

Acte N° 4482

Dossier N° 2021000144

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN
LE DOUZE AOUT

Maître Jordan PLANELLES soussigné, notaire associé de la Société par actions simplifiée dénommée "PLANELLES" titulaire d'un Office Notarial dont le siège social est à SAINT LAURENT DU VAR (06700), 970, avenue Général de Gaulle,

A REÇU à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte authentique sur support électronique, contenant :

CAHIER DES CHARGES DE LOTISSEMENT :

REQUERANT :

Les propriétaires et co-lotis du lotissement dénommé « DOMAINE SAINTE HELENE »

Ledit groupe de co-lotis du lotissement « DOMAINE SAINTE HELENE » représenté par :

L'Association Syndicale Libre, créée pour le Lotissement « Sainte Hélène » et portant le nom « SYNDICAT DES PROPRIETAIRES DU DOMAINE SAINTE HELENE »,

Soumise au régime de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 et au décret n° 2006-504 du 3 mai 2006, et constituée en application de l'Article R.315-6 du Code de l'Urbanisme.

Les statuts de ladite association syndicale libre ont été établis le 25 aout 1929, déposés aux rangs des minutes de Maître TAYAC, alors Notaire à l'ESCARENE (06) le 25 aout 1929, et dont une copie authentique à fait l'objet d'une publication au Service de la Publicité foncière de NICE 1 le 23 septembre 1929, volume 544 numéro

43 ; Lesquels statuts mis en conformité suite à ladite ordonnance et audit décret, par Maître Alexis MANCILLA, avocat alors domicilié professionnellement sis 21 rue Alberti, 06000 NICE, et désormais domicilié professionnellement sis « MANCILLA CONSEILS », 17 avenue des Fleurs, ESPACE 17, 06000 NICE

Une copie du récépissé de mise en conformité des statuts, établi par la Préfecture des Alpes Maritimes, du 8 juin 2016, ainsi que des statuts de ladite ASL, est demeuré ci-annexé.

Laquelle Association Syndicale Libre regroupant l'ensemble des propriétaires du lotissement « DOMAINE DE SAINTE HELENE » et ayant pour objet : « *la gestion, l'administration, la police et l'entretien en état de viabilité conformes aux règles adoptées par la Ville de Nice, de toutes les rues établies dans le dit domaine (...)* »

Ladite Association Syndical Libre représentée par son/sa Président(e) :
Madame Corinne MIGLIORE, demeurant à NICE (06200) 17 avenue
Commandant Galliache.
Ici présente.

Fonction à laquelle Madame MIGLIORE a été désignée aux termes d'une Assemblée Générale de l'ASL « SYNDICAT DES PROPRIETAIRES DU DOMAINE SAINTE HELENE » en date du 8 janvier 2021, dont une copie du procès-verbal est demeurée ci-annexée.

Préalablement à l'acte objet des présentes, le REQUERANT a exposé ce qui suit :

EXPOSE

1/ Assiette cadastrale du Lotissement dénommé « DOMAINE DE SAINT HELENE »

Cette association syndicale libre dénommée « SYNDICAT DES PROPRIETAIRES DU DOMAINE SAINTE HELENE » existe entre les propriétaires des terrains constituant l'assiette foncière du groupe d'habitations dénommé « DOMAINE SAINTE HELENE » sur la Commune de NICE (06200), 10 avenue Commandant Galliache,

Figurant au cadastre de la manière suivante :

Section	Numéro	Contenance
NT	150	06a 74ca
NT	152	04a 86ca
NT	153	05a 57ca
NT	27	10a 02ca
NT	28	14a 80ca
NT	29	04a 29ca
NT	30	14a 58ca
NT	31	04a 86ca
NT	219	05a 19ca
NT	33	04a 83ca
NT	34	04a 81ca

NT	35	08a 52ca
NT	36	05a 73ca
NT	37	05a 82ca
NT	38	06a 28ca
NT	40	05a 04ca
NT	41	05a 03ca
NT	42	04a 67ca
NT	43	05a 77ca
NT	44	05a 83ca
NT	45	08a 90ca
NT	46	05a 20ca
NT	47	09a 33ca
NT	48	06a 30ca
NT	49	06a 23ca
NT	51	06a 71ca
NT	52	06a 38ca
NT	53	06a 00ca
NT	54	06a 20ca
NT	55	09a 80ca
NT	56	06a 37ca
NT	57	07a 15ca
NV	1	05a 10ca
NV	10	08a 09ca
NV	109	15a 60ca
NV	12	03a 45ca
NV	13	04a 92ca
NV	14	05a 95ca
NV	15	05a 02ca
NV	195	10a 05ca
NV	196	12a 69ca
NV	3	06a 39ca
NV	4	06a 10ca
NV	2	05a 34ca
NV	43	06a 74ca
NV	44	04a 45ca
NV	46	04a 62ca
NV	47	05a 35ca
NV	49	04a 75ca
NV	5	06a 27ca
NV	208	05a 81ca
NV	45	05a 18ca
NV	48	04a 98ca
NV	50	06a 37ca
NV	6	08a 25ca
NV	9	04a 70ca

2/ Décision de création d'un cahier des charges de lotissement aux termes de l'assemblée générale de l'ASL en date des 14 janvier 2020 et 8 janvier 2021

Aux termes de l'assemblée générale de l'ASL du lotissement dénommé

« DOMAINE SAINTE HELENE » en date du 14 janvier 2020, dont une copie du procès-verbal est demeurée ci-annexée, il a été notamment décidé ce qui suit, ci-après littéralement rapporté :

« a) Création d'une cellule de réflexion pour la préservation et l'amélioration de la qualité de vie dans notre ensemble immobilier

L'objectif est de conserver le charme de notre lotissement à taille humaine, avec ses particularités et sa qualité de vie. Nous devons réfléchir ensemble avec notre avocat et si possible un architecte, pour comprendre et renforcer notre cahier des charges rédigé en 1926.

(...)

Madame Da Costa Lima lit un extrait du courrier de Me MANCILLA à l'ASL

« Pour faire simple, la Loi ELAN est revenue sur la loi ALUR et a réinstallé la primauté du cahier des charges sur les règles d'urbanisme en supprimant les trois derniers alinéas de l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme. La situation est complexe en raison notamment de deux types de droit qui se télescopent ici : le droit administratif et le droit privé. Les règles du lotissement doivent être respectées. Encore faut-il savoir ce qu'elles disent exactement.

Modifier un cahier des charges n'est pas simple et cela n'a jamais été fait par l'ASL depuis l'origine.

Intervention de Monsieur Casals : Pourtant dans le passé nous l'avons modifié.

Réponse : nous n'avons modifié que les statuts de l'ASL, à 4 reprises. La dernière en 2016 où nous avons sorti et officialisé les statuts comme un document officiel à part. Validés par la Préfecture des AM et publiés.

Nous avons aussi ajouté un autre document que nous avons officialisé : le Règlement de voirie et dispositions spéciales. (voir notre site web www.domalnesalntehelene.fr. Les notaires s'en servent pour récupérer les documents officiels pour les ventes et autres mutations).

La confusion vient du fait qu'en 1926, UN seul document rédigé par le lotisseur pour TROIS parties :

Conditions générales des ventes - Cahier des charges - et STATUTS, sous le nom de CAHIER DES CHARGES et qui était soumis dans sa globalité à la Préfecture.

Les années suivantes, la Loi a imposé aux lotisseurs des documents officiels bien séparés.

Il n'y a jamais eu de modification de la partie « CAHIER DES CHARGES » de notre ancien document.

