:

Suivant acte reçu par Maître Charles CARTIER, notaire à MOUGINS le vingt juillet mil neuf cent trente et un, Mademoiselle VIOLLE a acquis une partie du terrain de Monsieur Alfred Arthur Emile Lucien Léon Georges Jean HEBERT, dit HEBERT-STEVENSON, artiste peintre, et Madame Pauline Augustine Adeline PEUGNIEZ, son épouse, demeurant ensemble à PARIS 7ème, 42 Rue Faber

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de quatre vingt quinze mille anciens francs payable partie comptant, à concurrence de dix mille anciens francs; quant au surplus, soit la somme de 85.000 anciens francs, il avait été stipulé payable le premier septembre mil neuf cent trente trois; et a été intégralement payé depuis, ainsi déclaré.

Une expédition de cet acte a été transcrite au bureau des Hypothèques de GRASSE, le 9 Septembre 1931, volume 2013, n°25 avec inscription de privilège de vendeur du même jour, volume 798, n°228, ladite inscription aujourd'hui périmée.

- Acquisition de Monsieur et Madame RAIBAUT:

Suivant acte reçu par Maître CARTIER, notaire susnommé, le dix sept aout mil neuf cent trente et un, Mademoiselle VIOLLE a acquis le surplus du terrain, et le surplus des constructions de Monsieur Félix Jérôme RAIBAUT, et Madame Marie BOTTON, son épouse, demeurant ensemble à MOUGINS, Quartier de Fouilles Observation étant ici faite que Monsieur et Madame RAIBAUT vendeurs, avaient réservé à leur profit le droit d'habitation dans la propriété vendue pendant leur vie et celle du survivant d'eux.

413

ES

H

L

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de trente cinq mille anciens francs, converti en une rente viagère et annuelle de quatre mille huit cent francs au profit des vendeurs; laquelle rente, ainsi que le droit d'usage et d'habitation sus énoncé se sont éteints par suite du décès des vendeurs, survenu en mil neuf cent trente et un à MOUGINS pour Madame RAIBAUT, et en mil neuf cent trente six à CANNES, pour Monsieur RAIBAUT.

Une expédition de cet acte a été transcrite au bureau des Hypothèques de GRASSE, le 23 Septembre 1931, volume 2015 N°15, avec inscription d'office du même jour, volume 798, n°249.

A la suite de ces acquisitions, Mademoiselle VIOLLE a aliéné:
a) mil sept cent soixante quatre mètres carrés de terrain au profit de l'Etat suivant acte administratif en date du trois juillet mil neuf cent quarante trois, transcrit au bureau des Hypothèques de GRASSE, le 23 Septembre 1943, volume 2678, n°21

b) et deux cent cinquante mètres carrés au profit de la Société Française des Combustibles Liquides dont le siège est à LYON, suivant acte reçu par Maître ODIER, le premier décembre mil neuf cent cinquante, et transcrit au bureau des Hypothèques de GRASSE, le 6 Janvier 1951, volume 3106, n°15.

B - Décès de Mademoiselle VIOLLE:

Mademoiselle Marcelle Marie Henriette

VIOLLE, en son vivant sans profession, demeurant à MOUGINS (Alpes Maritimes) Quartier Vaumarre, née à MARSEILLE, le douze avril mil huit cent quatre vingt douze, célibataire est décédée à NEUILLY SUR SEINE, le vingt huit mai mil neuf cent cinquante six, laissant pour recueillir sa succession, à défaut d'ascendants et de descendant légitime, adoptifs ou légitimé adoptivement:

Madame Hélène Charlotte Marcelle Marie Henriette VIOLLE, sans profession, épouse de Monsieur Philippe Edouard BEDER, avec lequel elle demeure à PARIS 28 Rue Vaneau,

VENDEUR aux présentes.

Sa fille naturelle par elle reconnue suivant acte dressé sur les registres de l'Etat Civil de la Mairie du 16ème arrondissement de PARIS, le 10 Mars 1925.

Qu'elle a institué pour sa légataire universelle aux termes de son testament fait en la forme olographe le dix neuf novembre mil neuf cent cinquante et un, et déposé au rang des minutes de Maître André ESTIENNE, notaire à PARIS le vingt huit septembre mil neuf cent cinquante six,

H13

IB

H

en vertu d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président Du Tribunal Civil de la Seine, le vingt huit septembre mil neuf cent cinquante six, contenue en son procès verbal d'ouverture et de description de ce testament en date du même jour.

Ainsi que ces qualités résultent d'un acte de notoriété dressé après le décès de Mademoiselle VIOLLE par Maître ESTIENNE, notaire susnommé, le huit janvier mil neuf cent cinquante sept.

La mutation de propriété résultant de ce décès a été constatée dans une attestation immobilière dressée par Maître ESTIENNE, notaire susnommé, les vingt deux et vingt trois janvier mil neuf cent soixante quatre, publiée au bureau des Hypothèques de GRASSE, le 6 Mars 1964, volume 6011, n°17.

HB

67

III - PERMIS DE CONSTRUIRE:

Aux termes d'un arrêté en date du 1er Juillet 1986
numéro 06085 86 D0110, Monsieur le Maire de MOUGINS a
délivré le permis de construire ci-après.

PERMIS DE CONSTRUIRE

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE DE MOUGINS

CADRE 1 : DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Déposée le 14 Mars 1986
Par Monsieur MONTI André
Demeurant à : 13 Rue Ardisson 06110 LE CANNET CEDEX
Représenté par :
Pour : 1 hotel - 14 logements
Sur un terrain sis à : 1102 Avenue Maréchal Juin

CADRE 2 : PERMIS DE CONSTRUIRE

Permis de construire n° 06085 86 DO 110
Surface hors-oeuvre brute : 2650 M2
Surface hors-oeuvre nette : 2111 M2
Nombre de bâtiments : 004
Nombre de logements : 14
Destination : divers

LE MAIRE

" Vu la demande de permis de construire sus-visée (cadre 1).
" Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L-421-1
et suivants, R 421-1 et suivants.
" Vu le Code Général des Impôts et ses textes d'application.
" Vu la loi du 2 Mai 1930 modifiée relative à la protection
des monuments naturels et des sites.
" Vu le plan d'occupation des sols approuvé le 25.03.86 de
la commune de MOUGINS, mis en révision immédiate.
" Vu le récépissé de dépôt du permis de démolir en date du
7 Avril 1986.
" Vu l'engagement de procéder à la vente en l'état futur
d'achèvement des constructions souscrit le 14 Mars 1986
par Monsieur MONTI André.
" Vu le projet de statuts de l'Association Syndicale et les
engagements du 14.03.86 tels que prévus à l'article
R 315-6 du Code de l'Urbanisme.
" Vu l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de
Francs émis le 07.05.86 au titre de la loi 02/05/1930
sus-visée.

HB

AS

- " Vu l'avis favorable du Service d'incendie et de Secours en date du 09.05.86.
- " Vu l'avis favorable de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales en date du 05.06.86.
- " Considérant que le pétitionnaire pourra se prévaloir des dispositions de l'article R 421-7-1 du Code de l'Urbanisme.
- " Attendu que le projet présenté respecte les dispositions du plan d'occupation des sols, sauf à préciser que dans le secteur UD, les marges de reculement par rapport à l'axe de la RN 85 soit de 25 M, ~~protégée~~ : projetée :
- " Attendu que l'article 4 (dispositions générales) du règlement du plan d'occupation des sols permet d'accorder des adaptations mineures.
- " Attendu que l'adaptation mineure est rendue nécessaire par la topographie du terrain.
- " Attendu que l'adaptation mineure est rendue nécessaire pour la sécurité en ce qui concerne l'amélioration et la desserte des autres propriétaires.
- " ARTICLE 1 : Le permis de construire est accordé avec une adaptation mineure aux dispositions du Plan d'Occupation des Sols prévues dans ses articles UO 6....
- " ARTICLE 2 : Le permis de construire est assorti des prescriptions ci-après : le terrain nécessaire à l'élargissement de la RN 85 sera cédé gratuitement dans la limite de 10% de la superficie de la propriété.
- " L'alignement piqué sur place sera respecté et le constructeur sollicitera le recollement des sortie de terre des travaux.
- " L'accès devra être réalisé dans le cadre d'une permission de voirie délivrée par la Direction Départementale de l'Equipement (Subdivision de CANNES) qui agira en tant que Maître d'oeuvre aux frais du pétitionnaire.
- " La piscine sera aménagée conformément aux dispositions du décret n° 81 - 22 ---- du 07.01.81 fixant les normes de sécurité et d'hygiène applicables aux piscines et aux baignades aménagées.
- " L'écoulement des eaux pluviales sera réalisé en accord avec le service de l'Equipement de CANNES.
- " Les travaux envisagés ne devront créer aucune aggravation au régime des eaux telluriques (de pluie ou sauvages) sur les propriétés riveraines et les voies publiques, par rapport à l'état antérieur.
- " Les déblais rocheux et cyclopéens ainsi que les gravats de démolitions et de chantier seront évacués à la décharge publique.

HB

h L

43

Les comparants précisent que la publicité de ce permis de construire, prévue par la loi, a été effectuée sur le terrain dont s'agit, à la date du 7 Juillet 1986, ainsi qu'il résulte d'un procès verbal de constat du même jour dressé par Maître Gérard PACELLA, huissier de justice au CANNET, dont une copie demeurera ci-jointe et annexée après mention.

Les comparants déclarent au surplus qu'à leur connaissance, aucune contestation n'a été élevée par des tiers dans un délai légal.

Ils reconnaissent toutefois être parfaitement informés d'une lettre de la Direction Départementale de l'Equipe-ment du 26 Novembre 1986, ci-après littéralement reproduit:

" Monsieur,
 " J'ai l'honneur d'accuser réception de votre lettre ci-dessus
 " référencée dont les termes ont retenu toute mon attention.
 " Je vous confirme, en réponse, qu'à ce jour mon service
 " n'a pas été saisi de recours concernant le permis de construire
 " cité en objet.
 " En effet, la lettre reçue dans mes services le 12 Novembre 1986
 " concernant ledit permis de construire, ne me paraît pas revêtir
 " le caractère d'un recours.
 " Toutefois, je crois utile d'attirer votre attention sur le fait
 " que cette démarche peut être utilement adressée à une autre
 " autorité administrative pendant 4 mois à compter du jour où
 " la publicité du permis est complète et régulière (affichage
 " en mairie et sur le terrain)
 " Veuillez agréer...

HB

IB

h

- Suivant acte aux présentes minutes du 19 Février 1987 ---- un instant de raison avant la signature du présent acte, de manière à ce que la publicité du bureau des Hypothèques puisse être concomitante,

Madame BEDER a vendu à la Société Civile Immobilière "LES COLLINES DE VAUMARE" en cours de formation, sus désignée,

Les lots numéros 2, 3, 4, 5 et 6 de l'état descriptif établi ci-après, de l'immeuble dont la désignation générale est donnée en tête des présentes, représentant les 6361/10.000^e de la propriété du sol et des parties communes générales.

