

RC 1952

©AVOVENTES.FR

Règlement de Co. Propriété

REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

25-7-57

PREMIERE PARTIE

DISPOSITIONS GENERALES

OGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Article Premier

BUT

Le présent règlement de copropriété a été établi en conformité des dispositions de la loi du 28 juin 1938 et de l'article 80 de la loi n° 53-80 du 7 février 1953, dans le but:

- 1°) De déterminer les parties de l'ensemble immobilier qui seront communes et celles qui seront privées;
- 2°) De répartir et réglementer les constructions et espaces libres;
- 3°) De fixer les droits et obligations respectifs des propriétaires des différents locaux composant l'ensemble immobilier, tant sur les choses qui seront leur propriété privative et exclusive, que sur celles qui seront communes;
- 4°) D'organiser l'administration de l'ensemble immobilier en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chacun des copropriétaires au paiement des charges;
- 5°) Et de régler entre ces derniers les rapports de voisinage et de copropriété, afin d'éviter toute difficulté entre eux.

Il est ici fait observer qu'aux termes d'un acte reçu par Me MONNIER, notaire à BEAUSOLEIL, le 18 juin 1956, il est intervenu, entre les représentants des Sociétés

, une convention aux termes de laquelle les sociétés en cause ont créé diverses servitudes sur les terrains appartenant à chacune d'elles

Les attributaires des parcelles ci-après désignées devront se soumettre aux dispositions de la convention dont s'agit.

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement, restera régi par le droit commun, à défaut de décision particulière prise par les assemblées générales prévues ci-après sous la troisième partie.

Article 2

MODALITES D'APPLICATION

Le présent règlement entrera en vigueur, en tant que règlement de copropriété, à partir du jour où l'un quelconque des actionnaires, usant de la faculté de retrait prévue au contrat de société, aura reçu l'attribution d'un immeuble faisant partie de l'ensemble immobilier à édifier, ou à défaut, à partir du jour du partage de cet ensemble immobilier.

Jusque là, il servira de règlement d'occupation et de jouissance aux membres de la société pour l'exercice de leurs droits et obligations quant aux locaux dont ils auront la jouissance, tant en ce qui concerne l'usage des choses communes générales ou particulières, que des parties privées et la répartition des charges correspondantes incombant aux associés, les frais et dépenses d'entretien et de réparation des immeubles à faire figurer dans les charges

sociales, le service des immeubles, les assurances et, généralement, pour les questions auxquelles, au cours des statuts de l'acte de société, il renvoyé au règlement.

Article 3

DESIGNATION

Le présent règlement de copropriété s'applique à un ensemble de constructions à édifier sur un terrain situé à ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN, cadastré s. A., feuille I, sous les n°s 336, 340, 342, 343, 344, 345, 346, 347 et 348 d'une superficie totale de 19.135 mètres carrés et borné au nord par l'Avenue Varavilla, au sud par la Route Nationale 559 (Basse Corniche), à l'est par l'escalier reliant l'Avenue Varavilla à la Route Nationale n° 559, à l'ouest par la propriété "La Poulido" et la propriété de la Société des Bains de mer MONTE-CARLO.

L'ensemble des constructions comportera un maximum de ^{neuf} ~~onze~~ pavillonnaires à usage d'habitation, désignés sous les n°s ~~1 à 12~~ ^{1 à 12} au plan ci-dessous plus un garage à édifier sur le terrain n° 1. _{3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11 et 12}

Article 4

PARTIES PRIVÉES

Les parties privées sont celles qui sont affectées à l'usage exclusif de chaque propriétaire, c'est-à-dire les locaux compris dans sa parcelle avec tous leurs accessoires.

Article 5

PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES

Les parties communes générales sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un propriétaire déterminé.

Elles comprennent les tuyaux du tout-à-l'égout, les drains et les branchements d'égouts, les conduites, prises d'eau, canalisations principales d'eau, de gaz, d'électricité avec tous leurs accessoires (robinets, vannes, bouches de puisage, bouches à clé, poteaux, compteurs, coffrets, lampadaires, transformateurs, regards sur conduits, bouches d'égouts, etc...) à l'exception des branchements, gaines ou canalisations secondaires particulières à une maison déterminée;

Et, en général, tous les locaux et services communs à l'ensemble des usagers ainsi que tous objets mobiliers, matériels et ustensiles affectés à l'usage commun.

Article 6

INDIVISION FORCÉE

Les parties communes ci-dessus sont placées sous le régime de l'indivision forcée.

Article 7

PROGRAMME DE CONSTRUCTION

Le programme de construction de l'ensemble immobilier sera réalisé en ^{x dix} ~~onze~~ tranches, chacune de ces tranches de construction formant une parcelle, désignée sous l'article 3 ci-dessus.

Article 8
DIVISION EN PARCELLES

L'ensemble immobilier, objet du présent règlement est divisé en ^{dix} ~~deux~~ parcelles.

La parcelle n° 1 est affectée à l'établissement d'un chemin d'accès et à la construction d'un garage.

Les autres parcelles composant l'ensemble des ⁹ ~~11~~ pavillons ^{portant les numéros} ~~sont numérotées~~ de 2 à 12; chacune d'elles comprend des parties privées désignées d'après l'indication du numéro de la parcelle et une quote-part indivise des parties communes générales.

Cette quote-part est exprimée en dix-millièmes, étant observé que la parcelle n° 1, qui sera détachée du domaine, n'entre pas en ligne de compte.

N°s des parcelles	Superficie	Répartition de la copropriété Parties communes générales en 10.000 / 10.000èmes
1	486 m ²	0 / 10.000èmes
2	1.821 m ²	1.100 / 10.000èmes
3	1.235 m ²	710 / 10.000èmes
4	2.018 m ²	950 / 10.000èmes
5 13	9.445 m ² 5266 m ²	2940 1.040 / 10.000èmes
6	2.010 m ²	920 / 10.000èmes
7	1.338 m ²	650 / 10.000èmes
8 14	1.600 m ² 2600 m ²	1357 760 / 10.000èmes
9	1.323 m ²	790 / 10.000èmes
10	1.025 m ²	570 / 10.000èmes
11 15	1.371 m ² 1694 m ²	1023 830 / 10.000èmes
12	1.463 m ²	880 / 10.000èmes
	19.135 m ²	10.000 / 10.000èmes

Les dépenses d'entretien de la route intérieure desservant le groupe d'habitation feront l'objet d'une répartition spéciale suivant les modalités stipulées à l'article 22 du présent règlement de copropriété.

