

LES GRANDS LOTISSEMENTS

DE LA COTE D'AZUR

~~Émile Pastorelli~~ - NICE

# CAHIER DES CHARGES

du

Lotissement du Domaine Sainte-Hélène

(Autorisation Préfectorale du 12 Août 1929)



NICE  
IMPRIMERIE SAINEC

25, AVENUE AGUCCI, 25

1929

# LOTISSEMENT DE SAINTE-HÉLÈNE

---

## CAHIER DES CHARGES

Clauses et conditions applicables aux contrats de ventes

---

### ARTICLE PREMIER

#### Emplacement

Le *Lotissement de Sainte-Hélène* est délimité : au Nord, par la propriété Barralis ; au Sud, par le lotissement de la Société « Nice-Jardins » ; à l'Est, par le vallon Pastorelli-Cottin ; à l'Ouest, par le vallon Gattamua.

Il est 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.

Une voie de douze mètres de large donne accès au boulevard de l'Ouest projeté.

Une voie de huit mètres traverse le Lotissement, en direction Est-Ouest.

#### Viabilité

La viabilité est assurée par la Société venderesse qui établira les routes ainsi que les canalisations (eau, gaz, électricité) et les conduites du tout-à-l'égout. Le tout, conformément au plan annexé au présent Cahier des Charges.

Les vendeurs seront seuls juges, avec l'Administration préfectorale, de l'opportunité de l'ordre de marche des travaux, de leur conduite, de leur durée et importance, des moyens à employer, et, condition expresse, les acquéreurs ne pourront, en aucun cas, adresser aux vendeurs aucune réclamation ou injonction à ce sujet ni au sujet de l'époque à laquelle ces travaux, ainsi que ceux d'aménagement, seront exécutés ; ni, non plus, au sujet de la façon d'exécuter lesdits travaux, de leur nature ou de leur entretien.

### ARTICLE 2

La Société Immobilière de Sainte-Hélène s'engage à céder gratuitement à la Ville de Nice le terrain qui lui sera nécessaire pour l'ouverture du boulevard de l'Ouest, et ce, conformément au tracé indiqué par les services techniques de la Ville, sur le plan du lotissement.

La Ville prendra possession de ce terrain lorsque les travaux d'ouverture de ce tronçon seront mis en adjudication et après avoir avisé ladite Société du commencement des travaux.

ARTICLE 3

*Délimitation*

Chaque lot est délimité suivant le plan déposé à l'appui du présent Cahier des Charges et comprendra la moitié de la superficie de la route qui le borde, à charge, toutefois, pour l'acquéreur, d'en faire l'abandon gratuit à la Ville de Nice, si celle-ci en fait la demande, pour la classer dans la voirie.

Cette condition d'abandon est également applicable aux lots 16, 17, 18, 19, en vue de la construction projetée du boulevard de l'Ouest.

ARTICLE 4

*Extrait des Conditions Particulières  
du Cahier des Charges d'Adjudication  
en date du 9 Juin 1926*

Droits  
de Passage

§ 1<sup>er</sup>. — La Société « Nice-Jardins » concède à la Société Sainte-Hélène le droit de passage gratuit sur tous les chemins de piétons et voitures sans participation aux frais d'établissement et d'entretien.

Par compensation, la Société Sainte-Hélène accorde à la Société « Nice-Jardins » et à la propriété des consorts Carlès (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 relieraient directement le boulevard de l'Ouest aux accès de l'avenue de la Californie, ces frais resteraient uniquement à la charge de la Société Sainte-Hélène et de ses acquéreurs.

Etant entendu que les consorts Carlès concèdent 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 de Sainte-Hélène et donnant accès à l'avenue de la Californie, en passant sous la ligne du Chemin de fer...

§ 2<sup>e</sup>. — Un droit de passage sur les voies de la propriété du Lotissement de Sainte-Hélène est accordé à la propriété Barralis, se trouvant au Nord du Lotissement de Sainte-Hélène.

Canalisations  
et Branchements

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

§ 4. — La propriété Barralis a le droit de se brancher sur les canalisations décrites ci-dessus, établies dans le Lotissement de Sainte-Hélène.

Zone  
de non-œdificandi

§ 5. — Il ne pourra être élevé de construction à une distance moindre de 10 mètres de la limite de la propriété Barralis, au Nord du Lotissement de Sainte-Hélène.

## ARTICLE 5

### *Communications*

La Société venderesse se réserve le droit exclusif, après approbation de l'autorité préfectorale de faire communiquer les rues nouvelles par elle créées avec toutes autres rues, et d'accorder, sur les rues créées, tous droits de passage au profit de toute propriété que bon lui semblera.

## ARTICLE 6

### *Conditions Générales des Ventes*

Propriété  
Jouissance

§ 1<sup>er</sup>. — La désignation de chaque lot, l'entrée en jouissance, seront spécifiés dans chaque contrat de vente.