- Sur l'ensemble immobilier dont la désignation générale est donnée en tête des présentes,

La Société Civile Immobilière "LES COLLINES DE VAUMARE" se propose d'édifier, en vertu du permis de construire sus visé, un ensemble immobilier représentant les lots dont elle s'est rendue acquéreur de Madame BEDER, aux termes de l'acte énoncé au paragraphe précédent.

Madame BEDER, de son côté, conservera les constructions sus désignées, ainsi que le terrain y attenant, représentant le lot numéro UN, dont elle reste propriétaire.

Kt, en conséquence, les comparants ont établi de la manière suivante l'état descriptif et règlement de copropriété de l'ensemble immobilier qui aura pour dénomination "LES COLLINES DE VAUMARE".

AB

AB

L

1

REGLEMENT DE COPROPRIETE

ARTICLE 1 : FORCE ET OBJET DU PRESENT REGLEMENT DE COPROPRIETE :

Le présent règlement et ses modifications ultérieures s'imposent à tous les copropriétaires et à tous leurs successeurs dans leurs droits.

Le présent règlement de copropriété a pour objet:

- de déterminer les parties affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire dites "parties privatives", celles qui resteront à l'usage collectif de tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier dites "parties communes générales" et celles qui restent à l'usage de certains des copropriétaires de l'ensemble immobilier dites "parties communes spéciales".
- de préciser, compte tenu des droits de chacune des parties en présence, les lots dont elle aura la propriété privative.
- de fixer les droits et obligations des copropriétaires,
- de définir les charges générales de l'ensemble immobilier et fixer le montant de leur répartition.

PREMIERE PARTIE

DESIGNATION - DESTINATION - DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

ARTICLE 2: DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'ensemble immobilier objet du présent règlement de copropriété est et sera édifié sur un terrain dont les références cadastrales sont données en tête des présentes, sous le paragraphe I de l'exposé.

ARTICLE 3 - DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER:

L'ensemble immobilier devant être édifié sur le terrain sus désigné comprendra, une fois achevé:

- 1°/ - une maison élevée d'un étage sur rez de chaussée
- une maison élevée d'un simple rez de chaussée divisée en six pièces
- dépendances, constructions sous terrasse, comprenant deux chambres de bonne,

Lesdites constructions existant déjà à ce jour et devant être conservées

- 2°/ - un bâtiment à usage d'hôtel, élevé de deux étages sur rez de chaussée
- trois bâtiments, élevés chacun d'un étage sur rez de chaussée
- parkings dans la cour.

Cet ensemble immobilier comprendra également des aménagements dans ses parties communes, tels que figurés au plan masse annexé aux présentes.

HB
AB

h L

ARTICLE 4 : PIÈCES ANNEXES:

Est annexé au présent règlement de copropriété le plan masse situation de l'ensemble immobilier, établi par Monsieur André MONTI, agréé en architecture, demeurant à LE CANNET, 13 Rue des Ardissons.

ARTICLE 5 : DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER:

L'ensemble immobilier est affecté à usage d'hôtel (lot N°2) d'habitation, professionnel ou commercial pour les autres lots.

DEUXIÈME PARTIE**DISTINCTION DES PARTIES COMMUNES ET DES PARTIES PRIVATIVES****ARTICLE 6: DEFINITION DES PARTIES COMMUNES:**

Les parties qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire sont "parties communes", ainsi que les choses ou parties réputées telles par la loi ou les usages.

ARTICLE 7 : DESIGNATION DES PARTIES COMMUNES:

Les choses ou parties communes se répartissent comme suit:

1°/ Choses et parties communes à tous les copropriétaires:

Ces parties appartiennent indivisément à tous les copropriétaires dans la proportion des quotes parts indiquées dans le tableau de description et de division en fin du présent règlement.

Elles comprennent notamment:

La totalité du sol et les clôtures, quand elles ne sont pas constituées par le gros oeuvre des bâtiments.

Les voies non classées dans celles publiques domant accès aux lots, à l'exception de celles qui, à la fois se trouvent à l'intérieur d'un lot et le desservent exclusivement.

Les réseaux divers desservant l'ensemble immobilier étant indiqué que toutes les parties de canalisations et installations ci-dessus profitant seulement à un lot général feront partie de ce lot.

Cette énonciation n'est pas limitative.

2°/ Choses et parties communes à certains ou à un groupe de copropriétaires:

Les choses propres à un bâtiment ou à un corps de bâtiment appartiennent aux copropriétaires des lots de ce corps de bâtiment dans la proportion des quotes parts des droits de propriété des lots de ce bâtiment, dans les choses communes s'il n'a pas été établi de quote part de choses communes dans chaque bâtiment.

Les parties communes particulières à un bâtiment ou à un corps de bâtiment comprennent notamment:

- les fondations, les murs (façades, pignons et refends), éventuellement les mitoyennetés correspondantes, les toitures,
- le gros oeuvre des planchers (à l'exclusion des parquets et des lambourdes et de toute revêtement de sol, du revêtement de plâtre des plafonds, des plafonds suspendus)

HB

+R3

H

L

- les murs et cloisons séparant les parties communes des parties privatives, sauf les portes d'accès à chaque lot, les murs et cloisons porteurs à l'exception des enduits et revêtements à l'intérieur de chaque lot;
- les conduits de fumée, les conduits de ventilation, les gaines de canalisations communes, les souches de cheminées, ainsi que leurs accessoires;
- les éléments ou ornements extérieurs des façades, y compris les balcons (sauf le revêtement du sol des balcons), les balustrades et balustrades, les appuis de balcons et de fenêtres, à l'exception des fenêtres, persiennes, volets, stores et jalousies et de tous éléments des devantures des boutiques;
- les compteurs communs d'eau, de gaz, d'électricité, etc.;
- les équipements communs: _____ ascenseurs et monte-charges, vide-ordures, tapis d'escalier, antennes collectives, etc.
- la voie d'accès située en limite Sud de la propriété, partant de la Route Nationale, sera réservée à l'usage exclusif des copropriétaires des lots numéros 2,3,4, 5 et 6 ci-après désignés.

ARTICLE 8 : DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Sont privatives les parties de bâtiments et des terrains réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

ARTICLE 9 : DESIGNATION DES PARTIES PRIVATIVES

Ces parties privatives comprennent notamment :

- les parquets et lambourdes et tous revêtements de sol, y compris :
 - a) le revêtement de sol des balcons et loggias privés, mais non le dispositif d'étanchéité, ni le gros-œuvre,
 - b) les dallages des terrasses à usage privé, mais non le dispositif d'étanchéité ni le gros-œuvre;
- tous les enduits intérieurs;
- les cloisons intérieures non porteuses, les portes palières;
- les fenêtres et porte-fenêtres avec leurs bâtis;
- les persiennes, volets, les bannes ou stores;
- les canalisations intérieures à usage privé
- les parties ouvrantes des bow-windows, en métal ou en bois, et, d'une manière générale, toutes les parties ouvrantes vitrées éclairant un lot privé.

ARTICLE 10 : PARTIES MITOYENNES

Les cloisons entre lots, quand il ne s'agit pas de murs porteurs, sont mitoyennes entre les locaux contigus.

Les cloisons entre lots et parties communes, sont communes.

H B
+ 03

1

TROISIEME PARTIEREGLES D'UTILISATION ET DE DISPOSITION DES DIVERSES
PARTIES DE L'IMMEUBLECHAPITRE IARTICLE 11 : JOUISSANCE DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont indivises entre les copropriétaires ou certains d'entre eux seulement, comme il a été dit à l'article 8 ci-dessus.

Chacun en jouit, conformément à la destination de l'immeuble et de manière à ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires. et sous réserve des stipulations ci-après.

Responsabilité individuelle

Tout dommage causé aux parties communes, toute aggravation des charges relatives aux parties communes, dus au fait d'un copropriétaire, de son personnel, de son locataire ou de tous occupants de son chef, sont entièrement aux frais du copropriétaire concerné.

Espaces communs et jardins:

Les espaces communs, leurs aménagements et accessoires les allées et voies de circulation devront être conservés par les occupants en parfait état de propreté. il est interdit de laver les voitures sur les voies et aires de circulation.

Les copropriétaires pourront pour leur agrément, utiliser les espaces verts et arborés de la copropriété.

Il ne pourra être fait sur ces espaces communs, un usage contraire aux droits et à la tranquillité des autres copropriétaires, et au calme discret qui est la marque générale de la copropriété. Dans cette optique, chacun des copropriétaires s'abstiendra, autant que faire se peut, d'utiliser les parties de l'espace commun constituant l'environnement direct des lots des autres copropriétaires, pour éviter les bruits et mouvements de nature à troubler la jouissance paisible des copropriétaires.

HB
L-B L
H

ARTICLE 12: MODALITES D'USAGE DES PARTIES COMMUNESCirculation

Aucun copropriétaire ou occupant de l'immeuble ne devra encombrer les entrées, vestibules, paliers et escaliers, cour et autre endroit commun.

Antennes

L'installation d'antennes individuelles extérieures n'est autorisée qu'à défaut d'antenne collective et dans les conditions fixées par le syndic s'il n'existe pas de règlement intérieur à ce sujet.

Le propriétaire d'antenne individuelle doit garantir le syndic de toute dégradation directe ou indirecte du fait de son antenne.

Branchements

Tout copropriétaire pourra augmenter, à ses frais, ses branchements particuliers d'eau, — ou d'électricité, après accord des services compétents et du syndic. Cette augmentation ne devra entraîner aucun frais, ni aucun dommage, pour la copropriété. Toutes les conséquences de ces travaux seront à la charge du copropriétaire intéressé.

Ces nouvelles installations ne devront pas nuire à l'esthétique des parties communes; en cas de nécessité, il devra y être remédié par des aménagements ou habillages appropriés aux frais du copropriétaire intéressé.

Les copropriétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun travail habituel avec ou sans machine-outil, qui serait de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, les odeurs persistantes ou les trépidations.

AB
AB L
H

e) Aspect de l'immeuble et des parties communes

Tout ce qui concerne l'aspect des parties communes, même s'il s'agit de choses privatives comme les fenêtres, balcons et portes palières, ne pourra être modifié sans l'autorisation de l'assemblée générale.

En cas de ravalement, les travaux de peinture sur les parties privatives faisant corps avec les parties communes (tels que : fenêtres et leurs bâtis, persiennes, garde-corps, appuis de fenêtre) seront compris dans les travaux d'ensemble de ravalement et répartis comme lesdits travaux.

f) Libre accès

Les copropriétaires supporteront sans indemnité, l'exécution des réparations nécessaires aux parties communes et, si besoin, livreront accès aux personnes chargées de surveiller ou d'exécuter ces travaux.

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra organiser, par un moyen de son choix, le libre accès de son appartement.

g) Conduits de fumée et de ventilation

Les conduits de fumée et de ventilation sont choses communes sauf les conduits conçus ou établis pour un usage professionnel.

In cas de mauvaise utilisation d'un conduit de fumée ou de ventilation, le copropriétaire intéressé sera responsable des dégâts occasionnés.

h) Surcharge des planchers

Si l'un des copropriétaires a besoin d'installer dans son local, un matériel ou un mobilier lourd, il devra, sous le contrôle de l'architecte de l'immeuble, faire fixer le taux de surcharge admissible.

i) Usage des fenêtres et balcons

Tous étendages aux fenêtres ou balcons sont interdits. Aucun objet ne sera déposé sur le rebord des fenêtres ou balcons. Les vases ou jardinières à l'intérieur des balcons ne devront provoquer aucun écoulement d'eau en façade.