PLANS

Les caves, rez-de-chaussée et étages des ensembles de pavillons individuels figurent en un plan qui est demeuré ci-annexé.

DEUXIEME PARTIE

DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES

Article 9
USAGE DES PARTIES PRIVEES

Chacun des propriétaires aura le droit de jouir, comme bon lui semblera,

des parties privées lui appartenant, à la condition de ne pas nuire aux droits des propriétaires des autres locaux et sous les réserves qui vont être ci-après formulées.

a) OCCUPATION - Les locaux dépendant de l'ensemble immobilier ne pourront être occupés que par des personnes de bonne vie et moeurs.

Toutes professions libérales ou commerciales peuvent y être exercées, mais uniquement en appartement.

Les propriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit, à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités, de leurs clients ou des gens à leur service.

En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail avec ou sans machine et outil de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur ou autrement, et ils devront se conformer, pour tout ce qui n'est pas prévu aux usages établis dans les maisons bien tenues.

Toute installation présentant un caractère d'établissement classé, savoir: incommode, insalubre, dangereux ou immoral, est interdite.

Considérant le caractère de résidence que doit conserver le domaine, les poulaillers, clapiers, chenils ou autres élevages seront considérés comme des établissements classés et ne pourront être tolérés sous aucun prétexte.

L'usage des appareils de télégraphie sans fil et phonographes est autorisé, sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas gênant pour les voisins.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les propriétés privées, sauf les moteurs silencieux pour appareils ménagers ou professionnels, à condition de ne pas troubler les auditions de T.S.F.

b) PUBLICITE - PLAQUES INDICATRICES - ENSEIGNES - Toute publicité ou affiches sont interdites dans l'enceinte du domaine ou sur les entrées et murs de clôture du domaine, à l'exception des panneaux indiquant le but de la Société de construction St-Roman ou de ceux désignant les entreprises intéressées dans les travaux de construction d'immeubles pour les actionnaires de la Société et uniquement, pour les uns comme pour les autres, pendant la durée des travaux.

Toutefois, chacun pourra placer sur la porte de son local une plaque indicatrice de ses nom et profession.

c) REPARATIONS - ACCES DES OUVRIERS - Tout propriétaire devra souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations et travaux d'entretien nécessaires aux chaussées et canalisations entrepris par la société ou les compagnies concessionnaires, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs ou ouvriers, chargés de surveiller, de conduire ou de faire ces travaux.

d) RESPONSABILITE - Tout propriétaire restera responsable à l'égard de ses copropriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou par le fait d'une personne, d'un bien ou d'un animal dont il est légalement responsable.

Toutes les lignes aériennes électriques et téléphoniques qui seront créées pour le service ou l'exploitation des différentes parcelles, devront être établies sur les limites séparant chaque parcelle.

e) VOIES PRIVÉES & ALLEES DE DESSEITE - Les différentes parcelles seront desservies par des voies d'accès. Ce réseau comprendra les carrefours de retournement, refuges et espaces libres approuvés par le Service de l'Urbanisme Départemental.

Etant donné le caractère de parc que doit conserver le domaine de ST-ROMAN, tout propriétaire a droit de circulation sur l'ensemble des voies, chemins et espaces libres, pour lui, ses visiteurs et employés, mais il sera interdit aux voitures qui circulent sur ces voies, d'y stationner.

Les attributaires des parcelles en bordure de la route desservant le domaine auront l'obligation de prévoir un emplacement de stationnement suffisant pour leurs besoins. *Ces emplacements devront être accessibles permanents*

La société pourra interdire toute circulation sur ces voies à tout véhicule non agendu, tels que: voiture de maraîcher, forain, roulottier ou autres.

Une dérogation à ce règlement sera cependant accordée pour assurer le transport de matériaux destinés aux constructions à édifier sur l'ensemble du domaine, aux voitures des fournisseurs et visiteurs.

Il ne pourra rien être établi qui puisse être en contravention avec les règlements régissant la voirie.

f) TROTTOIR - Chaque propriétaire doit entretenir en état de propreté les trottoirs et caniveaux de sa façade.

g) DECHARGE, DEPOTS DE MATERIAUX - Lors de la construction des bâtiments projetés ou, s'il y a lieu d'effectuer aux bâtiments construits, des réparations importantes, les entreprises chargées de ces travaux pourront faire sur les voies des dépôts provisoires de matériaux.

Mais tous matériaux provenant de démolitions ou terrassement devront être évacués et transportés à la décharge publique, dans les moindres délais, afin de rendre les voies libres.

h) CLOTURES - Sans perdre de vue le caractère de parc que le domaine doit conserver, les diverses parcelles seront délimitées par un bornage, par les voies d'accès et les espaces libres, ainsi que par les murs de clôture du domaine et les voies nationales.

Les clôtures jugées nécessaires entre deux parcelles seront formées par un grillage dit grillage "Gantois" supporté par des piquets en fer scellés sur blocs de ciment non apparents, maintenus au ras du sol. En bordure des voies desservant le domaine, les clôtures pourront être placées sur un mur bahut en maçonnerie d'une hauteur maximum de 0m,40. La hauteur maximum, mur et grillage, devra être de 2 mètres. Les frais de ces clôtures devront être répartis par moitié entre les attributaires des parcelles limitrophes. Ces clôtures pourront être ornées de plantes et arbustes.

Toutes plantations nouvelles appelées à former clôture ne pourront dépasser deux mètres de hauteur et devront être maintenues à cette hauteur. Cependant en ce qui concerne la limite nord de la parcelle n° 10, la haie ne pourra avoir plus de 1m,50 de hauteur.

Les entrées pourront être indiquées par des portails ou portillons, ouvrant à l'intérieur, d'un caractère ornemental sans être d'un effet monumental.

