

STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU

« DOMAINE DU GOLF DE ROQUEBRUNE »

TITRE I – FORMATION – OBJET – DENOMINATION –SIEGE - DUREE

Article 1^{er} – FORMATION

Aux termes d'un acte reçu par Maître HUILLET, Notaire à GRASSE, le 14 juin 1991, publié au 1er Bureau des Hypothèques de DRAGUIGNAN le 24 juillet 1991 volume 91P, numéro 8445, il a été créé une Association Syndicale Libre entre les propriétaires des terrains et les copropriétaires des immeubles collectifs constituant l'ensemble immobilier du DOMAINE DE GOLF DE ROQUEBRUNE.

Cette Association Syndicale a été constituée sous le régime de la Loi du 21 juin 1865. Elle est actuellement régie par les dispositions de l'Ordonnance 2004-632 du 1er Juillet 2004, par son Décret d'application n°2006-504 du 3 mai 2006 et par les stipulations des présents Statuts.

La liste des parcelles constituant le périmètre de l'Association Syndicale est indiquée en Annexe I des présents Statuts.

Les droits et obligations qui découlent de la constitution de cette Association Syndicale sont attachés aux immeubles compris dans le périmètre de l'Association et les suivent, en quelque main qu'ils passent, jusqu'à la dissolution de l'Association ou la réduction de son périmètre.

Article 2 – MEMBRES DE L'ASSOCIATION

Sont membres de l'Association Syndicale:

a) Les propriétaires et propriétaires indivis de parcelles incluses dans le périmètre de l'Association Syndicale

b) les membres des syndicats de copropriétaires, au sens de la Loi du 10 juillet 1965, des immeubles inclus dans le périmètre de l'Association Syndicale.

En cas d'usufruit, le nu-propiétaire est seul membre de l'Association. Il informe l'usufruitier de la création ou de l'existence de l'Association et des décisions prises par elle. Il peut toutefois convenir avec l'usufruitier que celui-ci prendra seul la qualité de membre de l'association et l'informer des décisions prises par celle-ci. Il informera également l'Association d'une telle convention, laquelle lui sera, à défaut, inopposable.

Article 3 – OBJET

L'Association Syndicale a pour objet :

- La propriété de tous espaces communs, ouvrages ou aménagements collectifs dont la remise gratuite a été ou sera faite par les sociétés SCI CŒUR DE GOLF et MGM, ainsi que la garde, la gestion, l'entretien de ces espaces communs, ouvrages ou aménagements collectifs dont elle serait propriétaire, ainsi que tous autres dont l'ensemble immobilier aurait l'usage et notamment :
 - o piscine, portail, pool-house, voies, parkings, clôtures, tennis, parcours de santé, terrains non construits,
 - o parcs, jardins, arrosage,
 - o réseaux: eau potable, EDF, TELECOM, antenne radio TV, eaux usées, eaux pluviales, éclairage, ordures,
- La création et la gestion de tous éléments d'équipements nouveaux et de tous services utiles ou nécessaires à une bonne administration de tout ou partie de l'ensemble immobilier,
- Le respect et l'observation des servitudes, charges et conditions résultant du cahier des charges de l'ensemble immobilier,
- La répartition des dépenses d'entretien et de gestion entre ses membres et leur recouvrement,
- D'une manière générale, l'administration, la gestion et la police de tout ce qui est d'une utilité commune aux occupants de l'ensemble immobilier, y compris la conclusion de tous emprunts et le règlement de toute difficulté relative aux services d'intérêt collectif et aux installations communes.

Elle pourra se voir confier la gestion et l'entretien de certaines Parties Communes des copropriétés HAUTS DE ROQUEBRUNE et SAINT ANDREW, selon conventions spécifiques.

Article 4 – DENOMINATION

L'Association Syndicale a pour dénomination :

« ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DOMAINE DU GOLF DE ROQUEBRUNE »

Article 5 – SIEGE

Son siège est fixé à ROQUEBRUNE SUR ARGENS (VAR) DOMAINE DU GOLF.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la commune par simple décision du Syndicat qui sera ci-après institué.

Article 6 – DUREE

La durée de la présente Association Syndicale est illimitée.

TITRE II – ASSEMBLEES GENERALES

Article 7 – COMPOSITION

L'Assemblée Générale se compose :

- des propriétaires de parcelles divisées comprises dans le périmètre de l'Association,
- des copropriétaires de lots dépendant des Copropriétés SAINT ANDREW et HAUTS DE ROQUEBRUNE.