Les balcons et loggias ne pourront être utilisés ni comme dépôt, ni à aucun usage contraire à la destination d'origine.

j) Plaques et enseignes

- Toute personne autorisée à exercer un commerce ou une profession pourra apposer une plaque professionnelle ou enseigne.

- Le Copropriétaire du bâtiment à usage d'hôtel pourra placer des enseignes lumineuses ou pas, à sa marque ou sigle habituels à plat ou perpendiculairement sur les façades extérieures du bâtiment, ou sur une partie du terrain faisant partie de son lot privatif.

- la Société Civile Immobilière LES COLLINES DE VAUMARE pourra apposer sur les façades des bâtiments, ou dans les cours et jardins des bâtiments à construire, des panneaux publicitaires pour la vente ou la location des locaux.

HB

HB

h

ARTICLE 13: DISPOSITION DES PARTIES COMMUNES

L'Assemblée Générale peut décider certains actes de disposition sur les parties communes, aux conditions fixées dans le règlement au Chapitre des Assemblées ci-après.

ARTICLE 14: JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES

Chaque copropriétaire use et jouit librement des parties privatives comprises dans son lot, conformément à la destination de l'immeuble et de son lot, sans troubler ni les droits, ni la tranquillité des autres copropriétaires.

ARTICLE 15: MODALITES D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES**a) Modifications intérieures d'un lot**

Sous réserve de la destination de l'immeuble, tout copropriétaire peut modifier, à ses frais, la distribution intérieure de ses locaux et de leurs dépendances.

Si ces travaux touchent au gros-oeuvre et à toutes choses ou parties communes, il devra, au préalable, obtenir l'autorisation de l'Assemblée Générale conformément à l'article 43 du présent règlement.

Les travaux particuliers et tous ceux qui en découleraient, s'exécuteront aux frais du copropriétaire intéressé, sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, ou d'un architecte agréé par l'Assemblée et dont les honoraires seront à la charge du bénéficiaire des travaux.

Dans tous les cas, le copropriétaire bénéficiaire des travaux restera responsable des conséquences de tous les travaux qu'il fera exécuter.

b) Division

Dans la mesure où elle n'est pas contraire à la destination de l'immeuble, la division d'un lot pourra se faire, et la répartition des charges entre les fractions devra être soumise à l'approbation de l'Assemblée, conformément à l'article 11, alinéa 2 de la loi.

HB
JEB
L
f

d) Bruits et émanations

L'usage de tous appareils sonores ou instruments de musique doit être conforme aux conditions de Ville et de Police, et ne pas créer de bruits gênants pour les voisins.

k) Entretien d'aspect et entretien intérieur

Les portes d'accès aux lots, les fenêtres, les volets, persiennes, stores et jalousies, devront être maintenus en bon état de propreté par leurs propriétaires respectifs.

Les paillassons, placés devant les portes palières devront être conformes au modèle choisi par l'Assemblée Générale et maintenus en bon état ou remplacés.

l) Entretien des jardins privatifs

Les jardins privatifs et leur clôture seront entretenus aux frais exclusifs du propriétaire du lot auquel la jouissance privative de chaque jardin est attachée.

Ils ne pourront être utilisés que comme jardins d'agrément et ne pourront être recouverts que de gazon, massifs de fleurs ou arbustes, à l'exclusion de toutes autres plantations.

Notamment, il est formellement interdit d'élever dans ces jardins des cabanes à outils ou autres constructions, même légères, et d'y étendre du linge ; il est également interdit d'y faire du feu.

m) Réunion de lots

Lorsque plusieurs lots appartiendront à un même propriétaire, ce dernier aura la faculté d'établir, à ses frais, des portes de communication ou escaliers intérieurs entre les divers locaux selon la disposition des lieux.

La réunion de plusieurs lots appartenant au même copropriétaire est autorisée sous réserve de l'observation des stipulations ci-après pour l'exécution des travaux qui en seraient la conséquence, avec faculté de rétablissement ultérieur de la situation originale sous la même condition.

D'autre part, il est stipulé que lorsqu'une fraction de couloir, passage ou autre partie commune se trouvera n'être qu'à l'usage exclusif de plusieurs lots appartenant au même copropriétaire, qu'il y ait ou non réunion effective des locaux et un seul lot nouveau ledit propriétaire aura la faculté d'incorporer la partie de couloir, passage ou autre partie commune dont s'agit dans ses locaux privatifs et d'établir, si bon lui semble, une clôture telle qu'une porte d'accès sous réserve de ne pas modifier l'harmonie des parties communes, ni les dispositions réglementaires, et notamment de faire établir, s'il y a lieu, une porte identique aux autres portes des locaux privatifs, les travaux dont s'agit devant donner lieu au contrôle et à l'approbation prévus ci-avant par l'architecte de l'immeuble, ainsi que par le syndic. Bien entendu, le copropriétaire aura seul l'

HB

HB

1

entrée de la partie commune incorporée dans ses locaux privés, mais il aura la faculté de rétablir à tout moment, à ses frais, les lieux dans leur situation originale, ce rétablissement étant au surplus indispensable en cas de transmission des lots intéressés à des propriétaires différents.

n) PISCINE

La piscine située sur le lot numéro 1 devra être raccordée au réseau eaux pluviales, eaux usées aux frais du propriétaire de ce lot dès que ledit réseau aura été réalisé pour les lots 2, 3, 4, 5 et 6.

CHAPITRE II : DISPOSITION DES PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 16 : LOCATIONS

Les locataires ou occupants des locaux, à quelque titre que ce soit, seront tenus de jouir des lieux dans les conditions du règlement de copropriété. Tout locataire ou occupant sera présumé avoir eu connaissance du règlement de copropriété par les soins du bailleur ou copropriétaire intéressé.

Le copropriétaire bailleur est seul responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires. Il sera seul redevable des quote-parts des diverses charges afférentes à son lot et des dommages et intérêts éventuels.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent également à tout mode d'occupation par un tiers, sous une autre forme que la location.

ARTICLE 17 : CONSTITUTION DE DROITS REELS

Tout acte réalisant ou constatant un droit réel sur un lot devra expressément remplir les conditions fixées par l'article 4 du décret du 17 Mars 1967.

ARTICLE 18: MUTATION DE PROPRIETE

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à toute mutation portant sur le droit de copropriété ou sur l'un des démembrements, ainsi que dans le cas de constitution d'un droit d'usage ou d'habitation.

a) Communication de documents

Mention expresse sera portée dans l'acte de la communication et de l'adhésion du cessionnaire au règlement de copropriété à peine de responsabilité du disposant envers le cessionnaire et le syndicat.

h HB
EB

b) Obligation aux charges

En cas de mutation d'un lot, le vendeur s'oblige à insérer dans l'acte de vente, une clause aux termes de laquelle le vendeur et l'acheteur seront solidairement responsables des charges dues au dicat au moment de la vente; le vendeur et l'acheteur faisant l'affaire personnelle de la ventilation desdites charges.

Le présent alinéa devra être reproduit dans l'acte de vente et sous la responsabilité du vendeur qui devra en informer le Notaire rédacteur de l'acte de vente.

c) Droits du Syndicat

En cas de mutation à titre onéreux d'un lot et conformément à l'article 20 de la loi et à l'article 5 du décret, si le vendeur n'est pas quitte de toute obligation à l'égard du Syndicat, le Syndicat pourra former opposition au versement des fonds.

d) Notification des mutations - Election de domicile

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits, est notifié sans délai au Syndicat, soit par les parties, soit par le Notaire qui établit l'acte, soit par l'Avoué qui a obtenu une décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise ou atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressée, ainsi que l'indication des noms, du domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droits, et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 23 alinéa 2, de la loi du 10 Juillet 1965.

QUATRIEME PARTIE**DIFFERENCIATION ET RECouvreMENT DES CHARGES****CHAPITRE I**

Préalablement à ce qui suit, il est formellement convenu entre les parties aux présentes que les charges ci-après et leur répartition concernent uniquement les lots numéros 2, 3, 4, 5 et 6, le lot numéro 1 en étant totalement exclu comme ne devant participer à aucune charge quelconque.

ARTICLE 19 : Charges générales à tous les copropriétaires

Sont communes à tous les copropriétaires, les charges de conservation, d'entretien et d'administration des parties définies à l'article 8, paragraphe 1°.

Énumération

Les charges générales, communes à tous les copropriétaires comprennent notamment :

Les charges d'administration telles que :
- les impôts, contributions et taxes sous toutes les formes, auxquelles sont assujetties les parties communes;

HB
EB

- les primes d'assurance garantissant les divers risques de l'immeuble;
- le frais de fonctionnement du Syndicat, dont les frais de convocation de toutes assemblées et notification d'ordres du jour complémentaires;
- les honoraires du Syndic;
- le salaire et les charges y afférentes, du personnel employé par le syndicat;
- le nettoyage et l'entretien des parties communes générales, à l'usage de tous les copropriétaires;
- l'entretien et la réparation des parties communes générales et de tous locaux à usage commun.

Cette énonciation n'est pas limitative.

Répartition

Les charges générales ci-dessus sont supportées par tous les copropriétaires au prorata des quote-parts correspondantes figurant au tableau de description et de division annexé en fin du présent règlement

ARTICLE 20: Charges communes spéciales à un groupe de copropriétaires

Sont spéciales à un groupe de copropriétaires d'un bâtiment ou d'un corps de bâtiment, toutes les charges qui résultent de l'administration, de la conservation, de l'entretien ou du remplacement des choses et parties communes aux seuls copropriétaires d'un même bâtiment (ou corps de bâtiment) telles que ces parties communes particulières ont été définies par l'article 7, paragraphe 2° ci-dessus.

Répartition

Les charges d'entretien, de réparation ou de reconstruction du bâtiment (ou corps de bâtiment) seront réparties entre les copropriétaires des lots de ce bâtiment

CHAPITRE II

ARTICLE 21: Charges d'équipement

Désignation

Ces charges se rapportent aux équipements ci-après, faisant l'objet de répartitions spéciales pour chacun d'eux.

Pour chacun des équipements, les charges spéciales comprennent toutes les dépenses de fonctionnement, d'entretien, de réparation et de remplacement. Elles sont dues par chacun des copropriétaires, que les locaux soient occupés ou non et qu'ils se servent ou non des équipements mis à leur disposition.

H.B.

A.B.

h

Les charges spéciales pour l'escalier comprennent les dépenses de tapis d'escalier, et autres revêtements amovibles de marches d'escalier.

CHAPITRE III : RÈGLEMENT DES CHARGES

ARTICLE 22: Financement

Les charges sont financées :

1°- Par une avance de trésorerie, égale à la moitié du budget ordinaire de l'exercice précédent, ou, à défaut d'exercice précédent, du budget prévisionnel.

2°- En cours d'exercice :

- soit par une somme correspondant au remboursement des dépenses effectivement acquittées dont le détail sera indiqué avec l'appel de fonds
- soit par une provision trimestrielle du quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré.