Les murs de soutènement, s'il y a lieu, seront établis entièrement sur la propriété du fond supérieur.

i) EGOUTS & CANALISATIONS - Les propriétaires occupants devront respecter les canalisations quelconques d'alimentation ou d'écoulement d'eaux pluviales.

x à tous les véhicules
utilisant la route
rue du Fau Saint
Roman. Pontons
manœuvres
éventuelles.

x 1m,50 de
hauteur totale

e) VOIS - Chaque copropriétaire occupant un local quelconque renonce à exercer aucun recours contre les autres copropriétaires pour le cas de vols commis en ses locaux privés.

Chacun devra faire son affaire personnelle, à ses frais, de la souscription d'une assurance contre le risque.

Semblable renonciation devra être exigée, en cas de location, par le bailleur de son locataire, à peine de prendre à son compte le recours qui pourrait être exercé par ce dernier, s'il y avait lieu à recours.

f) PROTECTION CONTRE L'INCENDIE - Chaque immeuble devra être doté d'au moins un extincteur puissant, prêt à être utilisé à première alerte d'incendie, aussi bien dans les habitations que dans le pare, afin d'assurer une protection efficace de la végétation.

g) REGLLEMENTS & USAGES - L'exécution de tous règlements d'hygiène, de ville et de police, devra être observée par tous et aura force de loi. Il en est de même, d'une façon générale, de tous usages des maisons bien tenues, établis dans l'intérêt commun des usagers.

Article 10

USAGE DES PARTIES COMMUNES

Chacun des propriétaires et occupants, pour la jouissance des locaux dont il dispose, pourra user librement des parties communes suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres propriétaires ou usagers.

Article II

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

a) CONSTRUCTIONS - Sans chercher à imposer un style uniforme à l'ensemble des constructions, les propriétaires sont tenus de présenter, avant toute formalité administrative concernant la demande de permis de construire, les avant-projets et projets d'exécution à l'architecte-conseil et au Conseil d'administration de la société, qui décidera.

Toutes les constructions devant être destinées à l'habitation, les projets devront présenter un aspect extérieur agréable et de bon goût, approprié au site tout en tenant compte de l'emplacement réservé à la construction.

Chaque cas d'espèce sera examiné par l'architecte-conseil et, s'il y a lieu, présenté à l'assemblée générale qui statuera en dernier ressort.

b) HAUTEUR DES BATIMENTS - La hauteur des bâtiments sera déterminée par un rez-de-chaussée et un étage; si la construction comprend une toiture terrasse, la cage d'escalier pourra être couverte par une protection en surélévation pour accès à la terrasse; le toit terrasse pourra également être utilisé comme garage privé. Si la construction comprend un comble, celui-ci pourra être aménagé en pièces mansardées.

c) ZONES NON OEDIFICANDI - Toute construction sera tenue à cinq mètres de toutes limites, voies d'accès ou voies publiques.

Étant donné la configuration du terrain, certains cas d'espèces pouvant se présenter, construction d'un garage, par exemple; le projet sera examiné par l'architecte-conseil et, si nécessaire, par l'assemblée générale.

d) BRANCHEMENTS & CONTRATS POUR L'EAU, LE GAZ, L'ELECTRICITE, LE TELEPHONE

Chaque attributaire ou usager fera son affaire personnelle des frais inhérents aux branchements et de tous les contrats à passer avec les compagnies distributrices.

substantielles
6, 7, 8, 11 et 12
ont été créés
le terrain

Les attributaires des parcelles n°s 4, 5, 6, 7 et 8, auxquelles est rattachée la propriété du sol de la voie d'accès principale, existant à l'intérieur du domaine, devront laisser un droit de passage aux propriétaires des parcelles desservies par ladite voie.

auront droit de passage à
e St-Roman et qui aboutit.

un accès de tous
parcelles sur
quelles des
travaux seront
effectués, ainsi
qu'elles proviennent
des lots Rocca
Villa et Aiglon

la route nationale n° 227.

Ce droit de passage s'exercera depuis 7 H. jusqu'à 22 H.

Les bénéficiaires de ce droit de passage auront la charge de tenir la grille fermée entre 22 H. et 7 H.

A l'extrémité Est de la parcelle n° 6. il y aura possibilité, pour les domaines des
", d'utiliser le collec-
teur qui devra être créé pour l'évacuation des eaux usées des constructions à
édifier sur les terrains de ces trois sociétés.

Les dépenses de premier établissement et d'entretien seront réparties entre les trois sociétés bénéficiaires, savoir :

- Depuis l'entrée de l'égout à établir, devant collecter les eaux usées en provenance de la parcelle n° 8 : pour 11/21 à la
et pour 10/21 aux sociétés

- Depuis la limite ouest de la parcelle n° 8 jusqu'au branchement au collecteur de SAINT-ROMAN (Route Nationale): pour 14/24 à la société
et pour 10/24 aux sociétés "

Sur la part revenant à la Société les frais de construc-
tion et d'entretien de l'égout principal seront répartis dans la proportion
suivante, qui tient compte de l'alignement, savoir : l'éloignement, savoir :

Attributaire parcelle n° 2	12%
" " n° 3	13%
" " n° 4	13%
" " n° 5	15%
" " n° 6	10%
" " n° 7	9%
" " n° 8	14%
" " n° 9	7%
" " n° 10	6%
" " n° 11	5%
" " n° 12	2%
Total	100%

Les branchements de chaque parcelle à l'égard de l'égout principal seront à la charge de chaque attributaire.

Dans la limite des parcelles n°s 7 et 11, il existera une servitude de passage pour les branchements d'eau, gaz, téléphone, égout et, éventuellement, électricité pour desservir la parcelle n° 10.

Sur les parcelles n°s 11 et 12, aucune construction en hauteur ne devra être édifiée à l'axe des terrasses sud de la Villa "La Poulido".

Cette zone non édificandi sera délimitée:

- pour la parcelle n° 11, par une ligne droite partant de l'angle Est de la terrasse et aboutissant à la Route Nationale en un point situé à treize mètres de l'axe du portail de l'escalier monumental mentionné.

- pour la parcelle n° 12, par une ligne droite partant de l'angle Ouest de la terrasse et aboutissant à la Route Nationale en un point situé à dix mètres de l'axe du portail.

Sur les parcelles n°s 6, 7, 8, 9, 11 et 12, il sera créé un collecteur d'égout pour l'évacuation des eaux usées de toutes les parcelles sur lesquelles des bâtiments seront construits ainsi qu'elles proviennent des sociétés "ROCCA VILLA", "VILLAVILLA" et "AIGLON".

