

LES SOUSSIGNES :

1) Monsieur Michel FRIEDLICH, Administrateur de Sociétés, demeurant à MANDELIEU-LA NAPOULE (Alpes Maritimes), Villa "Le Belvédère - Chemin du Paradou,

2) Monsieur Félix PINTO, Administrateur de Sociétés, demeurant à MANDELIEU-LA NAPOULE, Cannes Marina "Le Concorde",

Agissant aux présentes en qualité de seuls Gérants de la Société d'Expansion du Riou de l'Argentière - S.E.R.A., au capital de DEUX CENT CINQUANTE MILLE FRANCS, dont le siège est à MANDELIEU (Alpes Maritimes) Domaine de la Napoule.

Constituée sous la dénomination de Société Civile d'Etude du Riou de l'Argentière et sous la forme de société civile au capital de 10 000 F, aux termes d'un acte reçu par Maître VOUILLON, Notaire à CANNES, le 9 janvier 1967.

Transformée en société civile immobilière de construction, régie par l'article 28 de la Loi 64 1278 du 23 décembre 1964 et les textes législatifs complémentifs et modificatifs de ladite Loi avec capital porté à 250.000 F et dont la dénomination est devenue celle actuelle en vertu d'un acte reçu aux minutes de la Société civile Professionnelle "André VOUILLON, Jean CAMATTA, Jean-Louis VOUILLON, Bernard de LAVAL, notaires associés", titulaire d'un office notarial à CANNES (Alpes Maritimes) 7, rue des Etats Unis, le 3 janvier 1970,

Dont les statuts ont été mis en harmonie avec les stipulations de la Loi n° 71.579 du 16 juillet 1971 aux termes d'une assemblée générale des Associés en date du 21 mai 1973 dont une copie certifiée conforme du procès verbal a été déposée aux minutes de la Société civile Professionnelle sus-nommée le 18 juillet 1973.

Messieurs FRIEDLICH et PINTO nommés auxdites fonctions, sans limitation de durée, savoir :

- Monsieur FRIEDLICH aux termes d'une assemblée générale des Associés du 26 janvier 1973 dont une copie certifiée conforme du procès verbal a été déposée aux minutes de la Société civile Professionnelle susnommée le 30 novembre 1973.

- Monsieur PINTO aux termes d'une assemblée générale des Associés tenue le 5 décembre 1974, dont une copie certifiée conforme du procès verbal a été déposée au rang des minutes de la société civile professionnelle susnommée le 6 décembre 1974.

LESQUELS, es-qualités, préalablement à l'état descriptif de division règlement de copropriété objet des présentes ont exposé ce qui suit :

E X P O S E

I - ACQUISITION DE Monsieur Guy JACQUIN

A/ - Aux termes d'un acte reçu aux minutes de la Société civile professionnelle "André VOUILLON, Jean CAMATTA, Jean Louis VOUILLON, Bernard de LAVAL, notaires associés" sus-nommés, le 28 septembre 1970, la Société S E R A a acquis de Monsieur Guy JACQUIN, propriétaire, demeurant à MANDELIEU, Domaine de la Napoule, époux de Madame NOURRY Suzanne Marie Yvette,

un tènement immobilier sis à MANDELIEU LA NAPOULE (Alpes Maritimes) lieudit La Grande Pièce, d'une superficie de onze hectares soixante six ares cinq centiares, cadastrée section D :

- n° 222 pour 70 ca
- n° 223 pour 43 ares
- n° 224 pour 5 ha 45 a 5 ca
- n° 225 pour 1 ha 81 a 25 ca
- n° 228 pour 97 ares 50 ca
- n° 966 pour 2 ha 98 ares 75 ca

Cette vente a eu lieu sous les conditions suspensives ci-après :

1) Obtention de l'autorisation administrative permettant le détachement des parcelles vendues.

2) Obtention d'un permis de construire un ensemble immobilier.

3) Libération intégrale des terrains et bâtiments par leurs occupants, à l'exception du Golf Club de CANNES.

Une expédition dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de GRASSE le 30 octobre 1970, volume 317 n° 9, avec inscription de privilège de vendeur prise audit bureau le même jour volume 20 n° 50.

B/ - Aux termes d'un acte reçu aux minutes de la Société civile professionnelle sus-nommée le 8 février 1973, Monsieur JACQUIN et la Société SERA ont décidé de substituer aux trois conditions ci-dessus énoncées la condition suspensive de l'obtention des arrêtés de Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes créant une zone d'aménagement concertée concernant l'ensemble des terrains propriété de la Société SERA.