3°- En cas de travaux de sauvegarde que le syndic doit faire entreprendre d'urgence, par un appel de fonds égal au tiers de la dépense envisagée, en attendant la réunion de l'assemblée que le syndic doit, dans ce cas, convoquer en même temps qu'il lance l'appel de fonds exceptionnel.

4°- Par une ou des provisions spéciales correspondant au financement de travaux ou de dépenses votées par l'Assemblée Générale.

HB

traj

ARTICLE 23 : RECOURVEMENT DES FONDS

Les sommes ci-dessus définies sont exigibles dans la quinzaine de leur mise en recouvrement par le syndic de la copropriété.

Pour le recouvrement de ces sommes, le Syndic dispose, sans autorisation de l'Assemblée, notamment des procédures de saisie et d'exécution rapide, prévues par les articles 55 et 58 du décret du 17 Mars 1967.

ARTICLE 24 : SURETE

Les créances de toute nature du Syndicat, à l'encontre de chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, sont garanties par une hypothèque légale au profit du Syndicat.

Le Syndic a qualité pour faire inscrire cette hypothèque ou en consentir mainlevée en cas d'extinction de la dette, sans intervention de l'Assemblée Générale.

ARTICLE 25 : INDEMNITES DE RETARD

Les sommes dues au Syndicat portent intérêt au profit du Syndicat au taux légal en matière civile.

L'intérêt est dû à compter de la mise en demeure, notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Cet intérêt de retard est dû comme les charges et recouvré de la même manière, avec les mêmes sûretés et garanties. En outre, les dépenses de toute nature, entraînées par le recouvrement des charges dues seront entièrement supportées par le copropriétaire défaillant, ainsi que tous dommages intérêts.

ARTICLE 26 : INDIVISIBILITE DES DEBITEURS

Les dettes dues au titre d'un lot à l'égard du Syndicat sont indivisibles.

Le Syndicat pourra exiger l'entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants d'un copropriétaire.

Si un ou plusieurs lots appartiennent indivisément à plusieurs copropriétaires, ces derniers seront solidairement tenus des charges envers le Syndicat, lequel pourra exiger l'entier paiement de n'importe lequel des indivisaires.

Les nu-propriétaires, les usufruitiers, les titulaires d'un droit d'usage ou d'habitation seront, de la même manière que ci-dessus, solidaires envers le Syndicat.

Tous les frais entraînés par la ou les significations prévues par l'article 877 du Code Civil seront à la charge des Héritiers

ARTICLE 27 : OBLIGATION AUX CHARGES EN CAS DE MUTATION DE PROPRIETE

En cas de mutation, l'ancien propriétaire reste tenu du paiement de toutes les créances du Syndicat, liquides et exigibles à la date de la mutation, qu'il s'agisse de provision ou de paiement

AB
AB

définitif. Les sommes versées à titre d'avance ou de provision par l'ancien copropriétaire, ne lui sont pas restituées; Ces sommes sont imputées sur ce dont le nouveau copropriétaire devient débiteur envers le Syndicat.

Le nouveau copropriétaire est débiteur de toutes les sommes qui deviennent liquides et exigibles par le Syndicat après la mutation.

En outre, et conformément à l'article 19 b du présent règlement, le cédant et le cessionnaire d'un lot sont solidairement responsables des charges dues au moment de la mutation.

CINQUIEME PARTIE

ASSURANCES - SINISTRES - RECONSTRUCTION

ARTICLE 28 : ASSURANCE

Le syndicat sera assuré contre :

- l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux et les bris de glaces (avec renonciation au recours contre les copropriétaires de l'immeuble, occupants de ces locaux)
- le recours des voisins et le recours des locataires
- la responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'immeuble (défauts de réparations, vices de construction ou réparations, etc.,)

Les questions relatives aux assurances seront débattues et tranchées par les copropriétaires à qui incombera le paiement des primes. Ils décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

Les polices seront signées par le syndic en exécution des résolutions de l'assemblée générale.

Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer, en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu, et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion de gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux. Il devra imposer à ses locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités vis-à-vis des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic, en présence d'un des copropriétaires désigné par l'assemblée générale, à charge par le syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Les indemnités de sinistre seront affectées par privi-

HB L
A-B

lège aux réparations ou la reconstruction. Au cas où elles seraient supérieures aux dépenses résultant de la remise en état, telle qu'elle sera finalement décidée par l'assemblée générale, le syndic conserverait l'excédent à titre de réserve spéciale.

ARTICLE 29 : SINISTRE

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le Syndic.

Si le sinistre n'affecte que partiellement un ou quelques lots, l'indemnité concernant les parties privatives, sera versée par le Syndic aux copropriétaires intéressés.

L'indemnité encaissée par le Syndic au titre des parties communes, sera consacrée à la remise en état de celles-ci.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la restauration, le supplément sera à la charge des copropriétaires concernés et récupéré par le Syndic comme charges communes.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent sera affecté comme provision, sur l'exercice en cours.

ARTICLE 30 : RECONSTRUCTION

En cas de destruction partielle ou totale, l'Assemblée Générale des copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré, peut décider, à la majorité des voix de ces copropriétaires, la reconstruction de ce bâtiment, ou la remise en état de la partie endommagée.

Si la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire à la demande de la majorité des copropriétaires sinistrés. Les copropriétaires qui participent à l'entretien des bâtiments endommagés, sont tenus de contribuer aux dépenses des travaux au prorata de leurs quote-parts respectives de charges communes dans lesdits bâtiments.

En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions de la loi du 10 Juillet 1965 sur les améliorations, seront appliquées s'il y a lieu.

Sous réserve des droits des créanciers inscrits, les indemnités représentatives de l'immeuble, sont affectées par priorité à la reconstruction.

Si l'Assemblée a décidé de ne pas remettre en état le bâtiment sinistré, il est procédé à la liquidation des droits dans la copropriété, et à l'indemnisation de ceux des copropriétaires dont le lot n'a pas été reconstruit.

HB
EB L

SIXIEME PARTIEADMINISTRATION DE LA COPROPRIETECHAPITRE I : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRESARTICLE 31 : Le Syndicat

L'ensemble des copropriétaires de l'immeuble objet du présent règlement constitue, de plein droit, un Syndicat de copropriété doté de la personnalité civile.

Ce Syndicat existe dès qu'un lot de l'immeuble a été attribué en propriété. Sa durée n'est pas limitée, mais il prend fin par la réunion de tous les lots en une seule main.

ARTICLE 32 : DENOMINATION

Ce Syndicat a pour dénomination " Syndicat des copropriétaires des COLLINES DE VAUMAPE "

ARTICLE 33 : SIEGE

Le siège du Syndicat est fixé à MOUGINS (06) 1102 Avenue du Maréchal Juin.

ARTICLE 34 : OBJET

Le Syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes confiées à un Syndic.

CHAPITRE II : ASSEMBLEES GENERALESARTICLE 35: Objet des Assemblées

Les Assemblées Générales des copropriétaires ne délibèrent valablement que sur les questions régulièrement inscrites à l'ordre du jour.

ARTICLE 36: Epoque des réunions

L'Assemblée des copropriétaires se réunit au moins une fois par an, dans les six mois de la fin de l'exercice.

Elle peut être convoquée aussi souvent qu'il sera utile pour la copropriété.

ARTICLE 37: CONVOCATIONS

L'Assemblée est normalement convoquée par le Syndic et sur son initiative. Il doit en outre, convoquer l'Assemblée, à la demande, soit d'un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins le quart des voix du Syndicat, soit du Conseil syndical s'il en existe un.

Si la mise en demeure de convocation adressée au Syndic reste infructueuse pendant plus de huit jours, l'Assemblée Générale des copropriétaires est valablement convoquée par le Président du Conseil syndical.

HB 1

HB

S'il n'existe pas de Conseil syndical ou si le Président de ce Conseil ne procède pas à la convocation, tout copropriétaire peut se faire habiliter à convoquer l'Assemblée dans les conditions prévues par l'article 50 du décret du 17 Mars 1967.

ARTICLE 38: Forme et délai de convocation

Les convocations sont notifiées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise de la convocation contre émargement d'une feuille ou d'un registre de convocations.

Sauf urgence, la convocation est notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion.

En cas de seconde Assemblée sur le même ordre du jour, dans le cas prévu par l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, le délai de convocation peut être réduit à huit jours.

ARTICLE 39: Contenu des convocations

Les convocations indiqueront le lieu, la date et l'heure de la réunion, ainsi que les questions mises à l'ordre du jour.

Le Syndic, ou à son défaut, la personne habilitée à convoquer l'Assemblée, choisit le lieu de la réunion qui pourra être hors des limites communales.

Doivent être notifiés en même temps que l'ordre du jour :

1°- Les recettes et dépenses de l'exercice écoulé, ainsi qu'un état des dettes et créances du Syndicat, lorsque l'Assemblée est appelée à approuver les comptes;

2°- Un budget prévisionnel, lorsque l'Assemblée doit statuer sur le budget du nouvel exercice.

Doivent être également notifiés :

- Lorsque doivent être prises des décisions aux majorités fixées par l'article 43 ci-après, les projets des résolutions proposées ainsi que les informations énoncées à l'article 11 du décret du 17 Mars 1967.

ARTICLE 40: Ordre du jour complémentaire

Dans les six jours de l'envoi de la convocation, tout copropriétaire ou le Conseil syndical peut notifier à la personne qui a convoqué l'Assemblée, toute question dont il demande inscription à l'ordre du jour.

L'auteur de la demande doit joindre les documents annexes éventuellement nécessaires.

La personne qui a convoqué l'Assemblée Générales doit notifier à son tour à tous les copropriétaires, cinq jours au moins avant la date de la réunion, les questions (et documents annexes) dont l'inscription a été requise.

ARTICLE 41: Personnes à convoquer

Sont convoqués :

- Tous les copropriétaires;

AB
ERS

- Et toutes les personnes membres d'une société jouissant par l'intermédiaire de cette dernière, d'une ou plusieurs fractions de l'immeuble.

Tant qu'avis d'une mutation n'aura pas été notifiée au Syndic les convocations régulièrement adressées à l'ancien copropriétaire à défaut de la notification ci-dessus, valent à l'égard du nouveau copropriétaire.

En cas d'indivision, ou d'usufruit d'un lot, ou d'un groupe de parts de société donnant vocation à un lot, les indivisaires ou associés doivent être représentés par un mandataire commun, qui sera, à défaut d'accord entre eux, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête de l'un des indivisaires ou associés, ou du Syndic.

ARTICLE 42 : Tenue des assemblées

a) Feuille de présence

Une feuille de présence est émanée par les membres de l'Assemblée entrant en séance. Il y est indiqué les noms des mandataires. Cette feuille est certifiée exacte par le Président de l'Assemblée et les scrutateurs s'il en existe.

b) Président, Secrétariat, Bureau

L'Assemblée désigne par vote à main levée un président de séance; à défaut de candidat, le président du Conseil syndical, s'il en existe un; et à défaut le copropriétaire détenant le plus grand nombre de voix assume la présidence.

Le Syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'Assemblée, mais le Syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'Assemblée.