Mode des Ventes

§ 2. — Les ventes auront lieu sans garantie par les vendeurs pour l'état du sol, sous-sol, ni pour la superficie.

Les ventes seront faites avec garantie de la part du vendeur de tous troubles, évictions, et autres empêchements quelconques de manière que les acquéreurs puissent jouir paisiblement de leur acquisition, étant bien entendu que les acquéreurs des lots 16, 17, 18, 19 n'auront aucun recours contre la Société venderesse du fait de la construction du boulevard de l'Ouest.

Les avenues auront les largeurs indiquées au plan.

Les constructions qui peuvent se trouver sur les parcelles à vendre ne seront pas comprises dans la vente du sol, sauf mention spéciale. Si ces constructions ou murs de clôture ou de soutènement font partie des ventes réalisées, le vendeur ne sera tenu à aucune garantie en ce qui concerne l'état dans lequel ces constructions ou murs se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, et les acquéreurs ne pourront exercer aucun recours contre lui en ce qui concerne les vices de construction, de vétusté, de mitoyenneté, ou toutes autres causes (Voir, article constructions, les observations relatives aux constructions existantes).

Eau, Gaz,  
Electricité

§ 3. — Les acquéreurs devront se raccorder aux égouts qui desserviront le lotissement. Les lots n<sup>os</sup> 2 et 14 seront soumis, également, à cette obligation.

Le vendeur fera le nécessaire auprès des Compagnies des Eaux, du Gaz et de l'Electricité de Nice pour l'établissement, à ses frais, des

canalisations principales d'eau, de gaz et d'électricité, de façon que chaque acquéreur d'un lot puisse se brancher directement, à ses frais, sur lesdites canalisations et souscrire aux abonnements nécessaires. Préalablement à ces branchements, l'acquéreur paiera à titre d'indemnité forfaitaire, une somme de sept cents francs par immeuble, qui restera acquise au vendeur. Chaque acquéreur doit laisser passer les canalisations sur son lot, si besoin est, pour desservir les lots voisins.

Jusqu'à la création du Syndicat, l'entretien et le bon état du lotissement est assuré par le lotisseur.

Entretien  
des Avenues,  
des routes

§ 4. — L'entretien et l'assainissement des voies d'accès, ainsi que toutes les canalisations, seront assurés par un Syndicat constitué conformément à la loi du 22 juillet 1912 ; les acquéreurs et le lotisseur (pour la partie des lots restant à vendre) devront en faire partie obligatoirement dès qu'ils en seront requis, tant par la Société venderesse que par l'un quelconque des acquéreurs des lots dudit Lotissement, les statuts dudit Syndicat étant prévus, d'ores et déjà, au présent Cahier des Charges, ainsi qu'il sera rédigé ci-après.

Téléphone

§ 5. — Dans le but de permettre la liaison téléphonique, l'Administration des P. T. T. aura la faculté de faire placer, dans les lots, les poteaux ou potelets scellés au murs supportant les fils indispensables pour l'établissement de la ligne et elle s'entendra avec les propriétaires des lots pour que les poteaux les gênent le moins possible. Si les poteaux étaient un obstacle à l'établissement d'une construction, le propriétaire du lot pourrait obliger le ou les bénéficiaires de la ligne à les faire déplacer et replacer à leurs frais.

## ARTICLE 7

### *Prise de Possession*

Les acquéreurs seront tenus de prendre possession des lots acquis par eux dans l'état où ils les trouveront le jour de l'entrée en jouissance, sans avoir à prétendre à aucune diminution de prix, ni aucune indemnité pour quelque cause que se soit, notamment pour cause de mitoyenneté.

Les acquéreurs auront à supporter les contributions afférentes aux lots acquis du jour de leur acquisition.

## ARTICLE 8

### *Constructions*

§ 1<sup>er</sup>. — Il ne pourra être construit sur tous les lots à l'exception des lots 11, 12, 13, 14, qu'une seule maison à usage d'habitation dite villa.

Le faitage ne devra pas dépasser la hauteur de 12 mètres prise au niveau du sol moyen du terrain, sauf exception ci-après.

En outre, la surface bâtie ne devra pas excéder le quart de la surface du terrain.

Ces villas devront avoir un aspect décoratif et de bon goût. Toutes les façades devront avoir une décoration agréable et fleurie ; il ne pourra exister aucun mur complètement nu et, afin de conserver la beauté du site et l'esthétique du lotissement, les plans devront être soumis à l'architecte de la Société « La Corniche » et acceptés par lui.

§ 2. — Lot N° 1 et N° 38 :

La hauteur de la construction sera prise au niveau moyen du tronçon (A. B. du plan) de la route, en raccord avec la voie de « Nice-Jardins ».

Lot N° 35 :

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

Lot N° 42 :

La hauteur sera prise au niveau moyen de la route.