Les membres de l'Assemblée peuvent se faire représenter par un mandataire qui doit lui-même être membre de l'Association ou par leur conjoint.

Les mandats avec instruction de vote sont envoyés ou remis lors de l'Assemblée au Syndicat. Les mandats sans instruction de vote sont adressés directement au mandataire choisi.

Un mandataire ne peut représenter plus de 7% du total des tantièmes des immeubles compris dans le périmètre de l'Association.

Dans l'hypothèse d'une indivision, les indivisaires sont tenus de désigner un mandataire dans les conditions de l'article 815-3 du Code civil et de faire connaître sa qualité à l'Association. A défaut, tout indivisaire présent dont la qualité est connue de l'Association sera membre de l'Assemblée et considéré comme agissant dans le cadre de l'article 815-2 du Code civil.

Les indivisions constituées par des époux, quel que soit leur régime matrimonial, sont valablement représentées par l'un des époux. Les indivisions constituées par les membres d'un PACS (Pacte Civil de Solidarité) sont valablement représentées par l'un des membres.

Les biens appartenant à une communauté matrimoniale sont valablement représentés par l'un des époux.

Les personnes morales sont représentées par leur gérant ou leur dirigeant en exercice, qui est tenu de faire connaître sa qualité à l'Association dès sa nomination

Avant chaque Assemblée Générale, le Syndicat constate les mutations intervenues depuis la dernière Assemblée et modifie en conséquence l'état nominatif des membres de l'Association.

Article 8 – POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE

L'Assemblée Générale statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévues est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet de l'Association Syndicale. Elle nomme les Syndics, examine et approuve les comptes.

Elle se prononce sur la modification des statuts de l'Association et du cahier des charges, étant entendu qu'un certain nombre de servitudes résultent de contrats passés avec des tiers et que l'Association Syndicale Libre est garantie de leur respect.

Elle se prononce également sur la distraction d'un ou plusieurs immeubles et sur la dissolution de l'Association.

Les décisions régulièrement prises obligent tous les membres de l'Association, même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés à l'Assemblée.

Article 9 – CONVOCATION

L'Assemblée Générale est réunie chaque année à titre ordinaire.

Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le Syndicat le juge nécessaire.

En outre, elle doit être convoquée lorsque la demande écrite a été faite au Syndicat par des membres représentant au moins 20% des voix de l'ensemble des membres de l'Association.

Les convocations sont adressées, par courrier recommandée avec accusé de réception, par courrier simple ou par courriel, au moins quinze jours avant la réunion. Elles indiquent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour.

Lorsque l'Assemblée est convoquée à la demande de membres représentant 20% au moins des voix de l'ensemble des membres, ces personnes indiquent au Syndicat les questions à porter à l'ordre du jour et formulent les projets de résolution. Dans cette même éventualité, le Syndicat peut formuler son propre ordre du jour et ses projets de résolutions et les présenter distinctement.

Article 10 – VOIX

Chaque membre de l'Assemblée dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans la répartition des charges de l'exercice ou de la fraction d'exercice au cours duquel est tenue l'Assemblée Générale considérée, telle que ladite répartition résulte des dispositions de l'article 32 du cahier des charges.

Si un membre ne détient qu'un seul ou plusieurs lots accessoires tel que parking, garage, cave, grenier, il disposera d'un nombre de voix équivalent à 30 tantièmes.

Le Syndicat établit périodiquement au premier janvier, premier mai, premier septembre de chaque année et, le moment venu, au premier janvier seulement, le tableau portant définition du nombre de voix des membres de l'assemblée.

S'agissant des voix des membres de l'assemblée, le Syndicat tient compte, le cas échéant, des mutations intervenues entre la date d'établissement du tableau et la date de la convocation de l'Assemblée.

En cas de différend, le Syndicat a compétence pour statuer souverainement sur le nombre de voix appartenant à chaque membre de l'Assemblée.

Article 11 – MAJORITE

1 – Sauf les exceptions ci-après énoncées, les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés.

2 – Lorsque l'Assemblée Générale est appelée à délibérer sur un projet de création de services ou d'équipements nouveaux, ces décisions seront prises à la majorité des deux tiers des membres présents ou représentés, sous réserve des compétences déléguées au syndicat telles que prévues à l'article 19 ci-après.

3 – Lorsque l'Assemblée Générale est appelée à délibérer sur un projet de modification du cahier des charges ou des statuts, ces décisions sont valablement prises par la majorité des deux tiers des voix des membres de l'Association.