Le cas échéant, l'Assemblée élit un ou plusieurs scrutateurs. Le président, le secrétaire ou les scrutateurs forment le bureau de l'Assemblée.

c) Représentation

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, à l'exception :

- d'un préposé du Syndicat, du Syndic, du conjoint et des préposés de ce dernier.

Les incapables sont remplacés - par leurs représentants légaux.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, comme précisé ci-dessus à l'article 42, les intéressés sont représentés par un mandataire commun désigné par eux, ou, à défaut, par le Président du Tribunal, à la requête de l'un d'eux ou du Syndic.

Aucun mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote.

d) Vote des décisions

Les décisions sont prises en Assemblées Générales, à la ma-

HB
EB

majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf les exceptions ci-dessous :

- Votes partiels

Les dépenses concernant exclusivement un bâtiment, un corps de bâtiment ou un équipement particulier à un bâtiment, sont à la charge des copropriétaires dont les lots forment ledit bâtiment, ou dont les lots sont desservis par l'équipement en cause.

Dans ce cas les copropriétaires de lots susdits prennent seuls part aux votes concernant les dépenses ci-dessus. Chacun dispose alors d'un nombre de voix proportionnel à sa quote-part de dépense spéciale fixée par le tableau de division et de description figurant dans le présent règlement.

- Décisions exigeant la majorité absolue

Les décisions suivantes ne peuvent être valablement prises qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires :

1°) Toute délégation de prendre l'une des décisions relevant de la majorité ci-dessus;

2°) L'autorisation à certains copropriétaires, d'exécuter à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à sa destination;

3°) La nomination ou la révocation du ou des Syndics, ou des membres du Conseil syndical;

4°) Les conditions de réalisation des actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à celles-ci, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que : établissement de cour commune ou cession de droits de mitoyenneté;

5°) Les modalités d'exécution des travaux obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires.

6°) La modification de répartition des charges d'équipement rendue nécessaire par un changement d'usage d'une ou de plusieurs parties privatives.

Faute d'obtenir la majorité du présent article, une nouvelle Assemblée Générale devra être convoquée sur les questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée et sur lesquelles une décision n'aura pas été prise à la majorité prévue par la première Assemblée. dans cette hypothèse le délai de convocation pourra être réduit à 8 jours.

Cette nouvelle Assemblée Générale statuera à la majorité simple des voix présentes ou représentées.

- Décisions exigeant la double majorité

Les décisions suivantes ne peuvent être valablement prises qu'à la majorité des copropriétaires représentant au moins les

2/3 des voix. (Chaque copropriétaire disposant d'autant de voix que de millièmes ou de tantièmes de copropriété) .

1°) Les actes d'acquisitions immobilières et les actes de dispositions autres que ceux mentionnés à l'alinéa 3° du paragraphe ci-dessus;

HB
JOS

2°) La modification ou l'établissement du règlement de copropriété pour toutes les dispositions concernant la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes;

3°) Les travaux de transformation, d'addition ou d'amélioration, à l'exception des travaux obligatoires en vertu de dispositions administratives, compris dans les dispositions ci-dessus relevant de la majorité absolue.

A quelque majorité que ce soit, l'Assemblée Générale ne peut imposer à un copropriétaire, une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

- Unanimité

L'unanimité des voix des copropriétaires est nécessaire :

1°) Pour modifier la répartition des charges, sauf :

- a) pour subdiviser la quote-part d'un lot vendu en deux fractions, cette division étant votée à la majorité simple de l'Assemblée;
- b) pour modifier la répartition des charges d'équipement, à la suite d'un changement de l'usage d'une partie privative; cette modification est décidée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

2°) Pour imposer une modification à la destination des parties privatives ou aux modalités de leur jouissance.

3°) Pour disposer des parties communes dont l'aliénation porte atteinte à la destination de l'immeuble.

- Améliorations - Addition - Surélévation

L'Assemblée ne peut décider qu'à la double majorité ci-dessus et à condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble, les transformations d'un ou de plusieurs éléments d'équipement, les adjonctions d'éléments nouveaux, les aménagements de locaux à usage commun, ou la création de tels locaux.

L'Assemblée fixera à la même majorité, la répartition du coût des travaux et des indemnités éventuellement dues conformément à l'article 30 et à l'article 36 de la loi du 10 Juillet 1965, et attribués aux lots éventuellement perturbés ou dépréciés par les travaux.

e) Procès-Verbal

Il est établi un procès-verbal contenant le lieu, la date, l'heure de la réunion, le nombre de voix présentes ou représentées, l'ordre du jour et le texte de chaque résolution en indiquant pour chacune le nombre de voix favorables, ainsi que les noms des copropriétaires ou associés qui ont voté contre, et de ceux qui se sont abstenus.

Ce procès-verbal est signé par le Président, par le secrétaire et les autres membres éventuellement élus pour constituer le bureau.

Les procès-verbaux sont inscrits sur un registre spécial ouvert à cet effet.

HB
L
4-03

ARTICLE 43 : FORCE ET VALIDITE DES DECISIONS

Toutes les décisions prises dans les conditions ci-dessus s'imposent à tous les copropriétaires et à leurs ayants cause.

Les décisions de l'Assemblée ne peuvent être contestées que devant le Tribunal et par les copropriétaires opposants ou absents et non représentés, dans le délai de deux mois à peine de déchéance, de la notification des décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic, laquelle notification devra rapporter le délai.

CHAPITRE III : LE SYNDIC

ARTICLE 44 : REPRESENTANT LEGAL DU SYNDICAT

L'application du règlement de copropriété, l'exécution des décisions de l'Assemblée Générale et la gestion de l'immeuble sont confiées à un Syndic qui est le mandataire du Syndicat et non des copropriétaires pris individuellement.

1°- Nomination - Révocation - Rémunération

Les fonctions du Syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale nommée par l'Assemblée Générale, aux conditions fixées par l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965.

Le Syndic est nommé pour trois ans au plus avec faculté de renouvellement de son mandat.

En cas de faute grave de la part du Syndic, l'Assemblée Générale peut le révoquer en se prononçant dans les mêmes conditions que ci-dessus.

De son côté, si le Syndic a l'intention de se démettre, il doit convoquer une Assemblée dans un délai d'au moins un mois. L'Assemblée fixera la date de passation des pouvoirs qui devra intervenir dans un délai maximum de trois mois à compter de la réunion de l'Assemblée.

L'Assemblée Générale fixe, dans le cadre de la réglementation y afférente, la rémunération du Syndic à la majorité des voix présentes ou représentées.

2°- Cas exceptionnels

a)- Syndic judiciaire

A défaut de nomination du Syndic par l'Assemblée Générale convoquée à cet effet, le Président du Tribunal de Grande Instance désigne le Syndic par ordonnance sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires (ou d'un ou plusieurs membres du Conseil syndical en cas de syndicat coopératif)

L'ordonnance fixera la mission du Syndic et la durée de celle-ci. Cette mission peut être prorogée ou close par la même procédure. Le Syndic judiciaire doit notamment convoquer l'Assemblée générale en vue de la désignation d'un Syndic, deux mois avant la fin de ses fonctions. La mission du Syndic judiciaire cesse de plein droit

HB

ES

à compter de l'acceptation de son mandat par le Syndic désigné en Assemblée Générale.

b)- Décès du Syndic

En cas de décès du Syndic, à défaut d'une convocation de l'Assemblée générale effectuée par le Conseil syndical, les copropriétaires représentant un quart des voix du Syndicat, sont habilités à convoquer l'Assemblée pour nommer un successeur.

Par ailleurs, le Président du Tribunal, saisi sur requête à la demande de tout intéressé, désigne un Administrateur provisoire de la copropriété, chargé notamment de convoquer l'Assemblée générale en vue de la désignation d'un Syndic.

La nomination d'un Syndic par l'Assemblée générale met fin de plein droit, aux fonctions de l'administrateur provisoire.

c)- Empêchement du Syndic

En cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du Syndicat, tout copropriétaire représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires, est habilité à convoquer une Assemblée Générale après mise en demeure restée infructueuse pendant plus de huit jours, faite au Syndic.

3°- Pouvoirs et fonctions du Syndic

Le Syndic exerce les fonctions suivantes :

a)- Il fait assurer l'application du règlement de copropriété en proposant s'il y a lieu à la décision de l'Assemblée Générale les actions à engager;

b)- Il exécute les décisions de l'Assemblée générale;

c)- Il administre l'immeuble, à savoir notamment :

- par la conservation des archives et la tenue de la comptabilité du Syndicat,
- par la répartition et le recouvrement des charges,
- par l'engagement et la direction du personnel, pour les emplois fixés par l'Assemblée générale,
- par la tenue à jour de la liste des copropriétaires et titulaires de droits réels,
- par la convocation de l'Assemblée Générale.

d)- Il assume la conservation de l'immeuble par l'exécution des travaux d'entretien courant et les travaux décidés par l'Assemblée, ainsi qu'en cas d'urgence en faisant procéder, de sa propre initiative, à l'exécution des travaux de sauvegarde. Pour ces derniers, après avis du Conseil syndical, s'il en existe un, le syndic peut demander, sans délibération, le versement d'une provision égale au tiers du montant du devis estimatif desdits travaux;

e)- Il représente le Syndicat dans tous les actes civils et en justice, ainsi que pour la publication des modifications apportées à l'état descriptif, au règlement de copropriété, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

HB
L
AS

CHAPITRE IV : LE CONSEIL SYNDICAL

ARTICLE 45 : COMPOSITION

Il est institué un Conseil Syndical composé de 3 membres titulaires et de trois membres suppléants.

Ce Conseil fonctionnera dès que l'Assemblée élira le nombre de membres nécessaires ci-dessus.

ARTICLE 46 : ELECTION

Les membres titulaires et suppléants du Conseil syndical sont élus aux conditions fixées par l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, pour une durée de trois ans renouvelable.

Les suppléants sont nommés avec un numéro d'ordre. Chacun entrera en fonction, d'après son numéro d'ordre, à mesure que les sièges de titulaires deviendront vacants.

Le Conseil syndical désigne son Président.

ARTICLE 47 : ATTRIBUTIONS

Le Conseil syndical constitue un organisme consultatif; il ne peut se substituer au Syndic dans l'exercice de sa mission et de ses pouvoirs.

Le Conseil donne son avis sur toutes les questions qui lui sont soumises ou dont il se saisit.

Il assiste et contrôle le Syndic dans sa gestion, notamment en participant à la préparation des comptes et du budget à présenter en fin d'exercice et des décisions devant être prises à une majorité renforcée. Le Conseil syndical sert de trait d'union entre le Syndic et les membres du Syndicat dans l'intervalle des Assemblées.

A la majorité des voix du Syndicat, l'assemblée générale peut déléguer au Conseil syndical un mandat pour un objet déterminé.

ARTICLE 48 : REUNIONS

Le Conseil se réunit, sur convocation de son Président, toutes les fois que ce dernier le juge utile, ou sur demande du Syndic.

Le Syndic doit être tenu au courant de chaque réunion du Conseil syndical, mais n'est pas tenu d'y assister quand il ne l'a pas lui-même convoquée.