Sauf la LOI ALUR qui a rendu caduques nos clauses d'urbanisme (hauteur, surface, distances des maisons).

(...)

Cette cellule de réflexion participera après l'AG à une réunion au cours de laquelle plusieurs idées et propositions seront abordées visant à renforcer notre cahier des charges avec Me Mancilla et le point de vue d'un architecte urbaniste expérimenté. Participants : CASALS/ POUMAREDE I BAULARD / BORSU/ COLOMBAIN / MOLINARI / GAFFARY/ PASSOT

Les conclusions et propositions de renforcement de notre cahier des charges seront soumises à tous lors d'une Assemblée Extraordinaire dans l'année. »

Et aux termes de l'assemblée générale de l'ASL du lotissement dénommé « DOMAINE SAINTE HELENE » en date du 8 janvier 2021, dont une copie du procès-verbal est demeurée ci-annexée, il a été notamment décidé ce qui suit, ci-après littéralement rapporté :

« (...)

-Conformément à la décision de l'AG du 14/1/2020 de renforcer le cahier des charges pour préserver le lotissement de projets immobiliers autre que maisons individuelles, une refonte complète du document a été effectuée par Maître Mancilla avec l'accord et la

participation active des membres de la Cellule de concertation (liste votée par l'AG pour les représenter) et de l'architecte Conseil Monsieur Bianconi (voté le même jour). Projet à présenter en cours d'année 2020.

- Après plusieurs réunions, tenant compte des observations et remarques des membres de la Cellule de Concertation (Mrs Casals, Sanseverino, Passot, Borsu, Baulard, Thomé, Doukhan, Mayenc-Ghaffary, Molinari, Poumaredé), du Président, des membres du bureau et de l'architecte conseil, la version aboutie du Cahier des charges rédigée a été finalisée par M. Mancilla,

- Afin de répondre aux questions, ce Projet a été adressé au préalable à l'ensemble des colotis par voie électronique, le 30/11/2020, doublé d'une remise en mains propres ou dépôt en boîte aux lettres, suivant les demandes.

Plusieurs colotis ont montré beaucoup d'intérêt et ont posé des questions très pertinentes sur le contenu du futur Cahier des charges auxquelles Me Mancilla et Mme Migliore ont répondu, jusqu'au 6 décembre inclus, et ce, avant l'envoi des convocations à AG Extraordinaire qui n'a pas pu se faire en présentielle avec vous en raison du contexte COVID 19.

La convocation à l'AG Extraordinaire, le cahier des charges, documents associés et instruments de vote anticipé par correspondance ou email ont été envoyés à l'ensemble des colotis par voie électronique le 8/12/2020, doublé d'une remise en mains propres suivant les demandes.

VOTE : Pour être pris en compte, les formulaires de VOTE par correspondance ou Email ou par procuration au Président devaient être reçus par l'ASL 3 (trois) jours au moins avant la tenue de l'Assemblée et les procurations avec indication de mandataire (autre que le Président de l'Assemblée) jusqu'au quatrième jour précédant la date de l'Assemblée générale (comme mentionné sur l'avis de convocation à l'AG Mixte). Les votes ont pris fin le 4 janvier 2021 au soir (Arrêté du 2 juillet 202 O du formulaire de vote par correspondance aux assemblées générales).

VOTE de modification de documents officiels par les membres d'une ASL : Il se fait à la Majorité Qualifiée -

Code urbanisme Article L442-10 Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 nov2018 - art. 48 Art L442-1 O.-

« Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou tes deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable ».

LOTISSEMENT : Surface Totale Cadastrée : 37 398 m2 - Nombre de colotis : 66 - Nombre de lots cadastrés : 56 lots

La majorité qualifiée est acquise avec une Superficie de la Moitié = 18 699 m2 ou des 2/3 = 24 932 m2

Nombre de Colotis de la moitié= 33 ou des 2/3 = 44, ou un nombre de Lots de moitié= 28 ou 2/3 = 37

RESOLUTION Soumise au vote : L'approbation du nouveau cahier des charges

POUR : Superficie 30 413 m2 - Nombre de colotis 55 - Nombre de lots 47

CONTRE: Superficie 2 097 m2 - Nombre de colons 3 - Nombre de lots 3: NT27, NT43 NV 45

ABSTENTIONS : Superficie 1 452 m2 - Nombre de colotis 2 - Nombre de lots 2 : NT219 NT47

NON VOTANTS : Superficie 3 436 m2 - Nombre de colotis 6 - Nombre de lots 4: NT153 NT29 NT 45 NV109 (et 2 colotis de lots indivis déjà comptés} (Voir liste nominative avec Numéros de lots ci-jointe}.

LA RESOLUTION EST ADOPTEE »

Il résulte d'une attestation établie par Madame Corinne MIGLIORE, Présidente de l'ASL susvisée, ci-annexée, qu'aucune contestation n'a été formée par un ou plusieurs colotis du domaine Ste Hélène à l'encontre de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 8 janvier 2021 et relativement à la modification du cahier des charges.

CECI EXPOSE, il est passé à l'objet des présentes :

CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT DU « DOMAINE SAINTE HELENE » (AUTORISATION PREFECTORALE DU 12 AOUT 1929)

ARTICLE I – NATURE JURIDIQUE DU CAHIER DES CHARGES – PRISE EN COMPTE DE LA SITUATION ACTUELLE

Le présent Cahier des charges est un pacte associatif, un contrat de droit privé entre les colotis, qui fixe les obligations de ces derniers et de leurs ayants droits envers l'Association Syndicale Libre « Domaine de Sainte-Hélène » et les autres colotis.

Il est rédigé dans le but commun de tous les colotis afin que les titulaires de lots actuels et les acquéreurs futurs puissent jouir paisiblement de leur bien.

Aucune disposition légale ne peut venir restreindre la liberté contractuelle quant à son contenu, sauf des dispositions de droit privé qui seraient d'ordre public. Si tel était le cas seule la disposition de droit privée frappée de contrariété à l'ordre public pourrait être annulée, les autres dispositions du présent Cahier des Charges étant maintenues car indépendantes les unes des autres.

Les membres de l'ASL DOMAINE DE SAINT HELENE ont été amenés à convenir du présent Cahier des charges en considération, à partir de l'état actuel des lieux, dans l'intérêt primordial de sauvegarde et de pérennité du cadre environnemental exceptionnel du Domaine, en contraste notamment à un voisinage à urbanisation développée.

Le présent Cahier des charges est un contrat d'adhésion auquel souscrivent nécessairement les acquéreurs des lots et titulaires de lot.

Ce Cahier des Charges remplace et annule celui initial, créé à l'origine de l'Association Syndicale Libre, et devenu par dispositions obsolètes eu égard à la vie du lotissement jusqu'à ce jour.

Depuis la rédaction du Cahier des charges initial, des constructions ont été édifiées en infraction aux dispositions que celui-ci contenait. Ces infractions ont été réalisées en temps prescrit. En toutes hypothèses, le présent Cahier des Charges prend en compte l'état actuel du lotissement, de telle sorte que :

- Il n'y a pas lieu à poursuites pour les constructions et situations infractionnelles nées antérieurement à la communication du présent Cahier des Charges à l'Assemblée générale visant à son approbation ;

- Ces constructions et situations infractionnelles ne peuvent être considérées comme des tolérances ou toutes autres notions juridiques ou techniques et plus généralement de quelque nature que ce soit, permettant à de futurs contrevenants de déroger aux règles contenues dans le présent cahier des charges.