Lot N° 43 :

La hauteur sera prise au niveau moyen de la route au Sud de ce lot.

Lot N° 44 :

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

Lot N° 45 :

La hauteur sera prise au niveau moyen de la route.

Clauses  
concernant  
les Lots N°  
11, 12, 13, 14 :

§ 3. — Il pourra être édifié, sur ces lots, des constructions à usage de maisons de rapport, hôtels, pensions de famille, aux conditions suivantes :

Ces immeubles seront construits à une distance de 14 mètres de la route.

L'espace ainsi réservé sera aménagé en jardins d'agrément.

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

La zone non-aedificandi de 2 mètres 50 en bordure des lots voisins, sera respectée.

Dans le cas de réunion de deux ou plusieurs lots, pour l'édification d'une seule construction, la zone de 2 mètres 50 n'existera que pour les lots extrêmes.

La clause limitant au quart de la surface du lot la surface des constructions, pourra ne pas être appliquées dans ces lots.

Hauteur des  
Constructions  
de ces Lots :

§ 4. — Une servitude établie dans le Cahier des Charges de l'Adjudication, en faveur de la propriété Barralis, a fixé la hauteur des constructions à 12 mètres, faitage compris. 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 étant à la côte 59 mètres 40, il s'ensuit que le faitage ne devra 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.

Les projets de construction dans ces lots doivent être soumis à l'approbation de l'Architecte de la Société « La Corniche ».

Les acquéreurs devront avoir commencé leur construction dans un délai d'un an à partir de la signature de l'acte authentique, sauf dérogation qui pourra être accordée par lettre, par la Société venderesse ou son représentant.

Constructions  
existantes :

§ 5. — Le lot 39 bis 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.

Lot N° 28 :

§ 6. — 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 M. Briere de l'Isle, architecte de la Société « La Corniche ».

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

Lots N° 2 à 14  
et 16 en bordure  
du Chemin Ravin  
à l'Ouest :

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

## ARTICLE 9

§ 1<sup>er</sup>. — L'implantation de toutes les constructions devra être faite suivant les indications de l'architecte de la Société « La Corniche », ceci dans le but de conserver la vue de chaque lot. Chaque construction devra satisfaire aux règlements d'hygiène et de voirie en vigueur à la Ville de Nice.

Dans le cas où l'acquéreur d'un lot ne construirait pas immédiatement, il sera 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.

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

Les constructions légères, telles que garages, dépendances, pourront être élevées à la limite séparant les lots, mais toujours en retrait de 2 mètres sur les voies du lotissement.

Leur hauteur ne devra pas dépasser 3 mètres 50 à la corniche, et elles seront couvertes en terrasse, et leur longueur bordant les limites ne devra pas dépasser six mètres.

Trottoirs :

§ 2. — Le sol des trottoirs devra 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 seront exécutés au moment de la construction.

#### ARTICLE 10

Les constructions, dans chaque lot, ne pourront être élevées à une distance moindre de deux mètres en arrière des voies de lotissement et de 2 mètres 50 des limites entre les lots.

Afin de ménager à chaque lot des vues étendues, les constructions pourront être élevées à des alignements différents, mais en respectant, toutefois, le minimum fixé à la clause précédente.

#### ARTICLE 11

##### *Clôtures et Mitoyennetés*

Chaque acquéreur devra se clôturer provisoirement, dans les trois mois de son acquisition, après avoir fait procéder au bornage de son lot par le géomètre du vendeur ; il ne pourra commencer aucun travail avant d'avoir fait cette clôture provisoire.

Les clôtures définitives devront être faites dans un délai de six mois du jour de son acquisition ; elles devront être effectuées de la façon suivante :

a) En bordure des routes, avenues ou ronds-points : par un mur haut de 80 c/m de hauteur, surmonté d'une grille en fer ou en bois ajouré, de bon goût, de 1 mètre 40 de hauteur, outre le mur de soutènement qui pourrait être nécessaire par suite de la configuration du sol. Les portes seront établies également en grille de fer ou en bois ajouré, de bon goût. Ces clôtures seront entièrement à la charge des acquéreurs, chacun en ce qui le concerne. La maçonnerie des murs sera exécutée soit en pierres apparentes avec appareillage et jointement, soit en béton ou agglomérés de béton enduit sur chaque face ; ils seront couronnés par un bahut en ciment ou en pierres.