Lorsque le Conseil Syndical se réunit pour prendre une décision, en vertu d'une délégation de l'Assemblée Générale, le Syndic doit être convoqué, et le Conseil doit comprendre au moins les deux tiers de ses membres. Les décisions sont prises à la majorité des membres présents. La décision prise dans ce cas, fait l'objet d'un procès-verbal signé de tous les membres présents.

Les membres suppléants peuvent être convoqués à titre consultatif aux réunions du Conseil syndical.

HB
4-3-1

SEPTIEME PARTIE

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 49 : SERVICE DE L'IMMEUBLE

Le service de l'immeuble s'effectuera à la diligence du syndic de l'immeuble.

ARTICLE 50: NOTIFICATIONS ET CONVOCATIONS

Les notifications et mises en demeure prévues par le présent règlement, sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les convocations aux assemblées peuvent résulter d'une remise contre récépissé ou émargement d'un registre.

Le Syndic avise de même, chaque copropriétaire, de l'existence et de l'objet de toute instance judiciaire qui concerne le fonctionnement du Syndicat, ou dans laquelle le Syndicat est partie.

La notification préalable à la prise d'inscription de l'hypothèque légale doit être faite par exploit d'huissier.

ARTICLE 51: ELECTION DE DOMICILE

Lorsqu'un copropriétaire, ou un titulaire de droits réels, n'aura pas notifié au Syndic son domicile, ce dernier sera réputé de plein droit, élu au domicile du Syndic.

ARTICLE 52: PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété, ainsi que toutes ses modifications ultérieures, seront publiés au Bureau des Hypothèques.

Le Syndic a tout pouvoir pour accomplir ces actes et faire toutes déclarations à cet effet.

ARTICLE 53 : POUVOIRS

Dès à présent il est expressément convenu que chacun des copropriétaires de lots n'aura besoin d'autorisation des autres lots pour demander et obtenir toute autorisation administrative portant sur son lot.

HB
G-ES
1

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'ensemble immobilier est divisé en six lots numérotés de UN à SIX, dont la désignation est établie ci-après, et comprend pour chacun d'eux l'indication des parties privatives réservées à la jouissance exclusive du copropriétaire du lot, et une quote part indivise des parties communes générales, telles que désignées ci-dessus, exprimées en dix millièmes.

Les lots de l'ensemble immobilier faisant l'objet des présentes comprennent:

LOT numéro UN (1):

- a) le droit d'usage exclusif et de superficie de:
- une maison élevée d'un étage sur rez de chaussée,
 - une maison élevée d'un simple rez de chaussée divisée en six pièces
 - dépendances, constructions sous terrasse, comprenant deux chambres de bonne,
 - terrain autour

Le tout conformément aux indications du plan de masse ci-annexé sur lequel il est entouré d'un liseré noir.

b) le droit d'affouiller ladite partie de terrain et d'y édifier une construction de 68,75 M², cette surface étant calculée par rapport à un COS de 0,15 et pourra varier en fonction de ce COS, < dans les limites et conditions des autorisations administratives qui seraient obtenues;

Toute modification du Plan d'Occupation des Sols (POS) concernant le lot numéro UN bénéficiera uniquement à ce lot; quant au surplus, il bénéficiera exclusivement aux lots numéros 2, 3, 4, 5 et 6.

c) le droit exclusif et de propriété desdites constructions avec leurs accessoires et leurs annexes.

d) le droit pour le propriétaire du présent lot de le diviser en autant de fractions qu'il avisera, sans avoir à demander l'autorisation des autres copropriétaires.

Et les trois mille six cent trente neuf/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

LOT numéro DEUX(2):

a) le droit d'usage exclusif et de superficie d'une partie de terrain, le tout conformément aux indications portées sur le plan de masse ci-annexé sur lequel il est entouré d'un liseré rouge

b) le droit d'affouiller ladite partie de terrain, et d'y édifier un bâtiment à usage d'hôtel, élevé d'un rez de chaussée et de deux étages, une piscine, des parkings extérieurs, voies de circulation, aménagements divers dans les limites et conditions des autorisations administratives qui sont obtenues.

HB
JEB

c) le droit exclusif et de propriété desdites constructions avec leurs accessoires et leurs annexes,

d) le droit pour le propriétaire du présent lot de le diviser en autant de fractions qu'il avisera, sans avoir à demander l'autorisation des autres copropriétaires.

Et les trois mille trente quatre/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

LOT numéro TROIS: (3)

a) le droit d'usage exclusif et de superficie d'une partie de terrain, le tout conformément aux indications du plan de masse ci-annexé sur lequel il est entouré d'un liseré vert,

b) le droit d'affouiller ladite partie de terrain, et d'y édifier un bâtiment à usage principal d'habitation, élevé d'un étage sur rez de chaussée, parkings couverts attenants, dans les limites et conditions des autorisations administratives qui sont obtenues,

c) le droit d'usage exclusif et de propriété desdites constructions avec leurs accessoires et leurs annexes,

d) le droit pour le propriétaire du présent lot de le diviser en autant de fractions qu'il avisera, sans avoir à demander l'autorisation des autres copropriétaires.

Et les neuf cent quatre vingt seize/dix millièmes de la propriété du sol et de s parties communes générales de l'ensemble immobilier.

LOT numéro QUATRE (4):

a) le droit d'usage exclusif et de superficie d'une partie de terrain, le tot conformément aux indications du plan de masse ci-annexé sur lequel il est entouré d'un liseré orange,

b) le droit d'affouiller ladite partie de terrain, et d'y édifier un bâtiment à usage principal d'habitation élevé d'un étage sur rez de chaussée, dans les limites et conditions des autorisations administratives qui sont obtenues,

c) le droit d'usage exclusif et de propriété desdites constructions avec leurs accessoires et leurs annexes,

d) le droit pour le propriétaire du présent lot de le diviser en autant de fractions qu'il avisera, sans avoir à demander l'autorisation des autres copropriétaires.

Et les mille cinq cent soixante deux/ dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

HB
L

LOT numéro CINQ(5):

- a) le droit d'usage exclusif et de superficie d'une partie de terrain, le tout conformément aux indications du plan de masse ci-annexé, sur lequel il est entouré d'un liseré marron,
- b) le droit d'affouiller ladite partie de terrain et d'y édifier un bâtiment à usage principal d'habitation qui comprendra un étage sur rez de chaussée, dans les limites et conditions des autorisations administratives qui sont obtenues,
- c) le droit d'usage exclusif et de propriété desdites constructions, avec leurs accessoires et leurs annexes,
- d) le droit pour le propriétaire du présent lot de le diviser en autant de fractions qu'il avisera, sans avoir à demander l'autorisation des autres copropriétaires

Et les sept cent trois/DIX MILLIèmes de la propriété du sol et des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

LOT numéro SIX:

- a) le droit d'usage exclusif et de superficie d'un partie de terrain, le tout conformément aux indications du plan de masse ci-annexé, sur lequel il est entouré d'un liseré bleu.
- b) le droit d'affouiller ladite partie de terrain et d'y édifier des emplacements de parkings privatifs non couverts dans les limites et conditions des autorisations administratives qui sont obtenues.
- c) le droit d'usage exclusif et de propriété desdites constructions, avec leurs accessoires et leurs annexes,
- d) le droit pour le propriétaire du présent lot de le diviser en autant de fractions qu'il avisera, sans avoir à demander l'autorisation des autres copropriétaires.

Et les soixante six/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

HB
 HB
 L
 H

DONT ACTE

FAIT ET PASSE A ANTIBES,
En l'Office Notarial, et en son siège sus indiqué

Après lecture des présentes aux parties par
Madame Marie-Josée BIGANZOLI, demeurant à ANTIBES, 5 Place
de Gaulle, Clerc de Notaire habilité et assermenté a cet
effet, par acte déposé au rang des présentes minutes le
quinze mars mil neuf cent quatre vingt trois

Les signatures des parties ont été recueillies
L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT SEPT
LE DIX NEUF FEVRIER

Par ladite Madame Marie-Josée BIGANZOLI quia
également signé le même jour
Et le présent acte a été signé par Maître Jean-
Pierre LE NAOUR-----Notaire associé soussigné

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT SEPT
LE DIX NEUF FEVRIER

Le présent acte rédigé sur trente huit -----
pages et contenant :

- renvoi : sans
- mot nul : un
- ligne nulle : sans
- chiffre nul : sans
- barre transversale : deux
- barre tirée dans des blancs : cinq

M. J. Biganzoli
Notaire
Le Naour
Notaire associé

TABIEAU RECAPITULATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

N° du Lot	Nature et situation du lot	Quote part dans la propriété du sol
1	Droit d'usage et de superficie de deux maisons avec dépendances, et de construire	3639/10.000°
2	Droit d'usage et de superficie d'une partie de terrain, et de construire un bâtiment à usage d'hôtel	3034/10.000°
3	Droit d'usage et de superficie d'une partie de terrain, et de construire un bâtiment à usage d'habitation	996/10.000°
4	Droit d'usage et de superficie d'une partie de terrain et de construire un bâtiment à usage d'habitation	1562/10.000°
5	Droit d'usage et de superficie d'une partie de terrain et de construire un bâtiment à usage d'habitation	703/10.000°
6	Droit d'usage et de superficie d'une partie de terrain et de construire des parkings privés	66/10.000°

Annexe à la minute
d'un acte reçu par
le Notaire soussigné
le 18 Février 1887.

Clth

N° 3265

Vb 3-3-7 N°

TAXE

SALAIRE
MJB

PUBLICATION

(1)

SECRÉTARIAT
SOMME 40705 3265
DU 5 DÉCEMBRE 1970

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT SEPT
Le douze octobre

Maitre Christian FRANCOIS,
Notaire associé d'une Société Civile
Professionnelle titulaire d'un office notarial
dont le siège est à ANTIBES (Alpes Maritimes)
5 Place de Gaulle, soussigné,

A reçu le présent acte authentique à la
requête des personnes ci-après identifiées:

1°/ Madame Hélène Charlotte Marcelle
Marie Henriette VIOLLE, sans profession, épouse
de Monsieur Philippe Edouard BEDER, avec lequel
elle demeure à 06250 MOUGINS, La Gatounière
1102 Avenue du Maréchal Juin

Née à PARIS 16ème, le 21 Novembre 1924
De nationalité française.

Mariée avec Monsieur BEDER sous le régime
de la communauté de biens réduite aux acquêts
aux termes de leur contrat de mariage reçu
par Maître ESTIENNE, notaire à PARIS, le 16 Juin
1955, préalable à leur union célébrée à la
Mairie de PARIS (7ème arrondissement) le 18 Juin
1955, non modifié depuis.

DE PREMIERE PART

2°/ Et Monsieur Jean Philippe LAFFARGUE
agent commercial, demeurant à ANTIBES
Le Flaubert, Chemin de Rabiac Estagnol

Agissant au nom et pour le compte de la
Société Civile Immobilière dénommée "LES
COLLINES DE VAUMARE" société civile au capital
de dix mille francs, dont le siège est à
MOUGINS (Alpes Maritimes) 1102 Avenue du
Maréchal Juin, immatriculée au registre du
commerce et des sociétés de CANNES, sous le N°
D 340 918 291, constituée aux termes de ses
statuts établis suivant acte sous seing
privé en date du 16 Février 1987.