Une liste de lots présentant des constructions et situations infractionnelles est rapportée au paragraphe 8 D (suivant archives connues à ce jour)

ARTICLE 2 – OBJET

En application des textes en vigueur, le présent cahier des charges fixe les règles d'intérêt général, les obligations et les servitudes réciproques et perpétuelles établies au profit ou à la charge des différents lots de l'ensemble immobilier dénommé DOMAINE DE SAINTE HELENE.

Le présent cahier des charges est opposable à et par quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apports en sociétés, toute ou partie dudit ensemble immobilier.

Il doit être mentionné dans tout acte translatif ou locatif des parcelles incluses dans le périmètre de l'ASL Domaine Sainte Hélène.

Le respect des règles concernant le présent cahier des charges (CDC) est assuré par l'Association Syndicale Libre DOMAINE DE SAINTE HELENE, et dénommé dans les textes suivants ASL DOMAINE DE SAINTE HELENE.

Il peut être exigé de tout propriétaire, directement ou par l'Association Syndicale Libre, l'exécution des conditions imposées et auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

Ces règles d'intérêt général, ces obligations et ces servitudes réciproques et perpétuelles s'imposent ainsi à tout propriétaire de lots dans l'ensemble immobilier DOMAINE DE SAINTE HELENE quelle que soit la source de ses droits.

L'intégralité de ces obligations et règles s'imposent ainsi :

- Dans les rapports de l'ASSOCIATION SYNDICALE et des propriétaires de lots ;
- Dans les rapports des propriétaires entre eux, et ce sans limitation de durée.

Tout litige entre propriétaires doit se régler entre les parties concernées.

Cependant, dès lors que les règles du présent cahier des charges auront été violées, le copropriétaire lésé peut solliciter de l'ASL sa venue à ses côtés dans toutes démarches précontentieuses ou contentieuses, à charge notamment de mutualisation des frais de procédure.

ARTICLE 3 –PÉRIMÈTRE D'APPLICATION, DESTINATION ET LIMITES DES LOTS. PRINCIPE GENERAL

A) Le périmètre d'application

Le périmètre auquel s'applique le présent cahier des charges est situé comme suit, en se référant au Plan Local d'Urbanisme de la Métropole de Nice approuvé le 25 Octobre 2019 et exécutoire depuis le 5 décembre 2019 (ZONE UFb5)

En 2020, Le Lotissement de Sainte-Hélène est ainsi délimité :

- au Nord par la Voie Publique Boulevard Napoléon III ;
- au sud, par le lotissement « Nice-Jardins » ;
- à l'Est, par le Vallon Pastorelli – Cottin ;
- à l'ouest, par le vallon Gattamua.

A l'origine sur le Cahier des Charges initial, le Lotissement était divisé en 63 lots (soixante-trois) desservis par un boulevard circulaire de huit mètres de largeur avec raccordement prolongeant les voies établies par « Nice-Jardins » au nord de ce lotissement.

Depuis sa création, diverses modifications de lots, ablotissements et créations de parcelles ont fait qu'à ce jour, le lotissement dispose de 56 lots cadastrés.

Une voie de douze mètres de large donne désormais accès au Boulevard Napoléon III (anciennement appelé Boulevard de l'Ouest)

Une voie de huit mètres traverse par ailleurs le Lotissement, en Direction Est-Ouest.

B) Destination et limites de chaque lot.

Les maisons édifiées sur chaque parcelle sont des maisons individuelles à usage d'habitation, sous les seules réserves clairement et spécifiquement rapportées ci-après.

Chaque lot est délimité suivant le plan d'aménagement du lotissement joint au cahier des charges d'origine, qui comprenait la moitié de la superficie de la route qui le borde, à charge toutefois, pour l'acquéreur d'en faire l'abandon à titre gratuit à la ville de Nice, si celle-ci en faisait la demande.

L'autorisation de lotir a été accordée en 1929, sous réserve de céder gratuitement à la Ville de Nice la surface de terres nécessaire au Projet de création du Bd de l'Ouest (désormais Boulevard Napoléon III) situées au Nord du Domaine de Sainte Hélène (ex Propriété Léoncini).

Cette condition d'abandon a également été appliquée aux lots 16 17 18 et 19 (Suivant tracé des services techniques Mairie porté sur le plan d'aménagement d'origine du lotissement Domaine Sainte Hélène).

Les parcelles d'origines ainsi formées ont été acquises en l'état, sans garantie aucune pour les constructions, murs de clôture ou de soutènement pouvant s'y trouver et les acquéreurs ne peuvent exercer aucun recours en ce qui concerne les éventuels vices de construction, de vétusté, de mitoyenneté, ou relevant de toutes autres causes.

ARTICLE 4 – EXTRAITS DU « CAHIER DES CHARGES D’ADJUDICATION DU 9/06/1926 » (enregistrement Hypothèques du 7/08/1926, Volume 396 n°12)

Droits de passage

§ 1^{er} – La Société « Nice Jardins » a concédé à la société Sainte Hélène le droit de passage gratuit sur tous les chemins de piétons et voiture sans participation aux frais d'établissement et d'entretien.

Par compensation, la société Sainte Hélène a accordé à la société « Nice Jardins » et à la propriété des Consorts Carlés (située à l'Ouest de « Nice Jardins ») les mêmes droits de passage sur tous les chemins qui aboutiraient au boulevard de l'Ouest, devant passer au Nord de la propriété du Lotissement de Sainte Hélène, sans indemnité, ni frais de participation aux frais d'établissement et d'entretien.

Pour le cas où ces chemins avaient reliés directement le boulevard de l'Ouest aux accès de l'avenue de la Californie, ces frais ont été laissés uniquement à la charge de la Société Sainte Hélène et de ses acquéreurs.

Etant entendu que les Consorts CARLES ont, à l'époque, concédé à la Société de Sainte Hélène tous droits d'accès pour le chemin agrandi par eux sur la propriété AUDA (à l'Est de « Nice Jardins ») se trouvant en dehors de la propriété de la Société Sainte Hélène et donnant accès à l'avenue de la Californie, en passant sous la ligne du Chemin de Fer.

§ 2 – Un droit de passage sur les voies de la propriété du Lotissement de Sainte Hélène a été accordé à la propriété Barralis (propriété acquise par les Consorts LEONCINI en 1926) située au Nord du Lotissement de Sainte Hélène.

Canalisations et branchements

§ 3 – La Société du Lotissement de Sainte Hélène a obtenu le droit de se brancher, sans indemnité, sur toutes les canalisations et réseaux aériens que la Société « Nice Jardins » a établi pour ses besoins, notamment pour l'écoulement du tout à l'égout, le gaz, l'électricité, l'eau, et ces canalisations ou réseaux aériens ont été de dimensions ou force suffisantes pour assurer le service de quarante villas édifiées sur le Lotissement de Sainte Hélène.

§ 4 – Ladite « propriété Barralis » a obtenu le droit de se brancher sur les canalisations décrites ci-dessus établies dans le Lotissement de Sainte Hélène (branchements non effectués).

Zone de non aedificandi

§ 5 – Il n'a pu être élevé de construction à une distance moindre de 10 mètres de la limite de la propriété Barralis, au Nord du Lotissement.

ARTICLE 5 – ÉQUIPEMENTS COMMUNS

Outre la viabilité d'origine effectuée par le promoteur du lotissement, conformément au plan annexé au Cahier des Charges d'origine (eau, gaz, électricité), le DOMAINE DE SAINTE HELENE comporte des éléments à usage commun.

