PREMIERE PARTIE

Désignation et division du groupe d'immeubles

CHAPITRE I

Désignation générale

SECTION I - DESIGNATION DE LA COPROPRIETE

Le présent état descriptif règlement de copropriété a pour objet :

Un tènement immobilier sis à MANDELIEU-LA NAPOULE (Alpes Maritimes) comprenant :

- un bâtiment dénommé J1, élevé sur sous-sol et rez-de-chaussée, de neuf étages avec escalier unique dit escalier A ;
- un bâtiment dénommé J2, élevé sur sous-sol et rez-de-chaussée, de neuf étages avec escalier unique dit escalier B ;
- un bâtiment dénommé J3, élevé sur sous-sol et rez-de-chaussée, de neuf étages et divisé en trois escaliers dits escaliers C, D, E.
- un bâtiment dénommé J4 à l'état descriptif de division ci-dessous, situé au niveau du sous-sol, principalement extérieur à l'emprise des bâtiments J1, J2, J3, à usage principal de parking couvert.
- Des parkings extérieurs dénommés J5 à l'état descriptif de division.

Et terrain attenant avec aire de jeux et piscine, le tout d'une superficie de 1 ha 72 ares 30 ca, cadastrée section D lieudit La Grande Pièce n°s
- 222 pour 70 centiares
- 1953 pour 13 ares 61 centiares
1954 pour 1 hectare 50 ares 77 centiares

et comportant :

- au nord la Société S. E. R. A.
- à l'est et au sud la Commune de MANDELIEU-LA NAPOULE et la rivière Le Riou de l'Argentière,
- à l'ouest la route départementale 2098.

Le tout conformément aux plans dont l'énumération figure ci-dessous et qui ont été ci-annexés après mention :

PLANS ANNEXES

- PLAN CADASTRAL DE SITUATION
- PLAN DE MASSE GENERAL
- SOUS-SOL GENERAL

Pour chacune des cages d'escaliers A, B, C, D, E.

- Sous-sol
- Rez-de-chaussée
- Premier étage
- Deuxième étage

- Troisième étage
- Quatrième étage
- Cinquième étage
- Sixième étage
- Septième étage
- Huitième étage
- Neuvième étage

Dixième niveau : terrasses et couvertures.

SECTION II - ORIGINE DE PROPRIETE - RAPPEL DE SERVITUDES

A/ ORIGINE DE PROPRIETE

1°) du chef de la Société S.E.R.A.

L'origine de propriété du chef de la Société SERA résulte de l'exposé qui précède.

2°) du chef de M. JACQUIN

Le terrain sur lequel est édifié l'immeuble objet du présent état descriptif de division règlement de copropriété appartenait en propre à Monsieur JACQUIN avec propriété de plus grande étendue pour lui avoir été attribué aux termes d'un acte reçu par Maître DUFOUR, Notaire à PARIS, les 6, 14 et 30 mars 1957, contenant partage entre :

Monsieur JACQUIN Guy, Yves
Monsieur JACQUIN Michel, Pierre, agriculteur, demeurant à MANDELIEU Domaine de La Napoule, époux de Madame de LAPASSE Anne-Marie, Charlotte, Claire
Madame JACQUIN Marie Cécile, sans profession, épouse de Monsieur GIRARD Paul, François, demeurant à LYON (Rhône) 5, Place Gailleton.

Des biens et droits immobiliers dépendant de la succession de leur mère, Madame VANDELLE, Jeanne, Louise, Suzanne, de son vivant demeurant à PARIS (17e) 5, Square Villaret de Joyeuse, veuve de Monsieur Pierre Paul Joseph Marie JACQUIN, décédée à Cannes le 6 juillet 1954.

Cette attribution a eu lieu sans soulte ni retour. Une expédition dudit acte a été publiée au bureau des Hypothèques de Grasse le 18 novembre 1957 volume 3954 n° 34. Les états délivrés sur cette formalité ont été entièrement négatifs.