HB

I

O

N° 3265 - (LUI 107015 3) Décembre 1970

Monsieur LAFFARGUE agissant en qualité de gérant de ladite société, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une assemblée générale extraordinaire des associés tenue le 4 Mai 1987, dont une copie certifiée conforme demeure ci-jointe et annexée après mention.

LESQUELS, nom et es nom, préalablement à l'acte rectificatif objet des présentes, ont d'abord exposé ce qui suit:

E X P O S E

I - Madame BEDER, comparante de première part, était propriétaire d'une propriété dont la désignation suit:

Une propriété située sur la commune de MOUGINS (Alpes Maritimes) Quartier de Vaumarre et des Pouilles, sur laquelle sont édifiées:

- a) une maison élevée d'un étage sur rez de chaussée, divisée en six pièces
- b) deux maisons élevées d'un simple rez de chaussée divisées chacune en trois pièces
- c) dépendances, constructions sous terrasse comprenant deux chambres de bonne

Et terrain y attenant.

Le tout figurant au cadastre rénové de ladite commune de la manière suivante:

Section G, Lieudit "Pouille", savoir:

- numéro 1268, pour	39 a 35 ca
- numéro 1269, pour	2 a 25 ca
- numéro 1270, pour	61 a 05 ca
- numéro 1271, pour	50 ca
- numéro 1289, pour	4 a 95 ca
- numéro 1291, pour	1 a 40 ca
- numéro 1292, pour	45 a 30 ca

Superficie totale de: 1 ha 54 a 80 ca

AB

I

H

II - Aux termes d'un acte aux présentes minutes du 19 Février 1987,

Il a été établi sur la propriété sus désignée un état descriptif de division règlement de copropriété, décidant la création de six lots; ledit état descriptif de division est ci-après littéralement reproduit:

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'ensemble immobilier est divisé en six lots numérotés de UN à SIX, dont la désignation est établie ci-après, et comprend pour chacun d'eux l'indication des parties privatives réservées à la jouissance exclusive du copropriétaire du lot, et une quote part indivise des parties communes générales, telles que désignées ci-dessus, exprimées en dix millièmes.

Les lots de l'ensemble immobilier faisant l'objet des présentes comprennent:

LOT numéro UN (1):

- a) le droit d'usage exclusif et de superficie de:
- une maison élevée d'un étage sur rez de chaussée,
 - une maison élevée d'un simple rez de chaussée divisée en six pièces
 - dépendances, constructions sous terrasse, comprenant deux chambres de bonne,
 - terrain autour

Le tout conformément aux indications du plan de masse ci-annexé sur lequel il est entouré d'un liseré noir.

b) le droit d'affouiller ladite partie de terrain et d'y édifier une construction de 68,75 M², cette surface étant calculée par rapport à un COS de 0,15 et pourra varier en fonction de ce COS, < dans les limites et conditions des autorisations administratives qui seraient obtenues;

Toute modification du Plan d'Occupation des Sols (POS) concernant le lot numéro UN bénéficiera uniquement à ce lot; quant au surplus, il bénéficiera exclusivement aux lots numéros 2, 3, 4, 5 et 6.

c) le droit exclusif et de propriété desdites constructions avec leurs accessoires et leurs annexes.

d) le droit pour le propriétaire du présent lot de le diviser en autant de fractions qu'il avisera, sans avoir à demander l'autorisation des autres copropriétaires.

Et les trois mille six cent trente neuf/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

HB

[Signature]

[Signature]

[Signature]

LOT numéro DEUX(2):

a) le droit d'usage exclusif et de superficie d'une partie de terrain, le tout conformément aux indications portées sur le plan de masse ci-annexé sur lequel il est entouré d'un liseré rouge

b) le droit d'affouiller ladite partie de terrain, et d'y édifier un bâtiment à usage d'hôtel, élevé d'un rez de chaussée et de deux étages, une piscine, des parkings extérieurs, voies de circulation, aménagements divers dans les limites et conditions des autorisations administratives qui sont obtenues.

c) le droit exclusif et de propriété desdites constructions avec leurs accessoires et leurs annexes,

d) le droit pour le propriétaire du présent lot de le diviser en autant de fractions qu'il avisera, sans avoir à demander l'autorisation des autres copropriétaires.

Et les trois mille trente quatre/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

LOT numéro TROIS: (3)

a) le droit d'usage exclusif et de superficie d'une partie de terrain, le tout conformément aux indications du plan de masse ci-annexé sur lequel il est entouré d'un liseré vert,

b) le droit d'affouiller ladite partie de terrain, et d'y édifier un bâtiment à usage principal d'habitation, élevé d'un étage sur rez de chaussée, parkings couverts attenants, dans les limites et conditions des autorisations administratives qui sont obtenues,

c) le droit d'usage exclusif et de propriété desdites constructions avec leurs accessoires et leurs annexes,

d) le droit pour le propriétaire du présent lot de le diviser en autant de fractions qu'il avisera, sans avoir à demander l'autorisation des autres copropriétaires.

Et les neuf cent quatre vingt seize/dix millièmes de la propriété du sol et de s parties communes générales de l'ensemble immobilier.

LOT numéro QUATRE (4):

a) le droit d'usage exclusif et de superficie d'une partie de terrain, le tot conformément aux indications du plan de masse ci-annexé sur lequel il est entouré d'un liseré orange,

b) le droit d'affouiller ladite partie de terrain, et d'y édifier un bâtiment à usage principal d'habitation élevé d'un étage sur rez de chaussée, dans les limites et conditions des autorisations administratives qui sont obtenues,

HS

[Handwritten signatures and marks]

c) le droit d'usage exclusif et de propriété desdites constructions avec leurs accessoires et leurs annexes,

d) le droit pour le propriétaire du présent lot de le diviser en autant de fractions qu'il avisera, sans avoir à demander l'autorisation des autres copropriétaires.

Et les mille cinq cent soixante deux/ dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

LOT numéro CINQ(5):

a) le droit d'usage exclusif et de superficie d'une partie de terrain, le tout conformément aux indications du plan de masse ci-annexé, sur lequel il est entouré d'un liseré marron,

b) le droit d'affouiller ladite partie de terrain et d'y édifier un bâtiment à usage principal d'habitation qui comprendra un étage sur rez de chaussée, dans les limites et conditions des autorisations administratives qui sont obtenues,

c) le droit d'usage exclusif et de propriété desdites constructions, avec leurs accessoires et leurs annexes,

d) le droit pour le propriétaire du présent lot de le diviser en autant de fractions qu'il avisera, sans avoir à demander l'autorisation des autres copropriétaires

Et les sept cent trois/DIX MILLIèmes de la propriété du sol et des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

LOT numéro SIX:

a) le droit d'usage exclusif et de superficie d'une partie de terrain, le tout conformément aux indications du plan de masse ci-annexé, sur lequel il est entouré d'un liseré bleu.

b) le droit d'affouiller ladite partie de terrain et d'y édifier des emplacements de parkings privatifs non couverts dans les limites et conditions des autorisations administratives qui sont obtenues.

c) le droit d'usage exclusif et de propriété desdites constructions, avec leurs accessoires et leurs annexes,

d) le droit pour le propriétaire du présent lot de le diviser en autant de fractions qu'il avisera, sans avoir à demander l'autorisation des autres copropriétaires.

Et les soixante six/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

Cet acte fait l'objet d'une notification de refus de dépôt N°341 en date du 7 Avril 1987, pour le motif suivant " Document non conforme aux prescriptions de l'article 71 du décret du 14-10-1955 (nature des lots ...) ... "

HB

I

H

f

III - Aux termes d'un acte aux présentes minutes du 19 Février 1987, Madame BEDER, comparante de première part, a vendu à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES COLLINES DE VAUMARE, alors en cours d'immatriculation,

Les lots numéros DEUX, TROIS, QUATRE, CINQ et SIX de l'état descriptif de division sus énoncé, ci-dessus intégralement reproduit.

IV - Aux termes d'un acte aux présentes minutes du 19 Février 1987, LA BANQUE DE FINANCEMENT IMMOBILIER SOVAC a consenti à la SCI LES COLLINES DE VAUMARE en cours de formation, une ouverture de crédit en compte courant d'un montant de DEUX MILLIONS DE FRANCS; et à la garantie de toutes les opérations du compte courant ouvert dans les livres de SOVAC ladite société a hypothéqué au profit de SOVAC, les lots numéros DEUX, TROIS, QUATRE, CINQ et SIX de l'état descriptif de division sus énoncé, et ci-dessus intégralement reproduit.

CECI EXPOSE, les comparants ont décidé, d'une part d'annuler l'état descriptif de division sus énoncé pour le remplacer par celui ci-après établi, et d'autre part de procéder, en conséquence, à la rectification des actes de vente et d'ouverture de crédit ci-dessus analysés.

I - NOUVEL ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'état descriptif de division sus énoncé est purement et simplement annulé et remplacé par l'état descriptif de division ci-après:

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'ensemble immobilier est divisé en six lots numérotés de UN à SIX, dont la désignation est établie ci-après, et comprend pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives réservées à la jouissance exclusive du copropriétaire du lot, et une quote part indivise des parties communes générales, telles que désignées ci-dessous, exprimées en dix millièmes.

Les lots de l'ensemble immobilier faisant l'objet des présentes comprennent:

LOT numéro UN:

Ce lot comprend la propriété exclusive de deux maisons à usage d'habitation, l'une de six pièces élevée d'un étage sur rez de chaussée et l'autre de trois pièces élevée d'un simple rez de chaussée, dépendances, constructions sur terrasse comprenant deux chambres de bonne. Et la jouissance privative, exclusive et à perpétuité d'une parcelle de terrain telle qu'elle est délimitée et entourée

HB

SI

h

_____ d'un liseré noir au plan ci-annexé.
Et les trois mille six cent trente neuf/dix millièmes de
la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT numéro DEUX:

Ce lot comprend la jouissance exclusive privative et à
perpétuité d'une parcelle de terrain telle qu'elle est
délimitée et entourée d'un liseré rouge au plan ci-annexé
avec le droit d'y construire un bâtiment à usage d'hôtel

Et les trois mille trente quatre/dix millièmes de la
propriété du sol et des parties communes générales.

LOT numéro TROIS:

Ce lot comprend la jouissance exclusive, privative
et à perpétuité d'une parcelle de terrain telle qu'elle est
délimitée et entourée d'un liseré vert au plan ci-annexé avec
le droit d'y construire un bâtiment à usage principal
d'habitation

Et les neuf cent quatre vingt seize/dix millièmes de la
propriété du sol et des parties communes générales.

LOT numéro QUATRE:

Ce lot comprend la jouissance exclusive, privative et à
perpétuité d'une parcelle de terrain telle qu'elle est
délimitée et entourée d'un liseré orange au plan ci-annexé
avec le droit d'y construire un bâtiment à usage principal
d'habitation

Et les mille cinq cent soixante deux/dix millièmes de la
propriété du sol et des parties communes générales.