Ceux-ci sont :

- les voies de desserte ;
- les réseaux d'évacuation des eaux pluviales et notamment les caniveaux et regards connectés au réseau collectif ;
- les réseaux d'assainissements collectifs unitaires ;
- les autres équipements à usage communs qui pourraient découler de la suite du présent cahier des charges et notamment le Portail situé Bd Napoléon III (système de vidéo, interphone)
- Le réseau de téléphonie et fibre (aérienne ou enterré)

Raccordement aux égouts :

Les colotis sont obligatoirement raccordés aux égouts du lotissement, y compris les lots 2 et 14

Chaque acquéreur doit laisser passer les canalisations sur son lot si besoin est, pour desservir les lots voisins

L'ensemble des réseaux et leur maintenance ont fait l'objet de concessions :

Il est précisé que l'ASL n'intervient pas sur les réseaux d'eaux, d'électricité, d'éclairage et de télécommunications, seules les compagnies d'alimentation étant exécutants et au demeurant ayant les renseignements correspondants (plans de distribution, point d'accès, etc...).

Compte tenu de l'actualisation des contrats, les identités des concessionnaires sont susceptibles d'avoir évolué dans le temps.

Gaz, électricité (hypothèque, Volume 500, n° 40 du 6 Novembre 1928)

Selon acte entre la Société anonyme du Gaz et Electricité de Nice (S.G.N.) et la Société Immobilière de Sainte Hélène :

« La SCI Sainte Hélène concède à compter de ce jour et à perpétuité à S.G.N. ainsi qu'à ses ayants droits, le devoir de placer, maintenir, entretenir, réparer, remplacer et enlever, quand et comme elle le jugera convenable, dans le sol et sur le sol des voies privées ci-dessus dénommées toutes canalisations de gaz et d'électricité, soit souterraines, soit aériennes, ainsi que leurs accessoires qu'elle jugera utiles pour desservir tous abonnements quelconques comme si ces voies faisaient parties du Domaine public et communal ».

Eau (Hypothèques Volume 508, n°36 du 4/1/1929) :

Selon acte entre La Compagnie Générale des Eaux Paris et la Sarl Société Immobilière Sainte Hélène Paris) :

« La Société Immobilière Sainte Hélène concède à compter de ce jour et à perpétuité à la Compagnie Générale des eaux. ainsi qu'à ses ayants droits, pour les besoins de

ses services de distribution d'eau, ce qui est accepté le droit de placer, maintenir, entretenir et réparer, quand et comme la Compagnie le jugera convenable dans le sol des diverses voies privées ci-dessus désignées, toutes les conduites, branchements et appareils nécessaires tant à l'adduction qu'à la distribution des eaux de toute nature pour desservir tout abonnements quelconques et le droit d'enlever tout ou en partie et de remplacer, quand elle le jugera à propos, en tout ou en partie, toutes les conduites, branchements et accessoires qu'elle aura pu établir dans les dites voies privées par d'autres, fussent-ils même d'un diamètre différent, et enfin le droit de déverser par l'intermédiaire des caniveaux ou autrement dans les égouts qui pourraient exister sur ces voies et à leur défaut sur le sol des dites voies et suivant leurs pentes naturelles, toutes les eaux, volontaires ou accidentelles ou du nettoyage des dites conduites en question, voulant que la Compagnie Générale des Eaux puisse disposer pour la distribution d'eau des voies privées désignées plus haut comme s'il s'agissait d'une voie publique pourvue d'égout ou non.

En conséquence, droit de circuler librement sur lesdites voies pour tout ce qu'il y a à faire à la charge de « ladite Compagnie » et de rétablir le passage à l'état primitif après l'entière exécution des travaux qu'elle pourra faire ».

Tous les frais, charges et travaux quelconques concernant **les branchements particuliers** d'égouts, les conduites particulières d'eau, de gaz et d'électricité, **desservant chaque immeuble**, les frais d'écoulement d'eau, vannes, en un mot tout ce qui sera spécial à chaque immeuble sera **à la charge personnelle de chaque propriétaire.** »

Il est ici précisé que l'ensemble des travaux prévus au programme du lotissement, savoir les chaussées ainsi que la pose de conduites d'eau, de gaz d'électricité et d'égout, ont été achevés en 1949 (cf courrier des Services Techniques Mairie de Nice du 14 avril 1949).

ARTICLE 6 – ADHÉSION AU PRESENT CAHIER DES CHARGES

Par le seul fait de leurs acquisitions, les acquéreurs des lots situés dans l'ensemble immobilier sont obligatoirement membres de l'Association Syndicale Libre « ASL DOMAINE DE SAINTE HELENE » dont les statuts ont été établis et acceptés selon décision d'Assemblée générale enregistrée à la Préfecture des Alpes Maritimes le 8 Juin 2016 selon récépissé du même jour publié au Journal Officiel le 25 Juin 2016.

De même, les titulaires de lots doivent, en leur qualité de membres de l'ASL DOMAINE SAINTE HELENE, respecter et faire respecter par leurs ayant droits le présent cahier des charges qui s'impose comme document contractuel.

ARTICLE 7 – CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Le présent cahier des charges a pour but :

- D'assurer aux habitants de l'ensemble immobilier la jouissance et les avantages de la propriété sur laquelle est édifié cet ensemble ;
- De maintenir l'harmonie architectural de cet ensemble immobilier, son affectation résidentielle d'exception ainsi que les avantages présentés par les

constructions, les espaces libres, la lumière, l'air, la tranquillité et l'hygiène, gages d'un cadre de vie optimal et subsidiairement d'une plus-value à terme de leur ensemble immobilier.

Il est établi ainsi qu'il suit les règles d'intérêt général et les servitudes réciproques et perpétuelles à la charge et au profit des différents lots compris dans ledit ensemble immobilier.

L'usage et la jouissance des parties à usage collectif sont réservés à tous les habitants de l'ensemble immobilier ainsi qu'à leurs visiteurs. Il est de ce chef préservé par des portails d'accès pour l'interdire au public.

Entretien des avenues

L'entretien de ces voies est à la charge de l'ASL et réparti sur l'ensemble des propriétaires au prorata des charges comme indiqué à l'Article « répartition des dépenses » des statuts de l'Association Syndicale Libre.

Au titre de l'Article cinquième des statuts mis en conformité et votés lors de l'Assemblée Générale du 16 Janvier 2016, il a été voté que :

« Les décisions seront prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, en cas de partage, l'avis du Président détermine le vote. »

Tous les lots sont frappés d'une servitude générale :

- pour le passage des réseaux de branchement et la mise en place d'éléments tels que poteaux d'incendie, candélabres, installations téléphoniques, bornes de raccordement, etc... dans les zones qui ne sont pas affectées à l'implantation de maisons.
- Par l'écoulement des eaux de pluie d'une parcelle à l'autre.

Toutes régies et entreprises devant avoir accès au réseau d'alimentation et d'évacuation des fluides pourront à tout moment accéder au fonds pour effectuer les travaux nécessaires à l'accomplissement de leur mission, sous la seule réserve bien entendu d'information préalable des intéressés afin de modulation de leur emploi du temps.

D'une manière générale, tous les lots sont grevés de toutes les servitudes de passage et d'entretien des canalisations et réseaux.

Chaque lot dépendant de l'ASL DOMAINE SAINTE HELENE doit se raccorder à l'égout collecteur du Lotissement. Le coût tant de la pose que de l'entretien ou le remplacement du conduit privé et plus généralement toute dépense afférente à celui-ci est à la seule charge du propriétaire concerné.

Pour l'exécution éventuelle de tous travaux souterrains, tout propriétaire sera tenu au préalable de se renseigner auprès de l'Association Syndicale Libre.