b) 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 sera calculée au-dessus du niveau du sol le plus élevé. Les murs séparatifs auront une épaisseur maximum de 35 cm., enduit compris ; ils seront établis à

cheval sur la ligne séparative et à frais communs entre les acquéreurs des lots contigus. Toutes les clôtures devront toujours être entretenues en parfait état. Lorsque, par suite de la différence du niveau des lots, le mur devra avoir plus de 80 cm. de hauteur, l'acquéreur du lot supérieur devra supporter le supplément de maçonnerie et le mur sera édifié en prenant la surépaisseur de son côté. L'acquéreur dont le lot avoisinera un lot non encore vendu, ne pourra 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 sera propriétaire de lots limitrophes à ceux ainsi clôturés, il ne pourra lui être réclamé des frais de mitoyenneté ; mais les acquéreurs de ces lots devront, aussitôt après leur acquisition, rembourser leur part contributive des clôtures mitoyennes à celui qui les aura faites établir. Les murs et clôtures existant actuellement sur la limite de deux lots seront mitoyens entre les acquéreurs de ces lots ; ceux existant en bordure des voies d'accès seront 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 nécessiterait un mur de soutènement excédant 2 mètres 20 au-dessus du niveau du boulevard, ce mur de soutènement sera couronné par une balustrade ajourée qui n'excèdera pas 1 mètre de hauteur.

## ARTICLE 12

### *Arbres*

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 remplacés que par des arbres plantés à distance légale.

Les arbres existant dans les lots devront être conservés, sauf exceptions accordées par la Société venderesse, après entente.

## ARTICLE 13

### *Police et Hygiène*

Il ne devra pas être étendu du linge, dans la journée, dans les lots acquis.

Il ne pourra être établi aucune réclame sur les murs ou sur des tableaux apposée dans ces lots.

De même, il ne pourra être établi, sur le terrain du lotissement, aucun hôpital ou hospice, maison de refuge ou d'aliénés ou maison de tolérance et, généralement, tous établissements qui, par leur bruit, odeurs, émanations, seraient de nature à nuire aux voisins.

La Société venderesse se réserve le droit d'autoriser l'installation de tous commerces : hôtels, pensions de famille ou autres qui, par leur destination ne seront pas en contradiction avec l'article précédent.

Ces autorisations, pour être valables, devront être données par écrit.

Il est interdit de laisser les animaux divaguer sur les voies ou espaces libres.

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.

Les constructions ne pourront être édifiées sans la délivrance du permis de construire dans les conditions prévues par le règlement sanitaire.

Les eaux recueillies par les caniveaux de la route seront évacuées aux égouts.

Chaque construction devra être pourvue d'une fosse septique, avec épurateur bactérien ; l'effluent de ces fosses sera envoyé à l'égout.

#### ARTICLE 14

##### *Servitudes*

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 puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de la loi ou de tous titres réguliers non prescrits, comme aussi sans qu'elle puisse nuire ou préjudicier aux droits résultant en faveur de l'acquéreur de la loi du 23 mars 1855.

Les acquéreurs des lots confinant aux rues extérieures et intérieures devront se soumettre aux lois, décrets, ordonnances et règlements en vigueur, concernant le service de la voirie.

#### ARTICLE 15

##### *Paiements*

Le mode et le lieu de paiement de chaque lot seront stipulés dans chaque contrat de vente. Si un délai est accordé pour le paiement du tout ou partie du prix, la partie non payée comptant produira intérêt et, dans ce cas, indépendamment de l'action résolutoire qui appartient au vendeur ; chaque lot vendu et les constructions qui pourraient y être édifiées demeureront affectées spécialement à la garantie du paiement et de l'exécution des conditions de la vente et, par privilège, expressément réservé aux vendeurs, indépendamment de l'action résolutoire résultant de l'article 1654 du Code Civil.

Si plusieurs personnes se rendent ensemble acquéreurs d'un même lot, il y aura solidarité entre elles.

En cas de revente ou d'échange par les acquéreurs du bien par eux acquis, le prix de la vente ou de la portion qui en resterait due deviendrait immédiatement et de plein droit exigible en principal, intérêts et accessoires. En cas de décès des acquéreurs, la dette sera indivisible entre les héritiers ou ayants droit, qui sont tenus solidairement, tant au paiement de la totalité de ce qui resterait dû sur le prix en principal, intérêts, qu'à l'exécution des conditions de vente, les frais de la signification prescrite par l'article 877 du Code Civil seront à la charge desdits héritiers ou ayants-cause.

Tous paiements en principal et intérêts devront être effectués au domicile du vendeur ou en tout autre endroit qu'il pourra spécifier, et ne pourront l'être qu'en bonnes espèces de monnaie ayant cours et non autrement.

## ARTICLE 16

### *Transcription - Purge*

Une expédition du présent Cahier des Charges sera transcrite au bureau des Hypothèques, en conformité de l'article 11 de la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1924.

Une autre expédition du présent sera, en outre, déposée à la Mairie, en conformité de l'article 11 de la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1924.

Dans la quinzaine qui suivra la date de son acquisition, chaque acquéreur devra faire transcrire au même bureau des Hypothèques, une expédition de son contrat, et faute par lui de le faire, le vendeur sera autorisé à faire opérer lui-même cette formalité aux frais de l'acquéreur.

Chaque acquéreur sera libre de faire remplir à ses frais les formalités de purge des hypothèques légales.