3°) du chef de Madame JACQUIN-VANDELLE

Lesdits terrains appartenaient à Madame JACQUIN-VANDELLE par suite des faits et actes ci-après

a) acquisitions par les époux JACQUIN-VANDELLE

Les terrains attribués à Monsieur JACQUIN Guy Yves dépendaient auparavant de la Société d'acquêts existant entre Monsieur JACQUIN Pierre Paul Joseph Marie, exploitant agricole, et Madame VANDELLE Jeanne Louise Suzanne son épouse, demeurant ensemble à PARIS, 5 Square Villaret de Joyeuse pour avoir été acquis par Monsieur JACQUIN seul au cours et pour le compte de ladite société d'acquêts savoir :

- Partie de Monsieur BERENGER Joseph Marie Jacques, Propriétaire, et Madame TEISSERE Adrienne Marie-Antoinette, sans profession, demeurant à NICE, 2 rue Bottero,

suivant acte reçu par Maître BERAUD, Notaire à CARPENTRAS (Vaucluse) le 8 août 1918, transcrit au bureau des Hypothèques de Grasse le 21 août 1918 volume 1226 n° 88

- et partie de Monsieur DUBSET Pierre Vincent, Propriétaire, demeurant à MANDELIEU, époux de Madame RAYBAUD Josephine,

suivant acte reçu par Maître BERAUD, Notaire susnommé le 8 août 1918, transcrit au bureau des Hypothèques de Grasse le 21 août 1918, volume 1226 n° 89.

b) Décès de Monsieur JACQUIN Pierre Paul Joseph Marie

Monsieur JACQUIN Pierre Paul Joseph Marie est décédé à MANDELIEU le 19 mai 1948 laissant pour lui succéder :

- Madame VANDELLE son épouse susnommée avec laquelle il était marié sous le régime de la séparation de biens avec société d'acquêts en vertu de leur contrat de mariage reçu par Maître SENDER, Notaire à LONS-LE-SAUNIER (Jura) le 10 juillet 1911

Usufruitière au quart des biens successoraux en vertu de l'article 767 du Code Civil.

- Et pour seuls héritiers à réserver et de droit
- ses trois enfants tous susnommés :
  Monsieur JACQUIN Guy Yves
  Monsieur JACQUIN Michel Pierre
  Madame JACQUIN Marie Cécile épouse GIRARD.

ainsi que ces qualités sont constatées aux termes d'un acte de notoriété dressé après le décès de Monsieur JACQUIN par Maître DUFOUR, notaire susnommé les 23 juillet et 19 août 1948.

c) Liquidation partage après le décès de Monsieur JACQUIN

Suivant acte reçu par Maître DUFOUR, notaire à PARIS les 13 et 27 avril 5 et 6 mai 1953, transcrit au bureau des Hypothèques de Grasse le 2 décembre 1953 volume 3387 n° 1, 2 et 3, il a été procédé entre Madame Veuve JACQUIN et ses trois enfants aux opérations de comptes, liquidation et partage, tant de la société d'acquêts ayant existée entre les époux JACQUIN-VANDELLE que de la succession de Monsieur JACQUIN.

Aux termes de cet acte, il a été notamment attribué à Madame Veuve JACQUIN les parcelles de terrain sur lesquelles est édifié l'immeuble objet du présent état descriptif de division - règlement de copropriété et attribuées à Monsieur Guy JACQUIN aux termes du partage sus énoncé reçu par Maître DUFOUR notaire susnommé les 6, 14 et 30 mars 1957.

B/ SERVITUDES

Les servitudes susceptibles de grever le tènement objet du présent état descriptif - Règlement de copropriété résultent :

- des titres de propriété ci-dessus relatés ;
- du Cahier des charges de l'ensemble immobilier et des Statuts de l'Association Syndicale ;
- des Arrêtés Préfectoraux, en date du 19 mars 1973, créant la ZAC - SIDONAC - SERA ;
- des Arrêtés Préfectoraux portant permis de construire.