Il est interdit à tout propriétaire de brancher les évacuations d'eaux pluviales sur le réseau d'eaux usées, de brancher tout tuyau d'arrosage ou appareil de pompage sur les

poteaux d'incendie et de façon générale d'utiliser un réseau de manière non conforme à sa destination.

ARTICLE 8 – SERVITUDES PARTICULIÈRES DE CONSTRUCTION – REGLEMENT DU LOTISSEMENT (Article 1.442-9 et 10 du Code de l'Urbanisme)

Le respect de la qualité de vie des colotis et de leurs ayants droits est reconnue comme primordiale et devant être impérativement respectée.

A ce titre les colotis ont été menés à éditer le présent article qui a une application contractuelle déterminante entre eux.

A – Le principe général

Chaque propriétaire actuel ou à venir d'un lot, ainsi que toute personne physique ou morale qui exciperait d'un droit d'usage ou d'occupation, quel que soit le vocable juridique donné, doit respecter le cadre environnemental dédié du « Domaine Saint Hélène » à savoir un ensemble ne supportant que des constructions à usage individuel sous réserves des seules exceptions ci-dessous limitativement rapportées.

Le terme générique de chaque construction est celui de « Villa », au sens de construction à usage individuel et non collectif, sans subdivision interne ou morcellements en appartements ou autres entités.

Chacune de ces villas doit avoir un aspect décoratif dit dans l'harmonie générale du lotissement.

Les façades et les murs doivent être entretenus, afin de respecter l'esthétique l'harmonie et la beauté du site sans détourner l'esprit du lotissement (ex : interdiction d'approche artistique contraire à la tendance générale des maisons)

Les murs doivent être entretenus afin de respecter l'esthétique et la beauté du site.

Toutes modifications à la situation et/ou l'implantation existante devront être portées avant transformation à la connaissance du représentant de l'A.S.L., et devra par ailleurs respecter les obligations légales d'urbanisme en matière de publicité (déclaration préalable de travaux ou permis de construire).

Les modifications de tracé ou de configuration ne doivent pas toucher à la viabilité établie par le Préfet ; chaque lot ayant accès aux voies du lotissement et aux canalisations, à l'exception des lots 16 et 19 dont l'accès sera relié au boulevard de l'Ouest (désormais Bd Napoléon III) conformément au cahier des charges d'origine.

L'ASL a le droit d'opposition en cas de projet non conforme au pacte associatif.

Les hauteurs sont au jour de l'adoption du présent cahier des charges mesurées à partir du sol naturel ou excavé.

Dans le cas d'une toiture plate, elles doivent être calculées au point le plus haut de la façade, acrotères compris.

Les hauteurs naturelles du sol servent de référence et ne doivent en aucun cas être surélevées artificiellement. Lorsque le terrain est pentu, la mesure découle de la moyenne des hauteurs de pente.

B - Dérogations et exceptions strictement limitées (principe)

Sur les lots 11,12,13 et 14 (cadastrés NT 49, NT 48, NT 47 et NT 46) il peut être édifié plus d'une maison d'habitation, conformément au Cahier des Charges d'origine.

Les nouvelles dispositions en vigueur entraînent une limitation de la hauteur des lots 11,12,13 et 14 à 7 (sept) mètres maximum à l'égout du toit, à partir de la hauteur moyenne du terrain hors toute modification artificielle de cette hauteur de base.

Il peut être réalisé ni niveau, ni volume habitable au-dessus de l'égout du toit.

De même, il est pris acte que sur ces lots 11,12,13 et 14 susvisés la surface bâtie contrevient actuellement à la limite des 20 % d'emprise maximale sans possibilité de mitoyenneté.

Aucune surface complémentaire ne pourra être établie à partir de l'existant.

C – Dérogations particulières à la hauteur de construction de certains lots (stipulées dans le cahier des charges initial)

a) Les lots N° 1 et N° 38, 35, 42, 43, 44 et 45

a1/ Les lots N° 1 (cadastré NT NV 109) et 38 (cadastré NV 12)

La hauteur de la construction doit être prise au niveau moyen du tronçon (A. B du plan) de la route, en raccord avec la voie de « Nice Jardins » selon appellation ancienne.

a2/ Le lot N° 35 (cadastré NV 15)

La hauteur est prise au niveau moyen de la route au Nord de ce lot.

a3/ Lot N°42 (cadastré NV 208)

La hauteur est prise au niveau moyen de la route.

a4/ LOT N°43 (cadastré NV 6)

La hauteur doit être prise au niveau moyen de la route au sud de ce lot.

a5/ LOT N°44 (cadastré NV 5)

La hauteur est prise au niveau de la bordure du trottoir à l'angle des deux routes.

a6/ LOT N°45 (cadastré NV 4)

La hauteur est prise au niveau moyen de la route.

b) Les LOTS N° 11, 12, 13,14 : lots longeant le Vallon Ravin Gattamua (cadastrés NT49, NT48, NT47, NT46)

L'usage des constructions pouvant y être édifiées

Il peut être édifié sur ces lots des constructions à usage, selon l'ancienne terminologie communément acceptée lors de la rédaction du Cahier des charges initial, des maisons de rapport, hôtels, pensions de famille, mais aux conditions suivantes :

- Ces immeubles doivent être construits à une distance minimum de 14 mètres de la route.
- L'espace ainsi réservé en leur devant sera aménagé en jardins d'agrément.

La zone non-aedificandi de sept mètres, au droit du chemin du ravin Gattamua, doit être respectée.

- Dans le cas de réunion de deux ou plusieurs lots, pour l'édification d'une seule construction, la zone à respecter de 3 mètres prévue à l'article 10 doit être respectée à l'extrémité des lots ainsi réunis (respect par rapport au voisin)
- La clause limitant au quart de la surface du lot la surface des constructions, pourra ne pas être appliquées dans ces lots.

c) Concernant la hauteur maximale des lots

Le cahier des charges d'adjudication du 9/6/1926 prévoit les servitudes suivantes pour l'ex Propriété Barralis (propriété des Consorts Léoncini) :

« Concernant les constructions l'adjudicataire, SCI Sainte Hélène, ne pourra élever sur la propriété acquise par lui des constructions à moins de dix mètres de sa limite NORD formée par la dite Propriété BARRALIS, et les constructions qui seront à moins de 100 mètres de cette limite, ne pourront dépasser la hauteur de douze mètres au-dessus du sol, faîtage compris, mesure prise à partir de la base du réservoir existant » (aujourd'hui disparu).

Cette hauteur, prise au-dessus du plan horizontal passant par le sommet E. de la route supérieure E.D du lotissement.

Le niveau de ce sommet est sur ce plan ancien à la côte 59 mètres 40. Il s'ensuit que le faîtage de toutes constructions sur ces lots ne doit pas dépasser la côte 71.40. Toutefois, cette servitude, de hauteur ne devra pas être en contradiction avec les clauses des règlements de la Ville de Nice si ceux-ci prévoyaient en ces lieux une hauteur maximum inférieure. En cette hypothèse la construction ne pourra pas dépasser la cote maximale prévue par l'autorité administrative.

A ce jour, la hauteur prévue au PLUm en zone UFb5 est de 7 m hauteur fixé à l'égout.

Les projets de construction dans ces lots doivent être obligatoirement soumis à l'approbation préalable de l'ASL qui pourra s'y opposer si les plans et plus généralement la construction envisagée, faisait apparaître une contrariété aux règles et à l'esprit du lotissement.