Une expédition dudit acte a été publiée au 2ème bureau des Hypothèques de GRASSE le 11 juillet 1974, volume 2092 n° 9.

C/ - Aux termes d'un acte reçu aux minutes de la société civile professionnelle susnommée les 5 et 11 juin 1974, il a été constaté que la condition suspensive ci-dessus était réalisée par l'obtention d'un arrêté de Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes en date du 19 mars 1973 créant la zone d'aménagement concerté SIDONAC-SERA.

Une expédition dudit acte a été publiée au 2ème bureau des Hypothèques de GRASSE le 11 juillet 1974, volume 2092 n° 9.

II - CAHIER DES CHARGES - ASSOCIATION SYNDICALE -

Aux termes d'un acte sous seings privés en date à CANNES du 29 septembre 1972, déposé au rang des minutes de la société civile professionnelle sus-nommée suivant acte en date des 29 septembre et 2 octobre 1972, la société SERA a établi le cahier des charges devant régir l'usage de l'ensemble immobilier propriété de ladite société et comprenant outre les terrains acquis de Monsieur JACQUIN ainsi qu'il a été dit ci-dessus, ceux acquis de Madame GIRARD née JACQUIN aux termes d'un acte reçu par Maître CHAINE, notaire à LYON le 8 janvier 1970.

Aux termes du même acte du 29 septembre 1972, ont été établis les statuts de l'association syndicale l'Islette du Riou chargée de l'entretien et de la gestion des locaux, ouvrages et équipements d'intérêt collectif dudit ensemble.

Une expédition dudit acte de dépôt et de ses annexes a été publiée au 2ème bureau des Hypothèques de GRASSE le 23 novembre 1972, volume 1178 n° 3.

Ce cahier des charges s'imposera à tous les propriétaires actuels et futurs des parcelles composant l'ensemble immobilier acquis par la société SERA.

Toutefois, il est précisé qu'une convention en vue de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté ci-après visée est intervenue entre la Commune de MANDELIEU et la Société SERA aux termes d'un acte sous seings privés à MANDELIEU du 23 janvier 1973.

En conséquence :

a) les dispositions de cette dernière convention prévaudront en cas de discordance sur celles du cahier des charges.

b) dans le cas où aucune disposition n'aurait été prise dans ledit cahier des charges, il en sera référé d'abord à la convention de Zone d'Aménagement Concerté puis aux règlements municipaux de police et au droit commun.

III - ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ -

A la suite de la délibération du Conseil Municipal de MANDELIEU LA NAPOULE, en date du 20 octobre 1972, demandant la création d'une Zone d'Aménagement Concerté,

- une convention relative à l'aménagement et à l'équipement de cette Zone d'Aménagement Concerté dénommée "ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ SIDONAC SERA" est intervenue entre la Commune de MANDELIEU et notamment la société SERA par acte administratif du 20 janvier 1973,

- un avenant à ladite convention est intervenu par acte administratif du 9 mars 1973. Cette convention et son avenant ont été établis conformément au modèle type fixé par décret 70.513 du 5 juin 1970,

- par arrêté préfectoral en date à NICE du 19 mars 1973, l'ensemble des terrains appartenant ou ayant appartenu notamment à la Société SERA a été placé sous le régime d'une zone d'aménagement concerté, définie à l'article 16 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation et des décrets pris en Conseil d'Etat pour son application.

- aux termes d'un arrêté en date à NICE du même jour (19 mars 1973) Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes a approuvé le plan d'aménagement de la Z.A.C. sus-visée et son règlement.

- une photocopie certifiée conforme par Madame le Maire de MANDELIEU de l'ampliation desdits arrêtés et un plan d'aménagement de la zone ont été déposés au rang des minutes de l'office notarial précité le 28 juin 1973 et publiés au 2ème bureau des Hypothèques de GRASSE le 23 juillet 1973, volume 1526 n° 7.