Il existe en outre les servitudes suivantes :

a) Passage de canalisations et réseaux

Il existe sur le tènement une tranchée commune permettant le passage de câbles téléphoniques, réseaux électriques, canalisations d'eau, de gaz et d'égouts et leurs équipements. Cette servitude de passage grève actuellement une bande de terrain sise sur les parcelles cadastrées Section D n° 222, 1953, 1954. Ladite servitude comporte le droit pour les divers Services Publics et Compagnies concessionnaires de faire visiter à tout moment les installations par leurs préposés et de faire effectuer les travaux de réparation nécessaire. Elle comporte en outre l'interdiction pour le propriétaire de construire ou d'effectuer des dépôts, de planter des arbres ou de défoncer le sol sur ou à proximité de ladite tranchée commune sans l'accord préalable des Services Publics et des concessionnaires intéressés.

D'une façon générale, les copropriétaires de l'ensemble immobilier objet du présent Règlement ne pourront s'opposer au passage de canalisations souterraines ou aériennes, tant à l'usage commun de l'ensemble soumis au Cahier des charges et au Plan d'Aménagement de la ZAC, qu'à l'usage de certains bâtiments seulement.

b) Barrage sur le Riou de l'Argentière

Il existe une servitude de fait au profit des Domaines, concernant un barrage destiné à la protection contre la remontée des eaux de mer sur le Riou de l'Argentière.

Ce barrage a été implanté sur les parcelles cadastrées Section D n° 1741 et 1953.

c) Canalisation d'écoulement d'eaux pluviales

Construite à l'initiative de la Commune de MANDELIEU par la Direction Départementale de l'Equipement, une canalisation d'un diamètre de 1.500 mm traverse à une profondeur d'environ 1 mètre les parcelles cadastrées comme suit :

- Section D n° 1795, 1952 et 1953.

L'assiette et les conditions d'exercice de cette servitude feront l'objet d'un acte à intervenir entre la SERA et la Commune de MANDELIEU.

d) Servitudes résultant des Arrêtés Préfectoraux portant permis de construire

Les copropriétaires et ayants-droit du présent ensemble immobilier devront en outre supporter les servitudes et charges décculant des Arrêtés Préfectoraux n° 59135 du 4 septembre 1972, n° 67840 du 17 décembre 1973, D 1494 du 11 juillet 1975, n° D 2845 du 2 mai 1977, n° D 2846 du 2 mai 1977, n° D 3242 du 15 novembre 1977, n° D 3243 du 15 novembre 1977 et leurs modificatifs éventuels.

CHAPITRE II

Distinction entre « parties communes » et « parties privatives »

Section I - Généralités

Le groupe d'immeubles est divisé :

1° - en parties communes ci-dessous définies qui appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires ou à certains d'entre eux seulement, chacun pour une quote-part de droits afférents à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division ci-après. Ces parties communes sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous ou de plusieurs dans les conditions du présent Règlement de copropriété.

2° - en parties privatives ci-dessous définies, appartenant divisément à chacun des copropriétaires et affectées à son usage exclusif et particulier. Ces parties privatives sont divisées en lots ci-après répertoriés dans l'état descriptif de division.

Section II - Définition des "Parties communes"

Les parties communes appartenant à l'ensemble des copropriétaires sont qualifiées de "parties communes générales" ; celles qui appartiennent à certains d'entre eux seulement, sont qualifiées de "parties communes spéciales".

Les parties communes générales et spéciales se répartissent entre les copropriétaires selon les quotités indiquées pour chaque lot à l'état descriptif de division ci-après établi en fin des présentes.

A - Parties communes générales

Les parties communes générales sont celles qui sont affectées à l'usage ou l'utilité de tous les copropriétaires du groupe d'immeubles.