La limite séparative des parcelles n°s 11 et 12 est modifiée conformément au plan général rectifié, sans qu'il y ait aucun changement de superficies respectives de ces deux parcelles ni aucune modification dans la répartition des charges.

A l'angle sud-est de la parcelle n° 12 il existera une servitude de passage

ou usées qui traversent le terrain à eux affecté.

Ils sont tenus d'installer une fosse septique d'un modèle approuvé par les Services d'Hygiène. Les effluents seront déversés à l'égout communal. Les frais de branchement au collecteur d'égout seront à la charge de chaque attributaire.

j) JARDINS & PLANTATIONS - Chaque propriétaire aménagera le jardin dépendant de sa parcelle comme bon lui semblera; mais il devra veiller à la bonne tenue des arbres et bosquets lui appartenant. Il fera procéder notamment à l'échenillage et à la destruction des fourmis et tous autres insectes nuisibles.

Aucun arbre ne pourra être abattu sans une autorisation écrite du Conseil d'administration. Il ne pourra être planté d'arbres à hautes tiges qu'en observant les limites prévues par le Code Civil. Les arbres ou arbustes qui ne se trouveraient pas naturellement à la distance légale ou qui se trouveraient en surplomb sur des parcelles voisines seront maintenus tels quels, jusqu'à ce qu'ils meurent ou soient abattus.

Dans la construction des bâtiments, les propriétaires devront chercher à conserver le plus d'arbres possible, de façon à garder le caractère de parc à l'ensemble du domaine.

Il est interdit de mettre du linge à sécher dans les jardins ou sur les clôtures.

Les allées et les cours seront toujours tenues en parfait état de propreté.

k) DEPÔT DE BOIS - ORDURES - Aucun dépôt de bois ou broussailles ne sera toléré dans l'ensemble du domaine. Chaque propriétaire est tenu d'en assurer l'enlèvement ou la destruction par tous autres moyens que par l'incinération en plein air.

En ce qui concerne les ordures, chaque propriétaire fera son affaire personnelle de leur destruction par un procédé moderne de broyage ou du transport de ces ordures sur la voie publique pour être prises en charge par le service de nettoyage.

Article 12

DISPOSITIONS CONCERNANT CERTAINES PARCELLES

En élargissant la route privée qui rejoindra la société "ROC-VAR", l'attributaire de la parcelle n° 1 aura à sa charge l'aménagement de la séparation avec la parcelle n° 2. Cette dernière sera constituée par une clôture métallique en grillage dit "Gantois" de ~~2 mètres~~ de hauteur supporté par des piquets en fer placés à deux mètres de distance, scellés sur des blocs en ciment, non apparents, maintenus au ras du sol et doublés d'une haie de verdure parfaitement étanche, empêchant toute visibilité.

La parcelle n° 2 aura le droit d'ouvrir un portail dans une partie quelconque de sa limite séparative nord, sur la voie privée devant être créée sur la parcelle n° 1. Elle pourra utiliser cette voie d'accès à titre gratuit. Elle supportera, dans l'angle nord est, si cela est nécessaire, une emprise de 50 m environ destinée à l'élargissement de la route prévue sur la parcelle n° 1.

~~Cette même parcelle aura un droit de passage à la limite Est de la parcelle n° 5, pour le passage de son égout, pour le cas où l'autorisation de passer dans le chemin communal ne serait pas accordée.~~

La parcelle n° 3 aura pareillement le droit d'ouvrir un portail dans l'angle Nord-Est de son terrain, sur la voie privée de la parcelle n° 1, dont il vient d'être parlé.

En bordure de la limite la séparant de la parcelle n° 4, la parcelle n° 1 supportera le passage de l'égout évacuant les eaux usées des parcelles n° 3 et

~~Sur la limite séparative des parcelles n° 9 et 11, il sera créé un passage à pied de un mètre de largeur, auquel auront droit d'usage tous les attributaires des parcelles du domaine de St-Roman.~~

SERVITUDES RECIPROQUES

D'une manière générale, les propriétaires et occupants devront respecter les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever la parcelle, qu'elles résultent des titres de propriété, de l'urbanisme, de la situation naturelle des lieux ou du présent règlement et, plus spécialement, des conventions qui précèdent et qui déterminent les droits et les obligations des co-propriétaires relativement aux choses communes et aux choses privées.

En conséquence, et par dérogation à l'article 815 du Code Civil, aucun propriétaire ne pourra demander la licitation des parties communes.

En particulier, il est rappelé :

1°) que les servitudes créées à l'occasion de la scission de la société sont rapportées dans un acte reçu par Me MOU-
NIER, Notaire à BEAUSOLEIL, le 8 juin 1956

2°) et que dans un acte de vente passé le 8 avril 1943 par devant Me Féli-
CAZAGNAIRE, Notaire à CANNES, entre

il a été stipulé ce qui suit, ici littérale-
ment transcrit.

"CONDITIONS PARTICULIERES -

"Les parties déclarent que dans un contrat reçu par Me PIERRA, notaire à
"BEAUSOLEIL" le 19 mars 1926, contenant vente par

le, en bordure de la Route Natio-
"nale, en face de la propriété présentement vendue et de l'autre côté de la
"route qui la sépare de la propriété présentement vendue, il a été dit ce qui
"suit littéralement rapporté:

"Il est stipulé entre
"Société acquéreuse, d'une part, et la
"La Poulido" appartenant à
"Nationale n° 7, ce qui suit: d'autre part, à titre de servitude profitant à la propriété
située au Nord de la Route

"1°) - Hauteur des constructions:
"La hauteur des constructions qui pourront être édifiées sur le terrain
"vendu sera limitée:

"1° - par un plan horizontal à la cote de quatre mètres au-dessus du niveau
"actuel de la Route Nationale de NICE à MENTON et ce, sur une distance de 45
"mètres au Sud de la route, à partir de la limite nord du terrain vendu.

"2° - A partir de ces 45 mètres et jusqu'à la limite sud de la propriété
"par un nouveau plan horizontal passant à 4 mètres au-dessous du précédent.

"Le niveau de la Route Nationale de NICE étant pris à l'intersection
"de l'axe de la route et de l'axe de l'entrée de la grille principale de "La
"Poulido".