LOT numéro CINQ:

Ce lot comprend la jouissance exclusive, privative et à
perpétuité d'une parcelle de terrain telle qu'elle est
délimitée et entourée d'un liseré marron au plan ci-annexé
avec le droit d'y construire un bâtiment à usage principal
d'habitation

Et les sept cent trois/dix millièmes de la propriété du sol
et des parties communes générales

LOT numéro SIX:

Ce lot comprend la jouissance exclusive, privative et à
perpétuité d'une parcelle de terrain telle qu'elle est
délimitée et entourée d'un liseré bleu au plan ci-annexé
avec le droit de construire des emplacements de parkings

Et les soixante six/dix millièmes de la propriété du sol et
des parties communes générales.

HB

[Signature]

[Signature]

TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans un tableau récapitulatif ci-après établi conformément à l'article 71 du décret N°55.1350 du 14 Octobre 1955 modifié par le décret N°59.90 du 7 Janvier 1959, pris pour l'application du décret N°55.22 du 4 Janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

N° S des LOTS	BATI- MENT	ESCA- LIER	ETA- GE	NATURE DU LOT	QUOTES PARTS Parties Communes 10.000°	OBSERVATIONS
1	-	-	-	2 maisons Habitation	3639	Jouissance terrain
2				Dépendances Droit de construire 1 bâtiment usage d'hôtel	3034	Jouissance terrain
3				Droit de construire 1 bâtiment usage habita tion	996	Jouissance terrain
4				Droit de construire 1 bâtiment usage habita tion	1562	Jouissance terrain
5				Droit de construire 1 bâtiment usage habita tion	703	Jouissance terrain
6				Droit de construire parkings	66	Jouissance terrain

HB

P

H

A

CONDITION PARTICULIERE affectant le LOT numéro UN

Il est expressément convenu entre les parties aux présentes qu'il demeure affecté au lot numéro UN ci-dessus désigné la possibilité de construire une surface de 68,75 M² cette surface étant calculée par rapport à un COS de 0,15 et pourra varier en fonction de ce COS, dans les limites et conditions des autorisations administratives qui seraient obtenues; toute modification du Plan d'occupation des sols concernant ce lot numéro UN bénéficiera uniquement à ce lot; quant au surplus, il bénéficiera exclusivement aux lots numéros DEUX, TROIS, QUATRE, CINQ et SIX, ci-dessus désignés.

MODIFICATIONS DES LOTS

Chaque copropriétaire des lots sus désignés se réserve la possibilité de les diviser en autant de fractions qu'il avisera, sans avoir à demander l'autorisation des autres copropriétaires.

II - RECTIFICATION DE L'ACTE DE VENTE par Madame BEDER à la SCI LES COLLINES DE VAUMARE: du 19 Février 1987

Le nouvel état descriptif de division étant ainsi établi, les comparants précisent que les biens et droits immobiliers faisant l'objet de la vente par Madame BEDER à la SCI LES COLLINES DE VAUMARE constituent les lots numéros DEUX, TROIS, QUATRE, CINQ et SIX, de l'état descriptif de division tel qu'il vient d'être établi ci-dessus.

III - RECTIFICATION de l'ACTE d'OUVERTURE DE CREDIT par SOVAC du 19 Février 1987 :

En conséquence, il y a lieu de stipuler que les biens immobiliers donnés en garantie au profit de la BANQUE DE FINANCEMENT IMMOBILIER SOVAC, par la SCI LES COLLINES DE VAUMARE, sont bien les lots numéros DEUX, TROIS, QUATRE, CINQ et SIX de l'état descriptif de division, tels qu'ils ont été énoncés ci-dessus.

Handwritten signature and initials

IV - DEPOT de l'extrait KBIS d'immatriculation
de la SCI LES COLLINES DE VAUMARE:

En outre, Monsieur Jean Philippe LAFARGUE, ci-dessus plus amplement nommé, agissant en sa qualité de gérant de la Société Civile Immobilière LES COLLINES DE VAUMARE, elle-même ci-dessus plus amplement dénommée, rappelle ce qui suit:

- Aux termes de l'acte sus visé aux présentes minutes du 19 Février 1987, Madame BEDER, susnommée, a vendu à la SCI LES COLLINES DE VAUMARE, en voie de formation et en cours d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés de CANNES,

Les biens et droits immobiliers également sus désignés, soit les lots numéros DEUX, TROIS, QUATRE, CINQ et SIX de l'état descriptif de division établi ci-dessus.

En outre, audit acte, il a été stipulé ce qui suit ci-après littéralement reproduit:

Etant ici précisé:

a) que la présente acquisition est réalisée pour le compte de la SCI LES COLLINES DE VAUMARE sus dénommée, en formation, dans le cadre des dispositions de l'article 1843 nouveau du Code Civil et du 3ème alinéa de l'article 6 du décret N°78.704 du 3 Juillet 1978,

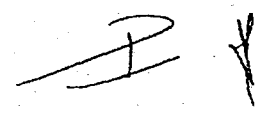
b) en conséquence, il est rappelé que, conformément aux dispositions des textes précités, l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés emportera reprise à son profit de la présente acquisition, qui sera alors réputée avoir été effectuée, dès l'origine, par la société elle-même;

c) afin de fixer un terme à la période d'incertitude quant à la personne de l'acquéreur définitif, résultant des dispositions ci-dessus rappelées, les associés stipulent que:

1°/ Si l'immatriculation de la société n'intervient pas dans un délai expirant le 30 Juillet 1987 sauf prorogation décidée par les associés, l'immeuble faisant l'objet du présent contrat se trouvera appartenir de façon définitive à tous les associés de ladite société, et ce dans les mêmes proportions que celles de leurs droits dans le capital social;

2°/ la société devra justifier de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés par la production d'un extrait de cette immatriculation qui sera, à la requête de ladite société, déposée au rang des présentes minutes en suite des présentes, en vue de sa publication au bureau des Hypothèques compétent;

3°/ A défaut d'immatriculation de la société dans le délai stipulé, il sera établi par le notaire associé soussigné à la requête de l'un quelconque des associés, un acte en suite des présentes constatant cette situation, acte qui sera alors publié au bureau des Hypothèques compétent;

HB 

c) en vue de la publication éventuelle de l'acte ci-dessus prévu, c'est à dire pour le cas où, faute d'immatriculation de la société dans le délai précité, l'immeuble se trouverait appartenir de façon définitive à ses associés, il est ici précisé que les associés de ladite société sont:

1°/ La Société dénommée "SODINIM" société anonyme au capital de 50.000 francs suisses, dont le siège social est à PRIBOURG(Suisse) 11 Rue de Romont,

A concurrence de 99/100 °

2°/ Et Madame Brigitte Marie Catherine ECKMANN, épouse de Monsieur Jean Etienne ANTOINE VALS, avec lequel elle demeure à SALLES SUR L'HEURS(Aude) Domaine de Boujou,

Née à ELME(Pyrénées Orientales) le 18 Mai 1954
De nationalité française.

Mariée sous le régime légal de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de SALLES SUR L'HEURS, le 19 Février 1983 non modifié depuis.

A concurrence de 1/100°.

Ces faits rappelés, Monsieur Jean Philippe LAPARGUE a déposé au rang des minutes de Maître notaire associé soussigné, et l'a requis de mettre au rang des minutes de l'office notaria à la date de ce jour, en vue de l'accomplissement des formalités d'enregistrement et de publicité, et pour qu'il en soit délivré tous extraits et expéditions qui seront nécessaires:

- un extrait de l'immatriculation de la Société Civile Immobilière LES COLLINES DE VAUMARE, au registre du commerce et des sociétés de CANNES, extrait délivré par Monsieur le Greffier de ce tribunal, le 20 Mai 1987

Cette pièce demeurera ci-jointe et annexée après mention.

Les associés ont donc décidé la reprise par ladite société pour son compte, de l'acquisition effectuée le 19 Février 1987, comme il vient d'être dit, acquisition qui se trouve, dès lors, conformément aux dispositions de l'article 1843 du Code Civil, réputée avoir été effectuée dès l'origine par elle.

Mention des présentes sera faite partout où besoin sera.

HB

Une expédition du présent acte sera publiée au premier bureau des Hypothèques de GRASSE, par les soins du notaire associé soussigné.

POUVOIRS

Les comparants donnent, dans un intérêt commun, tous pouvoirs à Monsieur Michel MARTRAIRE et à Mademoiselle Véronique BESSONE, tous deux clercs de notaire, demeurant à ANTIBES 5 Place de Gaulle, à l'effet de dresser et de signer tous actes rectificatifs, modificatifs ou complémentaire des présentes, afin de mettre celles ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

DONT ACTE
FAIT ET PASSE A ANTIBES
En l'office notarial

Après que lecture du présent acte ait été donnée aux parties, leurs signatures ont été recueillies par Maître Christian FRANCOIS
Notaire associé soussigné, qui a également signé le même jour

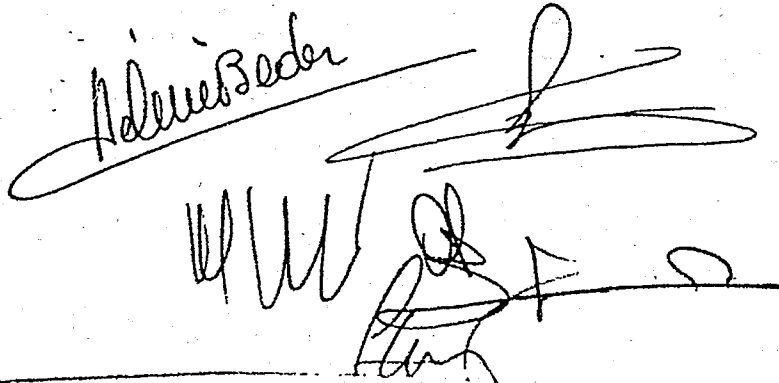
(L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT SEPT
Le douze octobre

La lecture des présentes aux parties a été donnée par Madame Marie-Josée BIGANZOLI, demeurant à ANTIBES (06) 5, Place de Gaulle, Clerc habilité et assermenté à cet effet, par acte déposé au rang des présentes minutes le 15 Mars 1983.

Ledit acte établi sur douze pages
et contenant:

- renvoi: sans
- mot nul: sans
- ligne nulle: sans
- chiffre nul: sans
- barre transversale: sans
- barre tirée dans des blancs: deux

Adrien Bader



Le soussigné Maître Christian FRANCOIS -----
Notaire associé d'une Société Civile
Professionnelle, titulaire d'un Office Notarial
d'ANTIBES (Alpes Maritimes) certifie la présente
copie photocopique conforme à l'original de l'acte
et à l'expédition photocopique destinée à recevoir la
la mention de publicité Foncière rédigée sur :
cinquante deux pages contenant un mot nul, deux
barres transversales et sept barres tirées dans
des blancs.

En outre il certifie l'état civil des parties
dénommées en tête des présentes à la suite de leur
nom et prénoms qui lui a été régulièrement justifié,
notamment :

Pour la Société "LES COLLINES DE VAUMARE",

Sur le vu de ses actes constitutifs, il certifie
en outre que ladite société n'a subi depuis aucune
modification tant dans son siège, sa forme juridique
et sa dénomination

A ANTIBES,
Le 28 OCTOBRE 1987.



X

52