## ARTICLE 17

### *Effet des Conditions ci-dessus*

Toutes les conditions qui précèdent formant l'ensemble des conditions et charges applicables à toute vente d'un lot dépendant de la propriété ci-dessus désignée, et dans les conditions spécifiées à l'article 18 ci-après, tous les acquéreurs successifs des lots à vendre devront les respecter.

Toute infraction à ces clauses entraînerait de convention expresse, si bon semble au vendeur, la résolution de la vente aux frais de l'acquéreur contrevenant qui aurait un délai de deux mois pour enlever les constructions qu'il aurait pu élever sur son terrain, sans préjudice de tous dommages-intérêts envers le vendeur ainsi qu'il vient d'être stipulé.

## ARTICLE 18

### *Dérogations*

La Société propriétaire pourra modifier, après approbation préfectorale, les conditions imposées au présent Cahier des Charges sous réserve de ne supprimer ou changer aucune des servitudes d'ordre hygiénique.

La Société-propriétaire pourra modifier le tracé ou la configuration des lots sous réserve de ne toucher en rien à la viabilité, telle qu'elle aura été établie par M. le Préfet, étant bien entendu que chaque lot, sauf les lots N<sup>os</sup> 16 et 19 dont l'accès sera relié au boulevard de l'Ouest aura, dans tous les cas, un accès direct à une des voies du lotissement et aux canalisations, ainsi qu'une surface suffisante pour permettre l'édification de constructions salubres répondant aux prescriptions du règlement sanitaire.

## ARTICLE 19

### *Frais*

Tous les frais, droits et honoraires auxquels chaque vente donnera ouverture, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront supportés par les acquéreurs.

Les frais, droits et honoraires du présent Cahier des Charges, le coût du plan y annexé, seront avancés par les vendeurs et à eux remboursés par les acheteurs en plus de leurs prix, à raison de :

0 fr. 50 par m<sup>2</sup> de terrain acquis.

Lors de la vente de chaque lot, le géomètre du lotissement procédera au métrage exact du lot, en dressera, pour l'acte notarié, un plan garanti exact et fera le bornage du lot. Les frais de ces opérations calculés comme suit seront avancés par les acheteurs :

1<sup>o</sup> — Mesurage et plan :

0.50 par m<sup>2</sup> de terrain.

2<sup>o</sup> — Bornage :

Prix : fr. 18, par borne.

Ces remboursements, qui devront être effectués lors de la signature de la vente ès-mains de l'architecte de la Société « La Corniche », auront lieu sans que les vendeurs soient tenus de justifier de l'importance desdits frais, honoraires et coût, le bénéfice ou la perte pouvant résulter pour eux de cette stipulation devant être définitivement à leur profit ou à leur charge.

Les acquéreurs pourront se faire délivrer, à leurs frais, toutes expéditions ou tous extraits tant des présentes que des actes relatifs à l'origine et à la transmission de propriété des immeubles à eux vendus.

À partir de la vente du dernier lot du lotissement par le propriétaire actuel, ce dernier ne pourra plus être mis en cause, ni inquiété en aucune façon pour l'exécution du présent Cahier des Charges qui constituera l'ensemble des obligations réciproques des acquéreurs vis-à-vis les uns des autres.

# STATUTS DU SYNDICAT

---

## ARTICLE PREMIER

Il sera formé pour le compte des propriétaires futurs des immeubles en bordure des rues créées dans le Lotissement de la Société de Sainte-Hélène, une Association Syndicale qui existera obligatoirement entre tous les propriétaires en question et sera régie tant par la loi du 21 juin 1855, 22 décembre 1888, 22 juillet 1912 et le règlement d'administration publique du 10 mars 1894, que par les présents statuts.

Ce Syndicat aura pour objet la gestion, l'administration, la police et l'entretien en état de viabilité conforme aux règles adoptées par la Ville de Nice, de toutes les rues établies dans ledit domaine.

## ARTICLE 2

Le siège du Syndicat sera fixé au domicile du président du Syndicat.

## ARTICLE 3

Toutes les charges relatives à l'entretien, tous les travaux de réfection et de réparation, tant des dites rues que des égouts, conduits et appareils d'éclairage, conduites et bouches d'eau (autres que ceux qui incomberaient à ses riverains en raison de leurs dégradations personnelles), les frais d'arrosage, de balayage et d'éclairage et, en général, tous les frais quelconques relatifs aux voies après leur achèvement, et les travaux complémentaires, s'il en était exigé par la Ville de Nice, en vue du classement, seront supportés par chaque propriétaire au prorata de la longueur de sa façade sur lesdites voies.

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.