"Plantations -

"Les arbres qui existent actuellement sur le terrain vendu ne pourront
"-être abattus que si la mise en valeur du terrain l'exige impérieusement.

"3°) - Interdiction réciproque d'établissements bruyants et insalubres -
"Il ne pourra être édifié aucun établissement bruyant ou insalubre.

"1° - Par la
"le terrain où elle est ou pourra devenir propriétaire, en façade la propriété
"La Poulido, au sud de la Route Nationale; jusqu'à la ligne de chemin de fer
"P.L.M. et limitées à l'Est et à l'Ouest par deux lignes Nord-Sud, partant des
"extrémités Est et Ouest de ladite propriété de la Poulido, telle qu'elle exis-
"te actuellement.

"2°) Et, réciproquement, par
"leurs ayants-droit, sur leur propriété de
"actuellement, d'une contenance d'environ 30.000 mètres carrés.

"3°.- D'acquitter les contributions et impositions de toute nature, mises
ou à mettre sur l'immeuble vendu.

"4°.- De faire son affaire personnelle de toute police d'assurance contre
l'incendie, de manière à ce qu'aucun recours ne puisse être exercé contre la
venderesse.

"5°.- De continuer tous contrats et abonnements pour la fourniture de
l'eau, du gaz et de l'électricité.

"6°.- De payer tous les frais, droits et honoraires des présentes et de
ses suites."

Article 14

MODIFICATION DES PARTIES COMMUNES - TOLERANCES

Toute tolérance au sujet des conditions insérées dans le présent règlement
de copropriété, quelle qu'en soit la raison, la durée ou la cause, ne peut être
considérée comme modification, addition ou suppression de ces conditions.

Article 15

VENTES, MUTATIONS DE PROPRIETE

Le présent règlement sera opposable aux acquéreurs de parcelles du soul-
fait de la mutation de propriété à leur profit et quelle que soit la cause
pour laquelle elle ait lieu.

Si cette mutation résulte d'un contrat, le cédant devra aviser le syndic
et celui-ci devra faire connaître la part contributive dans les charges socia-
les que le cédant devra verser sans délai au syndic. Le cessionnaire sera
solidairement tenu avec le cédant du paiement de la part contributive dans
les charges incombant à celui-ci.

Une copie de tous les actes emportant mutation de propriété, certifiée
par les cédant et cessionnaire, devra être remise au syndic. Tant que cette
formalité n'aura pas été accomplie, le cédant sera solidairement tenu, avec
le cessionnaire, du paiement de la part contributive dans les charges incombant
à celui-ci.

Le nouveau propriétaire devra faire élection de domicile, soit dans
l'acte d'acquisition, soit au pied de la copie de cet acte remise au syndic.

Article 16

LOCATIONS

Les propriétaires qui donneront leur immeuble en location, devront
communiquer aux locataires les dispositions des articles 9, 10, 11 et,
éventuellement 12 du présent règlement et les obliger à exécuter les prescrip-
tions de ces articles.

Le bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute
de ses locataires ou sous-locataires. Il sera redevable de la quote-part affé-
rente à son local, dans les charges définies au présent règlement, comme s'il
l'occupait personnellement.

Article 17

MODIFICATION DES PARCELLES

Les propriétaires pourront échanger entre eux les terrains privatifs, en céder à des propriétaires voisins ou les diviser et, en conséquence, modifier la quote-part des parties communes comprises dans leur parcelle et la quote-part des charges de toute nature y afférentes, à la condition que le total reste inchangé.

Bien entendu, tout propriétaire de plusieurs parcelles jouira de la faculté de modifier la composition de ses parcelles sous la même condition et sous le respect de tous règlements administratifs. Dans ces cas, les servitudes de passage des diverses canalisations pouvant exister aux limites séparatives des parcelles considérées, pourront être déplacées. Les propriétaires intéressés feront leur affaire personnelle des frais inhérents à ces travaux, après accord entre les parties en cause.

Une expédition de l'acte contenant ces modifications devra être transmise ensuite au syndic pour être jointe au règlement de copropriété. Ces modifications seront sans effet vis-à-vis des propriétaires, tant que l'expédition transcrite ne sera pas remise au syndic.

Article 18

DES DIFFERENTES CHARGES

Les charges incombant aux propriétaires seront individuelles ou communes.

Les différentes charges communes ne seront pas réparties d'une manière absolue dans la proportion du droit de chacun dans la copropriété des choses communes, mais en raison de la nature de celles-ci, de leur affectation et de l'usage que seront appelés à en faire les différents copropriétaires.

Article 19

CHARGES DE CONSTRUCTION DES CHOSSES COMMUNES GENERALES

1°) DEFINITION - Les charges de construction des choses communes générales comprennent les travaux de voirie, viabilité et aménagement du terrain, nécessités pour la construction de l'ensemble immobilier.

2°) REPARTITION: Elles incomberont aux copropriétaires dans les proportions indiquées ci-après:

a) Dépenses de première installation concernant les choses communes à tous les usagers de l'ensemble immobilier.

Toutes ces charges formeront une masse qui sera répartie entre les immeubles construits ou en construction.

La répartition sera effectuée proportionnellement au nombre de dix-millièmes des parties communes générales attribuées à chaque immeuble dans le tableau de division figurant à l'article 8 ci-dessus, par rapport au total des dix-millièmes des mêmes parties communes générales affectées à l'ensemble desdits immeubles construits ou en construction.

En conséquence, les travaux de voirie, viabilité ou autres qui seront nécessités par la réalisation d'une tranche du programme de construction devront être exécutés par les bénéficiaires de ces constructions, et ceux-ci

devront faire l'avance de la dépense y afférente. Les sommes ainsi avancées seront portées à leur crédit et viendront en déduction de la quote-part leur incombant qui sera réajustée au fur et à mesure de la réalisation des autres tranches du programme de construction.

Les comptes feront l'objet d'une liquidation provisoire à chaque réalisation de l'une des tranches du programme de construction. Le total de la masse provisoire en résultant sera réparti entre les attributaires de logements, dans les proportions sus-indiquées. Chacun devra payer la quote-part en résultant ou sera remboursé de l'excédent déjà avancé. Il sera ainsi procédé jusqu'à réalisation complète du programme de construction prévu au plan de masse.

b) Dépenses secondaires de première installation:

Les dépenses concernant les installations secondaires et travaux de voirie, viabilité et aménagement de terrain incombant à un immeuble ou à un ensemble d'immeubles déterminé, ainsi qu'il est indiqué à l'article 5, formeront une masse distincte, qui sera partagée uniquement entre les attributaires de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles correspondant, au titre de dépenses de construction.