Article 12 – TENUE DES ASSEMBLEES

L'Assemblée Générale est présidée par le président du Syndicat ou à son défaut par un membre du Syndicat désigné par celui-ci à cet effet, assisté d'un secrétaire choisi par elle. Le président de l'Assemblée et le secrétaire ensemble constituent le bureau de l'Assemblée.

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms et domiciles des membres de l'Assemblée présents ou représentés et le nombre de voix auquel chacun d'eux a droit. Cette feuille est certifiée par les membres du bureau de l'Assemblée. Elle doit être communiquée à tout membre de l'Association le requérant.

Article 13 – ORDRE DU JOUR

L'ordre du jour est arrêté par le Syndicat.

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire, la discussion porte sur les questions inscrites à l'ordre du jour, ainsi que sur toutes questions posées par un ou plusieurs membres de l'Association au Syndicat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception 30 jours au moins avant la séance. Lorsque le vote est demandé, un projet de résolution sera préalablement proposé aux membres.

Toute question, pour être inscrite à l'ordre du jour, devra entrer dans l'objet social de l'Association tel que défini à l'article 3 des présents statuts.

Dans les six mois de la clôture de l'exercice, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se prononcer sur les comptes annuels.

Lors des Assemblées Générales Extraordinaires ou lorsque la convocation de l'Assemblée a été demandée par des membres représentant 20% au moins des membres de l'Association,

l'Assemblée ne peut délibérer que sur les questions expressément mentionnées sur les convocations.

Article 14 – DELIBERATION – REGISTRE SPECIAL

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial ouvert à cet effet et conservé par le secrétaire. Une copie du procès verbal certifiée par le Président est adressée aux membres.

La copie du procès verbal certifiée est adressée à chaque membre soit sous pli recommandé avec avis de réception, soit par courriel, soit par courrier simple.

Toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont certifiées par le Président du Syndicat.

Article 15 – CONTESTATIONS

A peine de prescription de l'action, toute contestation relative à l'Assemblée Générale doit être formée dans le délai d'un an à compter des notifications sus visées. Les contestations relatives au paiement des charges dues sont soumises à la prescription quinquennale.

TITRE III – ADMINISTRATION

Article 16 – PRINCIPE

L'Association Syndicale est administrée par un Syndicat composé de trois membres au moins et sept membres au plus, désignés par l'expression « les Syndics ».

Ces derniers élisent, parmi eux, un Président, un Trésorier et un Secrétaire.

Le Trésorier et le Secrétaire pourront, par un contrat de mandat validé par l'Assemblée Générale, déléguer une mission de gestion et de comptabilité de l'ASL à un prestataire extérieur.

Article 17– DESIGNATION

Les Syndics sont élus par l'Assemblée Générale parmi les membres de l'ASL à la majorité prévue à l'article 11.1 des présents statuts pour une durée n'excédant pas trois ans. Les Syndics sont renouvelables par tiers tous les ans. Ils sont rééligibles.

Les candidats aux fonctions de Syndic sont proposés par le Syndicat. Tout membre de l'Association souhaitant présenter sa candidature indépendamment du Syndicat devra se déclarer deux mois au moins avant la date de l'Assemblée Générale, par courrier recommandé avec accusé de réception adressé au Syndicat.

Article 18 – REUNIONS DU SYNDICAT ET DELIBERATION

Le Syndicat se réunit à l'endroit indiqué par le Président sur sa convocation.

Les délibérations du Syndicat, prises à la majorité simple des présents, sont inscrites par ordre de date sur un registre et signées par tous les membres présents à la séance. Tous les membres de l'Association ont le droit de prendre communication du registre des délibérations.

Si le Syndicat ne compte que trois Syndics, il délibère valablement si deux Syndics sont présents. Dans ce cas, les décisions sont prises à l'unanimité.

Tout Syndic peut demander à ce que son refus motivé de voter une délibération soit mentionné dans le procès verbal.

Article 19 – POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU SYNDICAT

Le Syndicat a les pouvoirs les plus étendus dans le cadre la direction et l'administration de l'Association, en conformité avec son objet et les décisions de l'Assemblée Générale.