En cas, soit de démolition, soit de construction nouvelle après achèvement des rues, celui qui fera construire ou fera des travaux de transformations, en outre de sa part ordinaire, sera tenu :

De payer entre les mains du président du Syndicat la somme qui sera jugée nécessaire par ce dernier, d'accord avec le propriétaire, ou fixée par un expert, en cas de désaccord, pour faire aux trottoirs ou à la chaussée les réparations des dégradations ou des détériorations que pourront occasionner lesdites constructions nouvelles ou travaux.

Les propriétaires, ou leurs ayants-droit, qui viendront construire une fois la viabilité établie, devront, pour leurs constructions, se conformer aux instructions qui seront données par le président du Syndicat. Les barrières au delà de leurs constructions ne pourront excéder la saillie du trottoir, et leur dépôt de matériaux ne devra pas excéder deux mètres de saillie sur la chaussée, au-devant de la bordure du trottoir ; ils devront établir un bateau en planche pour protéger le caniveau d'écoulement d'eau et pour protéger les bouches d'arrosage et les appareils d'éclairage.

Les entrepreneurs qui seront ultérieurement chargés de faire des travaux d'entretien ou de transformation ne pourront établir leurs chantiers sur la chaussée des voies, ni faire sur lesdites chaussées aucun dépôt de matériaux ou d'outils pouvant gêner la circulation, sous peine de tous dommages-intérêts que le président du Syndicat sera tenu d'exiger de l'entrepreneur qui aura contrevenu à la présente prohibition, desquels dommages-intérêts le propriétaire intéressé sera responsable envers le Syndicat.

#### ARTICLE 4

L'Association sera administrée par le président du Syndicat nommé par l'Assemblée générale des syndicataires, à la majorité des voix.

La durée de ses fonctions sera de trois années.

Il pourra être réélu.

L'Assemblée générale des syndicataires fixera par la suite, s'il y a lieu, la rétribution du président.

Le président du Syndicat représentera l'Association vis-à-vis des tiers et de toutes les administrations.

Il sera chargé :

De l'entretien et de la surveillance et administration des voies dont il s'agit.

A cet effet, il sera autorisé :

1° — A souscrire près la Compagnie Générale des Eaux des polices pour concession d'eau et les contrats nécessaires pour l'éclairage, le balayage et l'arrosage des diverses voies ;

2° — A assurer l'entretien des conduites existantes et des bouches de lavage et d'incendie ;

3° — A assurer à la Ville de Nice, s'il y avait lieu, la faculté d'utiliser les conduites actuelles pour établir une relation entre les conduites des voies publiques avoisinantes ;

4° — A laisser, en outre, aux agents de la Ville, la faculté d'exercer la surveillance nécessaire à la conservation des conduites et des appareils au service des sapeurs-pompiers ; le droit de faire, quand il le jugera utile, l'essai de ces bouches d'incendie pour s'assurer de leur bon fonctionnement ;

5° — A prendre toutes dispositions pour s'assurer la police des voies nouvelles par les agents de l'autorité et de l'Administration préfectorale.

Aux dits effets, signer tous actes et engagements, faire toutes déclarations, fournir toutes pièces et plans, les certifier véritables, s'engager au paiement de tous les frais quelconques et, généralement, faire le nécessaire.

En outre, le président commandera et fera exécuter les travaux nécessaires pour mettre et entretenir lesdites voies à l'état de viabilité conforme aux règlements adoptés par la Ville de Nice.

Il pourvoira, dans le cours de chaque année, à toutes les réparations qui pourraient être nécessaires dans lesdites voies, notamment à la réfection de la chaussée et des trottoirs, des égouts, au nettoyage des égouts et des conduites d'eau, de gaz et d'électricité.

Il arrêtera tous plans et devis avec tous entrepreneurs et fournisseurs, il règlera et paiera leurs mémoires, il paiera tous abonnements à l'eau, au gaz et à tous autres pour balayage, arrosage et contributions afférentes au sol desdites voies, il retirera toutes quittances ; il nommera, révoquera et paiera toutes les personnes qu'il serait nécessaire au Syndicat d'employer.

Il sera chargé de recouvrer, de chacun des propriétaires, la portion lui afférent dans les charges des dites voies, suivant la base établie plus haut.

Il sera chargé de poursuivre les dégradations qui pourraient être faites dans lesdites voies, même par les habitants qui, par de gros charrois, peuvent défoncer la chaussée, détériorer les caniveaux ou déplacer la bordure des trottoirs et, notamment, par les constructions des maisons comme il est dit plus haut ; il arbitrera et fera arbitrer la somme nécessaire pour les réparations et dégradations, poursuivra le versement entre ses mains des dites sommes et par tous les moyens et voies de droit et fera exécuter les réparations par un entrepreneur de son choix.

Il exigera aussi le paiement des dommages-intérêts qui pourront être dus en cas d'encombrement de la voie en prohibition de ce qui a été dit plus haut.

Il établira chaque année, avant l'Assemblée générale des syndicataires, le compte des sommes qu'il aura payées pour les causes indiquées ci-dessus et la somme à payer par chaque propriétaire.