IV - DOCUMENT D'ARPENTAGE DU 10 JUILLET 1974 -

En vue notamment de la cession à la Commune de MANDELIEU des parcelles prévues à la convention de Zone d'Aménagement Concerté, il a été dressé par Monsieur BIOT, Géomètre à MANDELIEU le 10 juillet 1974 sous le n° 1739 un document d'arpentage aux termes duquel les parcelles acquises de Monsieur JACQUIN et portant les n°s 223, 224, 225 et 966 ont été divisées de sorte que la propriété acquise de Monsieur JACQUIN par la Société SERA s'est trouvée cadastrée :

- section D :

- n° 222 pour 70 centiares (pas de division).
- n° 1794 pour 24 ares 11 ca (ex parcelle n° 223).
- n° 1795 pour 18 à 89 ca (ex parcelle n° 223).
- n° 1796 pour 1 ha 63 a 77 ca (ex parcelle 224).
- n° 1797 pour 3 ha 79 a 72 ca (ex parcelle 224).
- n° 1798 pour 1 a 56 ca (ex parcelle 224).
- n° 1799 pour 39 a 36 ca (ex parcelle 225)
- n° 1800 pour 1 ha 25 a 34 ca (ex parcelle n° 225)
- n° 1801 pour 16 a 55 ca (ex parcelle n° 225)
- n° 228 pour 97 a 50 ca (ex parcelle 228 - pas de division).
- n° 1802 pour 68 a 98 ca (ex parcelle 966)
- n° 1803 pour 2 ha 22 a 43 ca (ex parcelle 966)
- n° 1804 pour 7 a 34 ca (ex parcelle 966)

V - CESSION GRATUITE A LA COMMUNE DE MANDELIEU -

Aux termes d'un acte reçu aux minutes de la société civile professionnelle sus-nommée le 23 octobre 1975, la société SERA a cédé à la Commune de MANDELIEU les parcelles cadastrées section D n°s 1795 - 1797 - 1800 et 1802 ainsi que la surface du lit du Riou de l'Argentière de 1 ha 59 a 95 ca.

Une expédition dudit acte a été publiée au 2ème Bureau des Hypothèques de GRASSE le 9 décembre 1975, volume 2849 n° 2.

Observation étant ici faite que suivant acte reçu par Maître de LAVAL, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle sus-nommée le 23 octobre 1975, Monsieur JACQUIN a donné mainlevée de l'inscription de privilège de vendeur lui profitant en vertu de l'acte sus analysé du 28 septembre 1970 en tant qu'elle grevait les parcelles cédées à la Commune de MANDELIEU.

En suite dudit acte de mainlevée, radiation partielle de ladite inscription a été effectuée le 2 janvier 1976.

VI - PERMIS DE CONSTRUIRE

Suivant arrêté n° D 2846 en date à NICE du 2 mai 1977, Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes a accordé le permis de construire les bâtiments objet du présent état descriptif de division - règlement de copropriété.

Les termes dudit arrêté sont ci-dessous intégralement rapportés :

NOUS, PREFET DES ALPES MARITIMES
Officier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite,

-:-

VU le Code de l'Urbanisme et les textes d'application,
VU la loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967 dite Loi d'Orientation Foncière et les textes d'application,
VU le Code Général des Impôts et les textes d'application,
VU l'article R-25 du Code Pénal,
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 de la Commune de MANDELIEU-LA NAPOULE rendu public le 14 janvier 1977,
VU notre arrêté du 19 mars 1973, approuvant la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) SIDONAC et SERA
VU la demande de permis de construire susvisée,
VU le dossier de l'affaire,
VU l'avis favorable de M. le Maire en date du 22 décembre 1976,
VU l'avis des services consultés,
VU les avis de la Commission Départementale d'Urbanisme en date des 1er avril 1977 et 26 avril 1977,
VU l'avis favorable du Directeur Départemental de l'Equipement,
VU les avis émis les 1er avril 1977 et 26 avril 1977 par la Commission Départementale des Sites,
CONSIDERANT que le règlement joint à notre arrêté susvisé du 19 mars 1973 impose le respect des articles R-111 du Code de l'Urbanisme,
CONSIDERANT que le projet présenté doit observer une marge de reculement de 13 mètres par rapport aux limites séparatives ($L = \frac{H}{2}$) au lieu de 11 mètres envisagés,
CONSIDERANT que M. le Directeur Départemental de l'Equipement certifie que le projet présenté respecte les dispositions dudit règlement, sauf celles relatives à la marge de reculement par rapport aux limites séparatives,
CONSIDERANT que l'article 4 du règlement susvisé nous permet d'accorder des adaptations mineures relatives notamment à la marge de reculement par rapport aux limites séparatives,
CONSIDERANT l'avis motivé en date du 28 mars 1977, de Madame le Maire de MANDELIEU-LA NAPOULE pour octroi de cette adaptation,

ARRETONS :