Elles comprennent notamment :

1) - la totalité du sol, bâti ou non bâti du terrain, tel que désigné au chapitre I, section I ci-dessus, même si certaines parties du sol font l'objet de droit de jouissance privative au profit de certains copropriétaires;

2) - Les clôtures, haies et murs séparatifs, en tant qu'ils dépendent de la copropriété, avec leurs servitudes actives ;

3) - Les entrées, passages, voies de circulation et dégagements pour piétons et pour voitures à l'intérieur de la propriété, les jardins et espaces intérieurs, y compris les dépendances et équipements qui seraient susceptibles d'y être installés tels qu'éventuellement des aires de jeux pour enfants ;

4) - Les canalisations, gaines et réseaux de toute nature d'utilité commune et notamment les tuyaux de tout-à-l'égout, les drains et branchements d'égout, les prises d'eau, les canalisations principales d'eau, de gaz, d'électricité, avec tous leurs accessoires, y compris éventuellement le poste transformateur d'électricité, les installations de chauffage collectif et de l'eau chaude : chaufferie, cuve à mazout, appareils et installations divers, le tout jusqu'à et non compris les branchements particuliers à chacun des bâtiments.

5) - Les locaux abritant les éléments d'équipement ci-dessus ; les locaux divers destinés aux services collectifs d'entretien et de gardiennage s'il y a lieu ; les locaux de la chaufferie commune, locaux techniques et autres ; et en général tous les accessoires des parties communes, les installations d'éclairage, les compteurs généraux, les appareils et les équipements affectés au service général du groupe d'immeubles, les objets mobiliers, ustensiles et fournitures affectés à cet usage, la piscine et ses locaux annexes, etc...

et canalisations se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et le desservant exclusivement ainsi qu'à l'exclusion des éléments se rattachant à l'installation d'eau chaude se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et affectés à son usage exclusif ;

13)- Les appareils de défense contre l'incendie.

14)- Les accessoires des "parties communes spéciales" sus-énoncés, leurs parties vitrées et mobiles, leurs éléments d'équipement ; installations d'éclairage, glaces, décorations, tapis, paillassons (non compris éventuellement les tapis-brosse sur les paliers d'entrée qui seront "parties privatives"), les appareils, les équipements affectés au service particulier des bâtiments considérés, les objets mobiliers affectés à cet usage.

15)- Pour les sous-sols à usage de parkings et les parkings extérieurs, outre les éléments ci-dessus : les rampes d'accès et de sortie depuis la voirie principale du groupe d'immeubles, et s'il y a lieu tous systèmes de fermeture, appareils et accessoires, les aires de circulations intérieures, le matériel et équipement contre l'incendie, les réseaux d'assainissement avec leurs accessoires (avaloirs, siphons, fosses de décantation, etc...)

C - Résumé des parties communes spéciales

D'une manière générale, les choses communes propres à chaque ensemble de lots formant un groupe ou ayant des intérêts communs ou affectés en jouissance exclusive à chaque groupe de copropriétaires et pouvant séparément être entretenues, améliorées ou modifiées sans nuire aux autres parties communes ou à l'intérêt général, sont réputées pour leurs entretiens, réparations ou améliorations, communes exclusivement aux copropriétaires de fractions privatives dans lesdites cages d'escalier ou ensemble de lots formant un groupe.

Les décisions concernant les dépenses propres à chacun de ces groupes seront prises à la majorité des voix du groupe de personnes intéressées ; les dépenses, charges ou coût seront répartis entre les copropriétaires de chaque groupe.

D - Jouissance privative et précaire de certaines parties communes

Dans le cas où les lots composés de tous les locaux donnant sur un même couloir de distribution ou un même dégagement, appartiendraient à un seul propriétaire, celui-ci aurait le droit de faire installer une porte commune en tête de ce couloir ou de ce dégagement.

De même, dans le cas où les lots, composés de tous les locaux situés dans un même secteur et donnant sur un même couloir, viendraient à appartenir à plusieurs copropriétaires ayant les mêmes intérêts et le même genre de nécessité commerciale, ceux-ci s'ils sont tous d'accord, auraient le droit de faire installer une porte ou une cloison séparant ce couloir des autres parties communes.