Les sommes dues au Syndicat par les syndicataires seront payables au siège du Syndicat et entre les mains du président du Syndicat qui en donnera quittance. Le président du Syndicat poursuivra le recouvrement des sommes dues au Syndicat par les moyens et voies de droit ; il pourra ester en justice, obtenir tous jugements et arrêts et les faire exécuter.

Toutes les contestations au sujet des dommages et intérêts à réclamer à des tiers ou au sujet de recouvrement de cotisation seront portées autant que possible devant le juge de paix de Nice.

Le président répondra seul à toutes les demandes qui pourront lui être faites contre le Syndicat et à toutes poursuites qui pourront être exercées contre lui ; il comparaitra en justice, fera valoir les moyens de défense du Syndicat.

Il choisira, dans l'un ou l'autre cas, tous avoués, avocats ou autres officiers ministériels, il pourra transiger en tout état de cause et compromettre.

Il répondra notamment aux demandes qui pourraient être faites par l'autorité. Il se conformera à ses demandes, s'il y a lieu, ou fera valoir des objections ou des moyens de défense.

Les frais de bureau, de correspondance et déplacement, et tous frais accessoires pour le fonctionnement du Syndicat, toutes les dépenses justifiées entreront en ligne de compte dans l'état des charges que le Syndicat présentera chaque année à l'Assemblée générale des syndicataires.

Le président du Syndicat sera chargé de faire exécuter toutes décisions de l'Assemblée générale, les pouvoirs qui lui seront donnés seront indicatifs et non limitatifs.

Le président sera autorisé à faire tous les actes qui seraient la suite et la conséquence de ses fonctions quoique non prévus aux présentes.

Il pourra déléguer à une ou plusieurs personnes tout ou partie de ses pouvoirs.

Le président du Syndicat ne contractera, à raison de ses fonctions, aucun engagement personnel ni solidaire, il ne répondra que de l'exécution de son mandat, il ne pourra être tenu à faire des avances personnelles pour le compte du Syndicat.

## ARTICLE 5

### *Assemblées Générales*

L'Assemblée générale se composera de tous les propriétaires d'immeubles bâtis ou non bâtis, en bordure des voies du lotissement.

Tout immeuble sera indivisible à l'égard du Syndicat qui n'en reconnaîtra aucun fractionnement ; tous les co-propriétaires indivis d'un immeubles seront tenus de se faire représenter soit auprès du Syndicat, soit à l'Assemblée générale par une seule et même personne.

Dans le cas de nue-propriété et d'usufruit, l'usufruitier représentera de plein droit le nu-propriétaire.

L'Assemblée générale se réunira une fois chaque année, dans le courant du mois de janvier.

L'Assemblée se réunira, en outre, extraordinairement, chaque fois que le président ou cinq propriétaires au moins jugeront utile ou nécessaire de la convoquer.

Les Assemblées générales seront convoquées par le président ou à son défaut par cinq propriétaires au moins. Les convocations ordinaires ou extraordinaires seront faites par lettres recommandées adres-

sées à chaque syndicataire huit jours d'avance au domicile par lui indiqué au siège du Syndicat.

Les lettres de convocations devront faire connaître sommairement le but et l'objet de la réunion.

L'Assemblée générale sera régulièrement constituée lorsque la moitié des membres seront présents ou représentés et ce, soit qu'il s'agisse de l'Assemblée générale annuelle, soit qu'il s'agisse de l'Assemblée générale extraordinaire ; si le quorum n'est pas atteint sur une première convocation, une deuxième convocation sera faite dans les mêmes formes et les mêmes délais. Les membres présents à la deuxième réunion délibéreront valablement quel que soit le nombre de voix possédées par eux, mais seulement sur les objets mis à l'ordre du jour de la première réunion.

Les propriétaires qui ne se seraient pas rendus à la deuxième convocation ou qui ne se seraient pas fait régulièrement représenter seront passibles d'une amende de 50 francs ; ces amendes seront versées à la Caisse du Syndicat en imputation sur les frais généraux.

L'ordre du jour sera arrêté par le président qui sera tenu de porter à l'ordre du jour de l'Assemblée générale toute question qui lui aura été posée par un ou plusieurs membres du Syndicat par lettre recommandée adressée au moins quinze jours avant le mois au cours duquel ladite Assemblée doit avoir lieu.

Dans le cas où cinq propriétaires convoqueraient l'Assemblée générale, à défaut du président, l'ordre du jour sera arrêté par eux.

Aucun autre objet que ceux portés à l'ordre du jour ne pourra être mis en délibération.

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.

Chaque propriétaire aura droit à une voix par mètre de façade.

Tout propriétaire pourra se faire représenter à l'Assemblée par un mandataire muni d'un pouvoir régulier.

L'Assemblée élira son bureau composé du président, d'un ou plusieurs scrutateurs et d'un secrétaire.