- ARTICLE 1° : Une adaptation est accordée à la SOCIETE sus-mentionnée, en ce qui concerne la marge de reculement par rapport aux limites séparatives,
- ARTICLE 2 : Le permis de construire est accordé à la SOCIETE D'EXPANSION DU RIOU DE L'ARGENTIERE pour les travaux prévus à l'ensemble du dossier annexé à la demande susvisée.
- ARTICLE 3 : Le permis de construire est assorti des prescriptions ci-après et des réserves figurant ci-dessous sous les numéros I - 3 - 9 -
- Les 4 poteaux d'incendie prévus devront être mis en place en accord avec les Services départementaux de la Protection Civile.
- 1 - Les travaux de badigeon des façades seront de tons ocres de la teinte des terres environnantes à l'exclusion des tons vifs ou froids : rouge, jaune, vert, violet, etc...
- 3 - Le produit d'étanchéité - bitume ou autre à utiliser sur la toiture terrasse sera recouvert par du gravillon de teinte rouge ou rose dans la masse.
- 9 - Les zones de verdure aménagées ou existantes devront être maintenues en état de végétation ; en cas de copropriété le règlement devra prévoir cette obligation. En outre, conformément à l'arrêté préfectoral du 6 avril 1964, publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture du 1er mai 1964, tout abattage d'arbres doit faire l'objet d'une autorisation préalable du Préfet. Le certificat de conformité ne pourra être délivré si les prescriptions imposées par l'autorisation préfectorale ne sont pas respectées.
- ARTICLE 4 : Le constructeur devra se conformer aux prescriptions ci-annexées dans l'encart "formalités administratives".
- ARTICLE 5 : Le droit des tiers est expressément réservé.

Fait à NICE, le 2 MAI 1977

Le Préfet

Pierre LAMBERTIN

VII - ASSIETTE DE LA COPROPRIETE

Le terrain sur lequel sera édifié l'ensemble immobilier objet du présent état descriptif de division - règlement de copropriété, forme le quartier "J" ou zone III du plan de la Zone d'Aménagement Concerté susvisée.

Il est cadastré :

- Section D n° 222 pour 70 ca
- Section D n° 1953 pour 13 ares 61 ca
- Section D n° 1954 pour 1 ha 50 ares 77 ca

En vertu d'un document d'arpentage dressé le 7 décembre 1977 sous le n° 1837 par Monsieur BIOT, Géomètre Expert susnommé.

Observation étant ici faite que :

- la parcelle cadastrée n° 1953 provenant de la division de la parcelle cadastrée antérieurement section E n° 1794
- et que la parcelle cadastrée n° 1954 provenant de la division de la parcelle cadastrée antérieurement section E n° 1796.

C E C I E X P O S E

Les Soussignés
ont établi de la manière suivante
l'Etat Descriptif de Division et
le Règlement de Copropriété de
l'ensemble immobilier dénommé

- LE RIOU DE L'ARGENTIERE -

" Tranche J "

Escaliers A, B, C, D, E.

*
* *

Il est ici convenu que le groupe d'immeubles dénommé

LE RIOU DE L'ARGENTIERE

(quartier J du plan d'aménagement de la Z.A.C.)

Bâtiment J1, escalier A

Bâtiment J2, escalier B

Bâtiment J3, escaliers C, D, E.

objet du présent règlement de copropriété sera désigné
ci-après

" L'IMMEUBLE "

P L A N

Partie Préliminaire
DISPOSITIONS GENERALES

Première Partie
DESIGNATION ET DIVISION DU GROUPE D'IMMEUBLES

Chapitre I - DESIGNATION GENERALE

- Section I ---- Désignation de la copropriété
- Section II ---- Origine de propriété - Servitudes

Chapitre II - DISTINCTION ENTRE "PARTIES COMMUNES"
ET "PARTIES PRIVATIVES"

- Section I ---- Généralités
- Section II ---- Définition des "parties communes"
- Section III ---- Définition des "parties privatives"
- Section IV ---- Dispositions diverses

Chapitre III - DIVISION DU GROUPE D'IMMEUBLES EN LOTS

- Section I ---- Généralités
- Section II ---- Description générale
- Section III ---- Description des locaux d'habitation

Deuxième Partie

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

Chapitre I - CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES
ET DES PARTIES COMMUNES

- Section I ---- Généralités
- Section II ---- Usage des "parties privatives"
- Généralités - Occupation - Harmonie, aspect - Modifications intérieures,
travaux - Sécurité, salubrité - Tranquillité - Jouissance privative de
jardins - Dispositions diverses.
- Section III ---- Usage des "parties communes"
- Généralités - Encombrement - Aspect extérieur de l'immeuble - Services
collectifs et éléments d'équipements - Espaces libres et jardins -
Piscine - Balcons, terrasses -
- Section IV ---- Dispositions diverses.