Article 20

CHARGES D'ENTRETIEN & DE REPARATIONS DES
CHOSSES COMMUNES GENERALES

I - DEFINITION:

Elles comprennent:

1°) Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme que ce soit auxquelles seront assujetties les cours, routes, allées de desserte, qui ne seraient pas attribuées à une parcelle;

2°) Les assurances des parties communes générales et les risques civils communs contre l'incendie et contre les accidents;

3°) Les frais d'entretien et de remplacement des canalisations pour leur partie principale, à l'exclusion des canalisations particulières aux immeubles;

4°) Les frais de plantation et d'abatage;

5°) Le paiement des primes d'assurances incendie pour les bâtiments communs s'il y en a, accidents du travail pour le personnel susceptible d'être engagé par le syndic général, assurances aux tiers pour les accidents occasionnés par les employés susdits, responsabilité civile pour les accidents pouvant survenir sur les voies privées et dans les parcs à raison du mauvais entretien ou pour toute autre cause prévue ou imprévue (chute d'arbres, de branches, etc.).

6°) Le salaire des employés et charges y afférentes;

7°) Les frais nécessités pour le fonctionnement du syndicat général;

8°) et, d'une manière générale, tous frais d'entretien et de réparation grosses ou menues, s'appliquant aux choses communes générales.

II - REPARTITION:

Ces charges seront réparties entre les immeubles construits ou en construction, proportionnellement au nombre de dix-millièmes des parties communes générales qui leur sont attribuées à chacun dans le tableau de division figuré à l'article 8 ci-dessus, par rapport au total des dix-millièmes des mêmes parties communes générales affectées à l'ensemble desdits immeubles construits ou en construction.

Cette répartition se trouvera, par suite, modifiée au fur et à mesure de la réalisation de chaque tranche du programme de construction pour devenir définitive lors de la réalisation de la dernière tranche.

Article 21

CHARGES D'ENTRETIEN, DE REPARATIONS & DE RECONSTRUCTION DES IMMEUBLES

I - DEFINITION -

Les charges d'entretien pour chaque immeuble individuel incomberont à son propriétaire. Telle sont :

- 1°) Les impôts, contributions et taxes auxquels ils seront assujettis sous quelque dénomination que ce soit;
- 2°) Tous les frais d'entretien et de réparations, de quelque nature que soit, s'appliquant à l'immeuble, ses dépendances ou accessoires;
- 3°) Tous les frais de reconstruction totale ou partielle;
- 4°) Tous les frais afférents à toutes canalisations et installations d'eau, de gaz, électricité ou autres fournitures particulières à l'immeuble;
- 5°) Les primes de toutes assurances afférentes à l'immeuble, ses dépendances et accessoires;
- 6°) Tous les frais d'aménagement ou d'entretien afférents aux jardins particuliers;
- 7°) Tous les frais de clôtures, ainsi que leur entretien.

II - REPARTITION:

Les charges d'entretien, de réparations et de reconstruction pour les immeubles individuels seront supportées exclusivement par l'attributaire des parcelles auxquels ils sont attachés, ainsi que toutes assurances et fournitures quelconques afférentes auxdits immeubles.

En cas de réparation ou de reconstruction, la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux bénéficiera aux seuls propriétaires ou occupants qui auront supporté les frais des travaux.

Article 22

CHARGES D'ENTRETIEN & D'ECLAIRAGE DE LA ROUTE INTERIEURE DESSERVANT LES IMMEUBLES

Ces charges, ainsi que les frais d'entretien de la plate-bande longeant le mur en bordure de la Route Nationale n° 559, seront réparties entre toutes les parcelles desservies suivant le tableau de dix-millièmes ci-dessous.

I - La parcelle n° 10 contribuera à ces charges pour une surface de quatre mille cent soixante mètres carrés. attendu que la parcelle n° 10 a une superficie de 11.160 m² et qu'elle avait auparavant à la Route Nationale 559.

En contre-partie de cette servitude à elle accordée, la parcelle n° 10 a autorisé le branchement sur son égout privé. à titre gratuit de la parcelle n° 10.

Il est, restant entendu que les frais d'entretien du tronçon partant du collecteur du n° 12 jusqu'au collecteur public, seront partagés dans la proportion de quatre-vingts pour cent au compte des sociétés indiquées ci-dessus, et vingt pour cent au compte de la Société "La Poulido".

2° - à prendre, à sa charge exclusive, les frais d'installation d'un portail sur la route intérieure du domaine à la limite séparative des propriétés de la parcelle n° 10, ainsi que les frais d'entretien en bon état de fonctionnement dudit portail.

3° - à autoriser le principe de la construction éventuelle sur la parcelle n° 10, à une distance inférieure à celle prévue par la zone non oedificandi (distance pouvant être réduite à un mètre); ceci après établissement et approbation des plans de construction.

N°s des parcelles	Superficie	Répartition en 10.000 èmes de charges d'entretien et d'écla- rage de la Route intérieure
1	4.160 m ²	2.600 / 10.000 èmes
2		0 / 10.000 èmes
3		0 / 10.000 èmes
4	2.018 m ²	1.100 / 10.000 èmes
5	3.445 m² 5266 m ²	2.000 / 10.000 èmes
6	2.010 m ²	400 800 / 10.000 èmes
7	1.338 m ²	600 / 10.000 èmes
8	1.600 m² 2600 m ²	1420 950 / 10.000 èmes
9	1.323 m²	750 / 10.000 èmes
10	1.025 m ²	500 / 10.000 èmes
11	1.372 m² 1694 m ²	980 800 / 10.000 èmes
12		0 / 10.000 èmes
Lot 14 Acoste Roux par	Droit de passage	400 / 10.000 èmes
	18.290 m ²	10.000 / 10.000 èmes

Les dépenses d'entretien et d'éclairage des voies seront divisées en trois parties:

- 1°) Pour la route principale du domaine: répartition suivant le tableau ci-dessus.
- 2°) Pour l'arrondi et l'accès à la parcelle n° 5: 100% à cette parcelle
- 3°) Pour le chemin d'accès projeté pour desservir les parcelles n°s 8, 11: parcelle n° 8: ~~30%~~ 23% - parcelle n° 10: 20% - parcelle n° 11: ~~50%~~ 57%

Article 23

REGLEMENT, PROVISION, GARANTIE

Les propriétaires verseront au syndic, le jour de leur entrée en jouissance, une provision qui sera fixée par la première assemblée générale; le syndic fera de nouveaux appels de fonds semestriels les 15 janvier et 15 juillet de chaque année et produira, annuellement, dans le courant du premier trimestre et au plus tard quinze jours avant l'assemblée générale annuelle des copropriétaires la justification de ses dépenses de l'année précédente.