Les délibérations seront constatées par des procès-verbaux inscrits sur les registres qui demeureront au siège du Syndicat et qui seront signés par le bureau.

Pour chaque Assemblée, il sera tenu une feuille de présence qui contiendra les noms et domiciles des syndicataires et qui sera signée par chacun d'eux en entrant en séance ou par leur fondé de pouvoirs. La feuille de présence sera annexée au procès-verbal.

Les justifications à faire, vis-à-vis des tiers ou en justice, des délibérations de l'Assemblée générale résulteront des copies ou extraits certifiés conformes par le président du Syndicat.

Le Président fera, chaque année, à l'Assemblée générale annuelle, un rapport sur l'état des charges qu'a supportées le Syndicat pendant le cours de l'année, et sur toutes les affaires du Syndicat.

L'Assemblée générale examinera les comptes du président et les arrêtera définitivement ; elle lui en donnera décharge.

La somme à payer par chaque propriétaire sera établie dans l'état dressé par le président du Syndicat et dont chaque membre aura eu connaissance avant l'Assemblée et chacun des membres devra effectuer immédiatement entre les mains du président le paiement de la somme qui lui incombe.

L'Assemblée fixera, en même temps, la somme présumée nécessaire pour l'entretien des voies pendant toute l'année à courir.

Chaque membre versera entre les mains du président une provision représentant la quote-part présumée pour les dépenses de l'année à courir et dont l'ensemble sera évalué lors de la réunion de la première Assemblée générale ; le président fera, à titre exceptionnel, les avances nécessaires jusqu'à la première Assemblée.

Dans le cas où un ou plusieurs syndicaux n'auraient pas payé leur cotisation en temps utile, ils seront poursuivis en paiement de cette cotisation, mais malgré la poursuite exercée contre les propriétaires retardataires, les autres propriétaires devront combler le déficit en payant un supplément proportionnel à leurs façades ; si plus tard, le contribuable en retard s'exécute, le supplément qui aura été versé par les autres propriétaires viendra en déduction des versements à effectuer ultérieurement par eux.

L'Assemblée statuera, en outre, sur toutes les questions posées à l'ordre du jour.

Elle renouvellera les pouvoirs du président à l'expiration de ses fonctions, ou procédera à son remplacement s'il y a lieu.

Les décisions seront obligatoires pour tous les propriétaires des dites voies quand même ils seraient absents, opposants ou incapables.

L'Assemblée générale, constituée comme il est dit ci-dessus pourra apporter aux statuts toutes modifications qu'elle jugera utiles.

## ARTICLE 6

### *Durée de l'Association*

Le Syndicat existera à partir du premier juin 1930 jusqu'à la réception des rues et avenues, par la Ville de Nice, comme voies publiques.

Chaque syndicaux aura le droit de demander cette réception si la Ville de Nice l'accepte ; il suffira de la volonté d'un seul syndicaux pour que soit valable la cession du sol entier des rues et avenues à la Ville de Nice.

ARTICLE 7

*Pouvoirs pour Publier*

Pour faire publier les présentes dans un des journaux d'annonces légales de Nice, et pour remettre à M. le Préfet des Alpes-Maritimes un extrait des présentes, conformément à l'article 6 de la loi du 21 juin 1855, tous pouvoirs seront donnés au président.

ARTICLE 8

*Engagements vis-à-vis des Acquéreurs et Héritiers*

Chaque propriétaire s'engagera, en cas de vente, à imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieux et place dans le présent Syndicat et d'en exécuter toutes les conditions.

Au cas où les syndicataires négligeraient de remplir cette condition obligatoire, lors de la vente de leurs immeubles, ils resteraient engagés personnellement envers le Syndicat comme avant la mutation de leurs propriétés.

Les héritiers et représentants de chaque syndicataire seront tenus solidairement d'exécuter les conditions du présent Syndicat.

L'acquéreur sera subrogé, tant activement que passivement, dans toutes les conditions ci-dessus rapportées.

ARTICLE 9

*Election de Domicile*

Les vendeurs et tous les propriétaires demeureront soumis, pour tous les effets des présentes et des ventes à réaliser, à la juridiction du Tribunal Civil de Nice, et à cet effet, domicile est élu, pour les vendeurs, à l'Escarène, en l'étude de M<sup>e</sup> TAYAC, et à défaut par l'acquéreur d'un domicile spécial dans le ressort dudit Tribunal, il sera de droit élu en l'étude de M<sup>e</sup> TAYAC.

Pour tous renseignements, s'adresser : « LA CORNICHE », 40, rue Pastorelli. Téléphone : 71-96. NICE.

~~pour tous renseignements~~  
~~POUR TOUS RENSEIGNEMENTS~~

~~S'ADRESSER :~~

~~" LA CORNICHE "~~

40, Rue Pastorelli, 40

Téléph. 71-96

**NICE**