D – Constructions non conformes et situations infractionnelles

Au regard des non-conformités constatées à ce jour et suivant documents administratifs d'archives, l'ASL DOMAINE SAINTE HELENE fixe ici une liste de constructions édifiées hors respect du Cahier des Charges d'origine mais non remises en question par la modification de ce jour :

LOT N° 41 Cadastré NV 9 - Permis de construire N°202/57 accordé en 1957 à Monsieur Galliano Mariottini - Villa Marguerite transformée en Immeuble après surélévation d'un étage (PC 202Bis/58 et 2020Ter/59). Divisé en trois appartements et dénommée aujourd'hui Villa Marguarita : soit Trois colotis sur un terrain indivis.

LOT N° 42 Cadastré NV 208 - Permis de construire N° 60Bis/51 accordé en 1951 à Monsieur Vincent Ignat. Villa transformée par nouvel acquéreur SCI Le Clair Logis en 1952 en deux subdivisions verticales en 1953 (moitié EST) et 1954 (moitié OUEST). Permis de construire pour Deux villas jumelées N°155-52 en 1954 : soit Deux colotis sur terrain indivis.

LOT N° 43 Cadastré NV6- Permis de construire N°213/51 a été accordé à la SCI Nice Sainte Hélène en 1951 - Villa de rapport de 12 lots dénommée « Beauséjour » Subdivision du bien : en 4 lots appartements et 8 lots garages : soit Quatre colotis sur terrain indivis.

LOT N° 31 Cadastré NV48 - Permis de construire accordé à Monsieur Joseph GIORDANO en 1935 - Villa NORA divisée en quatre appartements. : soit Trois Colotis sur terrain indivis.

LOT N°30 Cadastré NV 49 - Permis de construire N°703/65 accordé à Monsieur Jacquet 1966. Immeuble de deux appartements – Actuellement transformé en une habitation : soit Un coloti.

LOT N°26 Cadastré NT 31 - Permis de construire N°215/66 accordé à Monsieur Repetto en 1966 en rectification du permis initial de 1957 . Transformation en Immeuble de trois appartements : Un coloti.

LOT N° 17 Cadastré NT 44 – Permis de construire accordé à Monsieur Auffret avec ouverture d'une deuxième entrée sur bd de l'Ouest.

Nouvel acquéreur en 2007 - Villa de 2 Appartements dont l'un réservé à l'activité professionnelle du coloti, utilisant l'entrée extérieure hors lotissement sur le Bd Napoléon III Porté à la connaissance de l'AG du 28/2/2007 : Un coloti.

Il est bien rappelé ici que la prise en compte des non-conformités rappelées ci-dessus n'autorise pas pour lesdits biens de nouvelles modifications et parcellisations internes de ceux-ci. Aucune autre subdivision interne que celles existantes ne sera tolérée.

Concernant les constructions existantes lors de la rédaction du Cahier des Charges initial établi en 1929

Le lot 39 bis (cadastré NV 196) comporte des constructions qui seront modifiées de la façon suivante :

Maison d'habitation – le deuxième étage et la toiture seront dérasés et la couverture constituée par une terrasse recouvrant directement le premier étage.

Un accès à cette terrasse sera toléré (cage d'escalier) et la terrasse pourra recevoir, en plus d'un parapet, une pergola.

La construction annexe à l'Ouest de l'habitation sera démolie en totalité, ainsi que les diverses constructions qui existent sur ce lot.

Le Lot N° 28 (cadastré NV50)

La construction existant sur ce lot pourra être conservée, mais à charge par l'acquéreur de modifier les façades, de façon à leur donner un aspect décoratif. Les dessins de ces façades devront être approuvés par Monsieur BRIERE DE L'ISLE, Architecte de la Société « La Corniche » (1929).

Les acquéreurs des lots 39 bis et 28 devront prendre en charge les assurances en cours contractées auprès de la Compagnie Française « Le Phénix » (1929)

Lots n 2 à 14 et 16 en bordure du Chemin Ravin Gattamua à l'Ouest : Lots longeant le « Vallon Ravin Gattamua »

Il ne pourra être élevé aucune construction dans ces lots à moins de sept mètres dudit chemin.

Ainsi :

- Pour les constructions existantes à la date d'adoption du présent cahier des charges, aucune minoration de hauteur ne leur est applicable ;
- Pour les constructions futures ou prévues à la date d'adoption du présent cahier des charges elles seront limitées à une hauteur maximale de 7 (SEPT) mètres comme exposé ci-avant et à une emprise de surface de 20 % maximum.

ARTICLE 9 – RÈGLES COMPLÉMENTAIRES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

Les règles suivantes s'imposent de surcroît dès lors qu'elles ne sont pas contredites par les autres articles du présent Cahier des Charges.

A – Sur les constructions en général

L'implantation de toutes nouvelles constructions devra faire l'objet d'une approbation de l'architecte conseil de l'ASL ;

Vue :

L'Implantation de toutes les constructions devra permettre de conserver la vue de chaque lot.

Hygiène et voirie :

Chaque construction devra satisfaire au règlement d'hygiène et de voirie en vigueur à la ville de Nice.

Aspect agréable :

Dans le cas où l'acquéreur d'un lot ne construit pas immédiatement, il est tenu d'entretenir son lot en bon état de propreté et d'élégance de manière que ledit lot présente un aspect agréable à l'œil et ne ressemble en rien à un terrain vague, à un dépôt ou à une déchetterie.

En général

Si par suite des travaux de construction sur ce terrain, un acquéreur cause des dégradations et dégâts sur les voies d'accès, il est tenu de les remettre immédiatement en état et ceci à ses frais.

Les constructions légères telles que garages et dépendances peuvent être élevées à la limite séparative des lots mais toujours en retrait de trois mètres sur les voies du lotissement. Leur hauteur ne doit pas dépasser 3,50 mètres à la corniche et elles doivent être couvertes en terrasse, leur longueur bordant les limites ne devant pas dépasser cinq mètres.

Le sol des trottoirs doit être revêtu au droit de chaque lot d'un dallage en ciment avec enduit bouchardé et tracé de joints au-dessus, le tout aux frais des acquéreurs.

Ces revêtements doivent être exécutés au moment de la construction et en conformité, in fine, avec le PLUm.

ARTICLE 10 – RETRAITS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES LOTS

Les constructions dans chaque lot ne peuvent être élevées à une distance moindre de trois mètres en arrière des voies de lotissement et de trois mètres de limite entre les lots.

Préservation de la vue étendue :

Afin d'aménager à chaque lot des vues étendues, les constructions peuvent être élevées à des alignements différents mais en respectant toutefois le minimum fixé au paragraphe précédent.

ARTICLE 11 - CLÔTURES ET MITOYENNETÉ

Chaque acquéreur doit en toutes hypothèses se clôturer conformément au bornage de son lot si celui-ci n'est pas (exceptionnellement) borné.

Les clôtures définitives doivent être faites dans un délai de six mois du jour de l'acquisition, et elles devront être effectuées de la façon suivante

- En bordure des routes, avenue ou rond-point : par un mur haut de 80 cm de hauteur, surmonté d'une grille en fer ou en bois ajouré, de bon goût, de 1 m 40 de hauteur, outre le mur de soutènement qui peut être nécessaire par suite de la configuration du sol. Les portes doivent être compensées en grille de fer ou en bois ajouré, de bon goût. Ces clôtures sont entièrement à la charge des acquéreurs, chacun en ce qui les concerne. La maçonnerie des murs doit être exécutée en pierres apparentes avec jointement et ce soit en béton ou aggloméré de béton enduit sur chaque face. Ces murs sont couronnés par un bahut en ciment ou en pierres.
- Et en séparation des lots : par un mur semblable surmonté d'un treillage métallique avec fers à T, fils lisses et tendeurs d'une hauteur totale de 2 mètres. La hauteur de ces murs doit être calculée au dessus du niveau du sol le plus élevé. Les murs séparatifs doivent avoir une épaisseur maximale de 35 cm et ce enduit compris ; ils sont établis à cheval sur la ligne séparative et à frais communs entre acquéreurs de lots contigus. Toutes les clôtures doivent toujours être entretenues et en parfait état. Lorsque, par suite de la différence du niveau des lots, le mur doit avoir plus de 80 cm de hauteur, l'acquéreur du lot supérieur devra supporter le supplément de maçonnerie et le mur est édifié en prenant la surépaisseur de son côté.