Les provisions demandées par le syndic devront être versées dans le mois de la demande. Passé ce délai, les retardataires devront payer, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, une pénalité de retard fixée à 1% par mois de retard. Tout mois commencé sera compté entièrement. Cette pénalité ne pourra excéder la moitié de la somme demandée.

Conformément à l'article 11 de la loi du 28 juin 1938, modifié par le décret-loi du 29 novembre 1939, le paiement par chacun des copropriétaires de sa part contributive est garanti, au profit de la collectivité qui en aura fait l'avance, par un privilège portant sur la part divisée de celui pour lequel l'avance aura été consentie, ensemble sur sa quote-part indivise des parties communes générales.

TROISIEME PARTIE

ADMINISTRATION

Article 24

SYNDICAT

I - OBJET -

Les mesures d'application collective concernant la jouissance et

devront être adressées, ces convocations seront valablement faites au domicile de l'ancien propriétaire ou au domicile ci-après élu.

Les usufruitiers représenteront les nus-propriétaires et les mineurs ou incapables seront représentés par leur tuteur.

Les copropriétaires qui ne pourront assister aux réunions auront la faculté de s'y faire représenter par un mandataire. Les pouvoirs seront annexés à la feuille de présence.

II - TENUE DES ASSEMBLÉES -

L'assemblée générale se réunira au lieu indiqué par le syndic.

L'assemblée sera présidée par le copropriétaire présent et acceptant possédant ou représentant, pour son compte ou comme mandataire, le plus de dix-millièmes des parties communes générales. En cas d'égalité, le président sera tiré au sort.

Il sera formé un bureau composé de scrutateurs dont les fonctions sont remplies par les deux membres de l'assemblée présents et acceptants qui possèdent et représentent le plus grand nombre de parties communes générales, tant en leur nom que comme mandataires.

Le bureau désigne le secrétaire qui peut être pris en dehors des copropriétaires.

Il est tenu une feuille de présence. Elle contient les noms et domiciles des copropriétaires présents ou représentés, le nombre des parties communes possédées par chacun d'eux et les parts qui leur incombent dans les diverses charges. Cette feuille est certifiée par le bureau. Elle est déposée au cabinet du syndic et doit être communiquée à tout copropriétaire requérant.

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour par les convocations.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par les membres du bureau.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à représenter en justice ou ailleurs sont certifiés par le syndic ou deux membres du bureau.

III - QUORUM, VOIX, MAJORITE -

Pour être valablement constituée sur première convocation, une assemblée générale doit réunir la moitié au moins des copropriétaires, soit par eux-mêmes, soit par mandataires.

Faute de ce quorum, une seconde assemblée sera convoquée pour être tenue à une date fixée du quinzième au trentième jour après la première. Cette deuxième assemblée pourra délibérer quel que soit le nombre de copropriétaires présents, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la présente assemblée.

Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires disposera d'autant de voix qu'il possèdera de dix-millièmes des parties communes générales.

Les décisions seront prises à la majorité des voix de tous les copropriétaires, présents ou représentés, en vertu du présent règlement, voix délibérative à leur sujet.

En cas d'égalité des voix, la voix des copropriétaires représentant la majorité en nombre sera prépondérante.

Toutefois, les décisions relatives aux modifications ou aux compléments à apporter au présent règlement seront prises dans les conditions spéciales qui sont prévues sous l'article 27 ci-après.

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Ces décisions leur seront notifiées au moyen d'une copie du procès-verbal de l'assemblée certifiée par le syndic ou le copropriétaire qui l'aura remplacé; cette copie leur sera adressée sous pli recommandé ou remise contre récépissé.

l'administration des parties communes seront prises par le syndicat des copropriétaires.

II - FONCTIONNEMENT GENERAL

Les décisions qui ne sont pas de la compétence du syndicat seront prises par l'assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic, comme il sera expliqué plus loin.

III - MEMBRES

Les différents copropriétaires de toutes les parcelles sont, de plein droit, groupés en un syndicat, représentant légal de la collectivité.

Le syndicat des propriétaires est régi par la loi du 28 juin 1938, modifiée par le décret-loi du 29 novembre 1939.

IV - DENOMINATION

Il a pour dénomination:

"SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE SAINT-ROMAN".

V - SIEGE

Son siège est à ROQUEBURN CAP MARTIN, Quartier Saint-Roman. Il pourra être transféré dans tout autre lieu de la même ville par décision de l'assemblée générale.

Article 25

ASSEMBLEES GENERALES DES COPROPRIETAIRES

I - CONVOCATIONS, DATES, FORMES

Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale, au plus tard un mois après l'attribution des parcelles.

Dans cette première réunion, les copropriétaires nommeront le syndic définitif et fixeront le chiffre de sa rémunération. Ils nommeront également un syndic suppléant s'ils le jugent utile.

Le syndic convoquera l'assemblée générale des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois par an, dans le courant du premier trimestre.

Si le syndic n'a pas convoqué, pour le 31 mars au plus tard, l'assemblée générale annuelle ci-dessus prévue, celle-ci pourra être valablement convoquée par l'un quelconque des copropriétaires.

Le syndic devra, en outre, convoquer l'assemblée générale des copropriétaires chaque fois que la demande lui en sera faite par les copropriétaires représentant un ensemble d'au moins le quart des parties communes générales. Cette demande lui sera adressée par lettre recommandée. Le syndic devra convoquer l'assemblée générale pour une date qui ne pourra pas être éloignée de plus d'un mois de celle à laquelle il aura reçu cette lettre.