Chapitre II - CHARGE DE L'IMMEUBLE

- Section I ---- Principes
- Section II ---- Charges générales : Définition - Répartition
- Section III ---- Charges spéciales à chaque cage d'escalier.
- Section IV ---- Charges spéciales aux sous-sols à usage de parkings
- Section V ---- Charges spéciales aux parkings extérieurs.
- Section VI ---- Eau chaude et chauffage.
- Section VII ---- Charges d'eau froide.
- Section VIII ---- Charges des ascenseurs et escaliers - Ravalement des escaliers.
- Section IX ---- Dépenses diverses :
Ravalement et réfection générale - Entretien des balcons et terrasses -
Dépenses afférentes aux cloisons mitoyennes - Reconstruction partielle -
Reprise des vestiges - Aggravation des dépenses - Dépenses afférentes
aux parties privatives.
- Section X ---- Règlement. Provisions. Fonds de prévoyance. Appels de fonds - Exigibilité.

Chapitre III - OPERATIONS DIVERSES - MUTATION DE
PROPRIETE - INDIVISION - HYPOTHEQUES -
LOCATIONS - MODIFICATIONS DES LOTS -

- Section I ---- Mutations de propriété:
Opposabilité du règlement aux copropriétaires successifs -
Mutation entre vifs - Mutation par décès.

- Section II ---- Indivision - Démembrement de la propriété
- Section III ---- Hypothèques.
- Section IV ---- Locations. Autorisations d'occuper.
- Section V ---- Modification des lots
- Section VI ---- Actions en justice.

Troisième partie

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

Chapitre I - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

- Section I ---- Généralités.
- Section II ---- Syndicat transitoire.
- Section III ---- Assemblées des copropriétaires :
Droit de vote - Convocation des assemblées - Tenue des assemblées -
Décisions ordinaires - Décisions prises dans des conditions parti-
culières de majorité - Décisions extraordinaires - Dispositions
diverses.

Chapitre II - SYNDIC

- Section I ---- Généralités
- Section II ---- Désignation
- Section III ---- Pouvoirs de gestion et d'administration :
Entretien et travaux - Administration et gestion.
- Section IV ---- Pouvoirs d'exécution et de représentation.

Chapitre III - CONSEIL SYNDICAL

- Section I ---- Définition. Nomination. Fonctionnement.
- Section II ---- Attributions.

Chapitre IV - SYNDICATS SECONDAIRES

Chapitre V - SERVICE DE L'IMMEUBLE

Quatrième partie

DISPOSITIONS DIVERSES

Chapitre I - AMELIORATIONS. ADDITIONS. SURELEVATION

Chapitre II - RISQUES CIVILS. ASSURANCES

Chapitre III- DESTRUCTION. RECONSTRUCTION

Chapitre IV - FACULTE D'ABANDON

Chapitre V - LITIGES ET DISPOSITIONS DIVERSES

- I ---- Litiges
- II ---- Inexécution des clauses et conditions du règlement
- III ---- Domicile

Annexe I - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Annexe II - ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

PARTIE PRELIMINAIRE

Dispositions générales

Le présent règlement de copropriété est établi conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 et des textes subséquents, aux fins de régir la copropriété du groupe d'immeubles bâti ci-après désigné.

Il a pour but, notamment :

- 1° - de déterminer les éléments du groupe d'immeubles, qui seront affectés à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, dénommés "parties privatives" et ceux qui seront affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires, dénommés "parties communes" ;
- 2° - de fixer, en conséquence, les droits et obligations des copropriétaires et d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution ;
- 3° - d'organiser l'administration du groupe d'immeubles ;
- 4° - de prévoir les conditions d'amélioration du groupe d'immeubles, de son assurance, de sa reconstruction et les règles applicables en matière de litiges et de contestations.

Les dispositions du présent règlement, seront obligatoires pour tous les propriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'ensemble, leurs ayants-droit et leurs ayants cause, quels qu'ils soient.

Le présent règlement et les modifications régulières susceptibles de lui être apportées, constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer.

Le règlement de copropriété entrera en vigueur à l'achèvement de l'immeuble, dès que les lots composant le groupe d'immeubles bâti, se trouveront appartenir à au moins deux personnes.

De ce jour, les copropriétaires seront obligatoirement et de plein droit groupés dans un syndicat conformément à l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 et au présent règlement.