L'acquéreur dont le lot avoisine un lot non encore vendu, ne peut établir les murs et treillages séparatifs mitoyens à un prix exagéré. Il devra s'en tenir à un type courant d'un prix ordinaire. Tant que le vendeur est propriétaire de lots limitrophes à ceux ainsi clôturés, il ne peut lui être réclamé des frais de mitoyenneté ; mais les acquéreurs de ces lots doivent, aussitôt après leur acquisition, rembourser leur part contributive des clôtures mitoyennes à celui qui les a faites établir. Les murs et clôtures existant actuellement sur la limite de deux lots sont mitoyens entre les acquéreurs de ces lots ; ceux existant en bordure des voies d'accès sont la propriété des acquéreurs des lots sur lesquels ils se trouvent, à moins qu'il n'en soit autrement spécifié.

Dans le cas où la clôture nécessite un mur de soutènement excédant 2 mètres 20 au-dessus du niveau du boulevard, ce mur de soutènement est couronné par une balustrade ajourée qui ne doit pas excéder 1 mètre de hauteur.

ARTICLE 12 – LES ARBRES – LA VÉGÉTALISATION DES LOTS

Les arbres qui ne se trouveraient pas à distance légale du voisin pourront subsister, même si leurs branches s'étendent sur le sol limitrophe. Si ces arbres viennent à périr ou à être coupés par le propriétaire du lot sur lequel ils se trouvent, ils ne pourront être cependant remplacés que par des arbres plantés à distance légale.

Les colotis devront remplacer tout arbre ayant péri pour quelle que cause que ce soit par la plantation de deux arbres de même essence (arbres, pelouse, fleurs, etc... à l'exclusion de toute végétation artificielle)

Les espaces verts végétalisés devront toujours représentés à minima 65 % de la surface totale du lot privatif considéré.

ARTICLE 13 – POLICE ET HYGIÈNE

1 – Les propriétaires des constructions sont tenus de les maintenir en bon état extérieur et à cet effet d'en assurer l'entretien et de procéder dès qu'il est nécessaire à la réfection des peintures, vernis ou d'enduit extérieurs dans la couleur d'origine ;

2- Les persiennes et portes doivent être toujours soigneusement entretenues et les peintures refaites dans la couleur d'origine, dès que cela est nécessaire, c'est-à-dire dès lors que la couleur apparaîtra délavée.

3- Le ravalement des murs doit également être effectué dès nécessité, notamment lorsque sont visibles de l'extérieur des signes notoires de dépérissement des constructions et/ou d'atteinte à l'esthétique général de l'ensemble immobilier.

4- Toute nuisances sonores sont interdites, observé que même en période diurne, le voisinage doit être respecté.

5- Les propriétaires d'animaux doivent tenir en laisse leur bête et veiller en toute circonstance à ce que ceux-ci n'apportent aucune gêne aux voisins (abolements intempestifs y compris sur les lots privés, etc..).

6- Les élevages et détentions d'animaux ruraux (à titre d'exemples : poules, canards) sont conventionnellement interdit en raison des troubles que leur présence peut apporter.

7- Il est interdit d'étendre du linge notamment aux fenêtres, jardins et voies d'accès au garage. Toutefois, l'usage d'un séchoir mobile à l'exclusion de tout autre est autorisé dans la partie arrière du jardin à la condition de ne pas altérer la vue des autres lots, et de respecter l'harmonie générale du Lotissement.

8- Tout affichage ou toute publicité quelconque notamment par écriteau, enseigne ou calicot sont interdits hormis ceux jugés utiles et/ou autorisés par l'ASL par décision d'AG en ce sens.

9- Il est demandé à tout propriétaire apportant une modification à l'aspect extérieur des maisons à ce jour construites, notamment par changement de teinte, couleur des enduits, tuiles et matériaux, volets et portes, de respecter l'harmonie générale du Domaine.

10- Il ne peut être établi, sur le terrain du lotissement, aucun hôpital ou hospice, maison de refuge ou d'aliénés ou maison de tolérance et plus généralement, sont interdits tous établissements qui, par leurs bruits, odeurs, émanations ou tout autre raison seraient de nature à nuire aux autres fonds de l'ensemble immobilier.

11- Il est interdit de déposer ou de laisser déposer, sur les routes, chemins raccourcis, places, squares et ravins, des débris de toutes sortes et les propriétaires seront tenus de se conformer aux règlements de voirie et d'hygiène de la ville. Toute occupation sauvage des parties communes par un colotis ou ses ayants droits (locataires, etc...) est interdite.

12- Les constructions ne peuvent être édifiées sans la délivrance du permis de construire dans les conditions prévues par celui-ci, et sous réserve des droits des tiers. Il est rappelé de chef que tout permis de construire et plus généralement toutes autorisations de travaux sont octroyées sous réserves des droits des tiers.

13- Les eaux recueillies par les caniveaux de la route doivent être évacuées aux égouts.

14- Les propriétaires de chiens qui seraient amenés à faire emprunter les voies du lotissement à leurs canidés doivent veiller à ce que les animaux soient tenus sérieusement en laisse et le cas échéant, porteurs d'une muselière en cas de dangerosité connue de son maître.

En toutes circonstances, les maîtres doivent veiller à la sécurité des personnes rencontrées et prendre toutes mesures d'évitement éventuelles.

Concernant les déjections, chaque propriétaire de chien est totalement responsable de son animal tant de par les règles légales que par le présent cahier des charges.

En conséquence, en cas de déjection avérée le propriétaire doit veiller au ramassage immédiat de celle-ci et la jeter en ses parties privées sans souiller les avaloirs du lotissement.

Toute personne extérieure qui serait ponctuellement pour quelque titre que ce soit dans l'ensemble immobilier y compris à titre de locataire est soumis aux présentes dispositions.

ARTICLE 14- CIRCULATION DES VÉHICULES

Les colotis attachent une importance particulière au respect des dispositions de voirie portées ci-après et qui participent au respect de la qualité de vie des colotis et à l'harmonie du lotissement.

14.1 : La vitesse

La vitesse de tous les véhicules dans le domaine est limitée à 30 (trente) kilomètres heure maximum.

14.2 : Le stationnement des véhicules

14.2.1 Le stationnement des véhicules doit s'opérer de manière prioritaire sur le lot du coloti dont s'agit que cela soit en parking ou en garage. Il est toléré de manière temporaire en dehors de ce périmètre, c'est-à-dire 7 (sept) jours consécutifs maximum. Seront considérées comme sans influence sur cette durée les mesures prises par les propriétaires et tendant à déplacer fictivement les véhicules pour respecter le présent avis.

14.2.2 Un sticker portant mention « Ste.H » est remis sur demande aux colotis afin d'identifier leurs véhicules personnels. Ce sticker est gratuit.

14.2.3 Les visiteurs stationnant à l'intérieur du Domaine doivent indiquer visiblement sur leur pare brise le nom du coloti visité, ce pour toutes mesures éventuelles d'urgence.