Cependant les copropriétaires concernés seraient dans l'obligation de consulter l'Architecte de la Copropriété et de suivre ses prescriptions pour ne pas enclore, en usant de la faculté ci-dessus,

1°) des installations communes nécessaires ou utiles à d'autres copropriétaires, telles que vide-ordures, bouches de ventilation, bouches d'incendie, etc,

2°) les minuteries, éclairages, prises électriques normalement à usage commun qu'il serait alors nécessaire de transférer à l'extérieur des locaux ainsi isolés.

Les propriétaires ayant opéré les transformations visées aux alinéas précédents, auront la jouissance de la partie de couloir ou de dégagement desservant leurs locaux, partie délimitée par les portes d'entrées de ceux-ci et la porte commune créée par eux. En contrepartie, les copropriétaires qui auront usé de la faculté ci-dessus, devront effectuer lors de l'installation de la porte commune, toutes les réparations nécessaires au couloir restant commun ou à ce dégagement, en particulier, celles concernant la peinture et l'électricité et supporteront toutes les charges d'entretien de la partie qui leur sera donnée en jouissance.

D'autre part, dans le cas où cette jouissance de partie commune viendrait à être supprimée pour diverses raisons (revente de lots séparés, mésentente, etc...), les copropriétaires devront rétablir dans son état primitif le couloir ou dégagement dont ils avaient la

jouissance et, si besoin est, refaire la peinture et l'installation électrique de l'ensemble du couloir ou dégagement, de façon à donner à ceux-ci une présentation homogène. Le droit de jouissance concédé en vertu de la clause ci-dessus ne donnera lieu à aucune modification de la répartition des charges du fait qu'il n'apportera pas d'augmentation à la valeur relative des lots concernés.

Section III - Définition des "Parties privatives"

Les parties privatives sont constituées par les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division établi ci-après en fin des présentes, sont compris dans la composition d'un lot, et, comme tel, sont affectés à son usage exclusif et particulier.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

1) Les carrelages, dalles ou parquets et, en général, tous revêtements de sol ;

2) Les plafonds (ou les faux plafonds) et les planchers (à l'exception de leurs gros-oeuvres et structures qui dépendent des "parties communes") ;

3) Les cloisons intérieures ;

4) Les portes palières, les fenêtres, les portes-fenêtres, les persiennes, volets ou stores, ainsi que leurs chambranles, leurs châssis, leurs accessoires et d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs, les devantures et vitrines, les stores et rideaux de fer ainsi que leurs accessoires.

5) Les barres d'appui des fenêtres, les garde-corps des balcons, terrasses, loggias et assimilés (à l'exclusion des parties en béton, pierres ou briques) ;

6) Les enduits intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient ; les peintures et papiers peints ;

7) Les canalisations sises à l'intérieur d'un local privatif et affectées à son usage exclusif ; les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent ; les branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif ;

8) Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilette et des water-closets, etc...

9) Les installations des cuisines (éviers, séchoirs à linge, cuisinières, réfrigérateurs, etc...) ;

10) Les installations de chauffage et d'eau chaude se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et destinées à son usage exclusif ;

11) Tous les accessoires des parties privatives (serrurerie, robinetterie, etc..) les placards et penderies ; tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure (glaces, cheminées, peintures, boiseries, etc...) ;

12) Et en résumé, tout ce qui, étant à usage privatif est inclus à l'intérieur des locaux constituant des lots ci-après désignés dans l'état descriptif de division et compte tenu des précisions qui y sont données.

Section IV - Dispositions diverses

Par exception aux principes précédemment énoncés :

- Quand elles ne font pas partie du gros-oeuvre, les cloisons séparatives des locaux privés sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins ;
- Il est précisé que les loggias, balcons, terrasses, jardins privatifs, même s'ils sont en tout ou en partie réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire, conformément aux spécifications du présent règlement, n'en sont pas moins des parties communes.