Faute par le syndic de satisfaire à cette obligation, cette convocation pourra être faite par les signataires de la demande ou le plus diligent d'entre eux. L'assemblée ainsi convoquée pourra provoquer la révocation du syndic sans aucune indemnité.

Les convocations seront adressées aux copropriétaires par lettres recommandées au domicile par eux élu. Les lettres devront être mises à la poste au moins dix jours avant la date de la réunion. En cas d'urgence, ce délai sera alors réduit à quatre jours. Lesdites lettres indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour de l'assemblée.

Les convocations pourront être remises aux copropriétaires par le syndic contre émargement d'un état. Dans ce cas, la remise devra être effectuée dans les délais sus-indiqués; cette remise dispensera de l'envoi de lettres recommandées aux propriétaires ainsi prévenus.

En cas d'indivision d'un pavillon individuel entre plusieurs personnes, celles-ci devront déléguer l'une d'elles pour les représenter. Faute par elles de faire connaître l'indivision et de désigner un délégué à qui les convocations

Article 26

SYNDIC

I - NOMINATION, REVOCATION, REMUNERATION -

Le syndic est nommé et révoqué par l'assemblée générale des copropriétaires qui fixe la durée de sa fonction. Cette durée ne pourra être supérieure à cinq ans.

L'assemblée fixe sa rémunération.

Il peut être choisi parmi ou en dehors des copropriétaires.

Si le syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait en avvertir les copropriétaires trois mois à l'avance.

En cas de vacance de l'emploi, ces fonctions seront assurées, soit par le syndic suppléant désigné par l'assemblée générale, s'il en a été désigné un, ou, à défaut, par le copropriétaire représentant le plus grand nombre de parties communes générales, sans qu'il soit fait état des parcelles appartenant individuellement à plusieurs. Et une assemblée générale des copropriétaires se réunira sur la convocation du syndic suppléant ou du plus diligent des copropriétaires pour désigner un nouveau syndic.

II - ATTRIBUTIONS -

Le syndic est l'agent officiel du syndicat. Il assure l'entretien des parties communes, l'administration courante de l'immeuble et la représentation du syndicat en justice et dans les actes juridiques en général.

1°) Entretien des parties communes

Les travaux et réparations sont répartis en trois catégories:

a/ Réparations d'entretien urgentes - Le syndic pourra faire exécuter, sans que les copropriétaires puissent s'y opposer et sans avoir à leur en référer, toutes les réparations concernant les choses communes et d'une urgence évidente, telles que les fuites d'eau ou celles pouvant représenter un danger engageant la responsabilité des copropriétaires.

b/ Réparations indispensables, mais non urgentes - Ces réparations seront décidées par l'assemblée, votées à la majorité et exécutées sur les ordres du syndic sans qu'aucun des copropriétaires puisse s'y opposer.

c/ Réparations ou travaux non indispensables, mais entraînant une amélioration. Ces travaux devront être décidés par l'assemblée et votés à l'unanimité. Toutefois, ils pourront être décidés par une majorité de copropriétaires possédant ou représentant les trois quarts des voix appartenant à l'ensemble des copropriétaires intéressés, si ces copropriétaires s'engagent à en supporter entièrement la dépense et à verser entre les mains du syndic une somme suffisante avant engagement des travaux.

Quelle que soit la nature des travaux, les copropriétaires devront donner accès par leurs locaux, pour toutes réparations ou nettoyages des parties communes. Ils devront supporter sans indemnité toutes les réparations qui pourront devenir utiles aux choses communes.

2°) Administration courante -

Le syndic assure la police de l'ensemble immobilier et veille à la tranquillité des maisons.

Avec les provisions qu'il reçoit des propriétaires, il assure le paiement des impôts compris dans les charges communes, le paiement en temps utile des primes d'assurances contre l'incendie et autres risques à la charge commune, de l'eau, du gaz, de l'électricité à usage commun, des réparations aux parties communes.

Le syndic peut faire ouvrir un compte en banque ou un compte de chèques postaux au nom du syndicat. Il a la signature pour y déposer ou en retirer les fonds, émettre, signer et acquitter les chèques.

Le syndic tient les comptes et les différents registres du syndicat. Il est autorisé à s'adjoindre un ou plusieurs employés pour l'exécution matérielle de ce travail.

Le syndic peut, sous sa responsabilité, conférer des pouvoirs spéciaux aux personnes qu'il juge utiles, pour un ou plusieurs objets déterminés.

3°) Représentation du Syndicat en justice et dans les Actes Juridiques
Le syndic représente le syndicat des copropriétaires vis-à-vis des tiers et de toutes administrations. Il le représente en justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains des copropriétaires.

Dans le cas où un copropriétaire ne paierait pas sa quote-part dans les charges, le syndic a tous pouvoirs pour poursuivre contre lui le recouvrement des sommes dues et pour faire inscrire le privilège dont il est parlé à l'article 23 du présent règlement. Il veillera à l'accomplissement des formalités prévues à l'article 11 de la loi du 28 juin 1938, modifiée par le décret-loi du 29 novembre 1939. Il fait dresser l'acte authentique prévu par la loi et veille à son exécution.

QUATRIEME PARTIE

MODIFICATION LITIGES

Article 27

MODIFICATIONS ADDITIONS AU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Toute modification au présent cahier de charges ne pourra être prise que par l'assemblée générale des copropriétaires à une double majorité comprenant plus de la moitié d'entre eux et les trois quarts au moins des voix.

Toute modification qui serait dictée par les pouvoirs publics serait formellement de loi.

Article 28

LITIGES

Tout litige pouvant intervenir entre les divers propriétaires au sujet de l'application du présent règlement sera porté devant la juridiction compétente.

OBLIGATIONS D'EXECUTION

Le présent règlement de copropriété sera opposable à tous cessionnaires de droits sociaux ou acquéreurs de lots et à leurs ayants-droit, ainsi qu'à tous locataires ou occupants des locaux.

TRANSCRIPTION

Un original des présentes sera déposé au rang des minutes d'un notaire en vue d'être transcrit au bureau des hypothèques de NICE et les modifications qui pourront y être apportées ultérieurement devront être également déposées aux minutes du même notaire, en vue d'être transcrites au même bureau des hypothèques.

MENTION

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.