14.2.4 Les emplacements matérialisés au sol et situés aux trois entrées du domaine sont prioritairement réservés aux visiteurs et aux colotis ne disposant pas de garage ou de cour privés.

14.2.5 Les autres colotis doivent se garer le long des voies aux emplacements déjà matérialisés au sol, ou encore le long des voies, mais d'un seul côté, selon indications données.

14.2.6 Aucun emplacement sur les voies ne pourra être privatisé, pour quelque raison que ce soit. Dès lors, il est interdit à tout coloti de placer un panneau « stationnement privé » ou tout autre marquage ou indicateur ayant pour effet voulu de privatiser un stationnement.

14.2.7 Le stationnement en bord de voie est réservé aux véhicules de tourisme et aux camionnettes ne nécessitant pas un permis poids lourd. Il est interdit notamment aux remorques, caravanes, camping-car, bateaux, épaves, sans que la liste soit limitative.

14.3 : Le stationnement des deux roues (ou trois roues)

Les deux-roues doivent être stationnés aux emplacements prévus à cet effet.

Il est rappelé tant que de besoin que pour des raisons impérieuses de sécurité, le stationnement en virage et sur les trottoirs est rigoureusement interdit.

14.4 : La circulation

La circulation des véhicules est régulée au vu du Règlement Intérieur voté par l'Assemblée générale du 17 Janvier 2017. L'ensemble des règles visés doivent être respectées et sont réputées faire corps au présent Cahier des Charges pour celles qui ne seraient pas rappelées ici.

14.4.1 La circulation des véhicules dans le domaine est rigoureusement interdite aux véhicules d'un tonnage supérieur à 3,5 Tonnes.

14.4.2 L'avenue du Lieutenant Ecochard est interdite aux camions dans le sens de la descente, et ce pour des raisons de sécurité.

14.4.3 Des dérogations pourront être accordées au cas par cas, notamment après production d'un certificat d'assurance, et en considération de l'urgence ou de la nécessité du passage.

14.4.4 De même, pourront passer par dérogation les véhicules municipaux et assimilés assurant la desserte du Domaine (enlèvement des déchets, etc..)

ARTICLE 15 - MUTATIONS

Préalablement à la régularisation d'un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété, le transfert d'un droit résultant d'un démembrement de ce droit de propriété, ou la location d'un lot ou d'une fraction de lot de l'ensemble immobilier, le présent cahier des charges et les statuts de l'ASL doivent être portés à la connaissance des nouveaux propriétaires titulaires des droits de propriété, de location ou d'usage.

Tout transfert de propriété doit être obligatoirement communiqué à l'Association Syndicale Libre.

ARTICLE 16 – DISPOSITIONS DIVERSES

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent cahier des charges reste régi par le droit privé commun sous réserve de décision qui pourrait être prise ultérieurement par l'ASL dans le respect des lois et règlements en vigueur, afin de combler ce vide.

Les dispositions du présent cahier des charges peuvent être modifiées par l'Assemblée générale de l'ASL statuant dans les mêmes conditions de majorité que celle fixant les statuts et leur modification.

Il est rappelé encore fut-ce de façon superfétatoire que le présent cahier des charges est un contrat de droit privé auquel s'oblige tout propriétaire de lot et parcelle dans le périmètre dépendant de l'ASL DOMAINE DE SAINTE HELENE.

Tout manquement aux règles impératives privées rappelées ci-dessus engage la responsabilité personnelle du propriétaire intéressé sans engager celle de l'ASL.

Le propriétaire contrevenant pourra être recherché en responsabilité par l'ASL si elle le décide ou encore par tout tiers y ayant intérêt.

Il est expressément rappelé que l'intérêt à agir relève au sens du présent cahier des charges de l'intérêt à voir respecter celui-ci en tant précisément que contrat associatif impératif.

Dans le cas de mise en cause d'un contrevenant, et sauf urgence ne le permettant pas (exemple : construction sur le point ou en cours d'être érigée) une mise en demeure préalable sera adressée à l'intéressé avec un délai de mise en règle.

Le propriétaire contrevenant est responsable de tous les frais engagés par l'ASL et pourra être redevable de dommages-intérêts.

En aucun cas l'ASL ou/et son Président et/ou ses organes directoriels ne pourront être rendus responsables des manquements opérés par le contrevenant.

Rappel des Servitudes précisées dans le cahier des charges initial :

L'acquéreur de chaque lot supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales pouvant grever le lot par lui acquis ; sauf à s'en défendre et à jouir de celles actives, le tout, s'il en existe, à ses risques et périls, sans recours contre le vendeur , et sans que la présente clause donne

à qui que ce soit plus de droits qu'il en aurait en vertu de la Loi ou de tous titres réguliers non prescrits, comme aussi sans qu'elle puisse nuire ou préjudicier au droits résultant en faveur de l'acquéreur, au Droit et Lois actuelles.

Pour tout ce qui n'est pas prévu par le présent Cahier des Charges, les acquéreurs des lots confinant aux rues extérieures et intérieures devront se soumettre aux Lois, décrets, ordonnances et règlement en vigueur de la Ville de Nice, concernant le service de la Voirie.

ARTICLE 17 – COMPÉTENCE ET ÉLECTION DE DOMICILE

L'Association Syndicale Libre, les propriétaires de lots, les futurs d'acquéreurs, locataires, occupants ou ayants droits de toutes natures, sont soumis pour tous les effets du présent cahier des charges à la juridiction du Tribunal Judiciaire de Nice dans le ressort duquel se trouve l'ensemble immobilier.

Les parties devront respecter les règles de procédure civile et de bonne tenue des procès en vigueur lors de l'engagement du contentieux.

ARTICLE 18 – PUBLICITÉ ET OPPOSABILITÉ DU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES

Aux fins d'opposabilité du présent cahier des charges tant aux colotis qu'aux tiers, celui-ci sera publié après approbation par l'Assemblée Générale, conformément aux dispositions légales et notamment par le dépôt d'un exemplaire à la Préfecture des Alpes Maritimes.

Une copie du présent cahier des charges enregistré sera remise aux services des Hypothèques et au service de suivi des lotissements de la Mairie de Nice.

FORMALITE UNIQUE

Le présent acte sera soumis à la formalité unique au Service de la publicité foncière de NICE 1. Une copie de l'acte sera déposée audit service pour transmission au service du cadastre en même temps que la copie authentique et la copie pour publier.

FRAIS

Les frais des présentes et de leurs suites seront supportés par les co-lotis du lotissement « DOMAINE SAINTE HELENE » dont la trésorerie est assurée par ladite association syndicale libre dénommée « SYNDICAT DES PROPRIETAIRES DU DOMAINE SAINTE HELENE »

ÉLECTION DE DOMICILE

Le requérant fait élection de domicile en sa demeure.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité des parties, telle qu'elle figure en tête des présentes lui a été régulièrement justifiée.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties pour

l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

-les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, ...),

-les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

-les établissements financiers concernés,

-les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

-le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

-les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les parties estiment, après avoir contacté l'office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.


DONT ACTE


Sans renvoi.

Généré et visualisé sur support électronique en l'étude du notaire soussigné, les jours, mois et an indiqués aux présentes.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli l'image de leur signature manuscrite et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

Recueil de signatures par Maître Jordan PLANELLES

<p>Mme Corinne MIGLIORE A signé A l'office Le 12 août 2021</p>	
--	---

<p>et le notaire Me PLANELLES Jordan A signé A l'office L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN LE DOUZE AOÛT</p>	
---	--