Il a notamment, sans que cette énumération soit limitative, les pouvoirs suivants :

- Il administre, conserve et entretient tous les biens et éléments d'équipements dont la propriété est transférée à l'Association ou dont elle doit assumer l'entretien ou qu'elle crée,
- Il engage le personnel nécessaire à la conservation, à l'entretien et à la police des biens et équipements ci-dessus visés, fixe les conditions de son emploi et le rémunère,
- Pour assumer les tâches administratives, il conclut toute convention avec tous les salariés ou prestataires de service aux conditions qu'il juge opportun,
- Il fait effectuer, sur décision de l'Assemblée Générale, tous travaux de création de biens communs nouveaux ou d'éléments d'équipements ; à cet effet, il conclut tous marchés, surveille leur exécution et procède à leur règlement, dans les limites assignées le cas échéant par la décision de création,
- Il fait effectuer tous travaux d'entretien courants, nécessaires et urgents,
- Il reçoit, au nom de l'Association, à titre gratuit, la propriété de tous biens communs et éléments d'équipements et oblige l'Association à décharger pour l'avenir le cédant de toute obligation d'entretien et de conservation desdits biens et équipement ; corrélativement il conclut toute cession gratuite à la commune ou à tout organisme intercommunal, crée ou à créer, des équipements d'infrastructure ou de superstructure dont il aurait la possession. Aux fins ci-dessus, il signe tous actes, souscrit toutes déclarations et engagements et requiert toute publicité,
- Il ouvre tous comptes en banque, les fait fonctionner au crédit et au débit, place et retire tous fonds,
- Il fait toutes opérations avec l'administration postale, reçoit tous plis recommandés, lettres chargées, donne toutes décharges et signatures au nom de l'Association,

- Il conclut toutes conventions, avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés, reçoit toutes subventions, contracte tous engagements,
- Il établit le tableau des voix et obligations des propriétaires,
- Il établit le budget prévisionnel annuel des dépenses de l'Association et le soumet au vote de l'Assemblée Générale pour approbation,
- Il procède à l'appel auprès des propriétaires des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'Association; il recouvre les fonds,
- Il décide de l'engagement de toutes actions à l'égard de tous tiers et également des membres de l'Association, notamment pour assurer le respect du cahier des charges et des présents statuts,
- Il représente l'Association en justice, tant en demande qu'en défense ; il transige, compromet, acquiesce et se désiste sur toutes actions.

Article 20- POUVOIRS DU PRESIDENT

Le Président exécute les décisions de l'Assemblée et du Syndicat et représente l'Association Syndicale vis-à-vis des tiers.

Le Président exerce une surveillance générale sur les intérêts de l'Association Syndicale.

L'Association Syndicale souscrira une assurance couvrant les responsabilités du Président.

Article 21 – DELEGATIONS

Le Syndicat peut consentir une délégation au Président ou à tout Syndic pour permettre à celui-ci de le représenter ou de représenter l'Association à l'égard des tiers.

Le Syndicat peut consentir toute délégation à toute personne morale et physique non membre de l'Association et fixer le montant de sa rémunération.

Le Syndicat peut, en outre, consentir toute délégation spéciale, temporaire ou non, à l'un de ses membres, aux Comités créés en exécution des présents statuts, ou à un tiers.

Article 22 – COMITES

L'Assemblée Générale ordinaire peut voter la création d'un ou plusieurs Comités chargés d'exécuter ses décisions en matière de gestion du Domaine. A cette occasion, elle fixe le nombre de membres, procède à leur désignation, fixe la durée de leur mandat ainsi que les pouvoirs confiés au Comité, éventuellement sur délégation du Syndicat, lequel reste responsable des décisions du Comité. Le président de chaque Comité est désigné par le Syndicat.

TITRE IV – FRAIS ET CHARGES

Article 23 – DEFINITION

Seront supportés par l'ensemble des membres de l'Association dans la proportion déterminée à l'article 24 tous les frais et charges afférents à la réalisation de l'objet de l'Association en ce compris les frais généraux.

Sont formellement exclues des charges de l'Association Syndicale, les dépenses entraînées par le fait ou la faute, soit de l'un des membres de l'Association, soit d'une personne ou d'un bien dont l'un de ceux-ci est légalement responsable.

Article 24 – REPARTITION DES CHARGES

Les charges sont réparties entre les membres de l'Association ainsi qu'il est prévu par le cahier des charges annexé aux présents statuts.

Article 25 – PAIEMENT DES CHARGES

Les charges définies à l'article 23 ci-dessus font l'objet d'appels adressés par le Syndicat à chaque propriétaire, ainsi qu'il est prévu en l'article 31 du cahier des charges.

Des appels de charges sont faits aux époques déterminées par le Syndicat, soit sur envoi d'un compte de dépenses effectuées, soit en fonction de la prévision budgétaire établie par le Syndicat et votée par l'Assemblée Générale.

Article 26 – PAIEMENT ET RECOUVREMENT DES DEPENSES

Le Syndicat poursuit le recouvrement des sommes dues à l'Association et assure le paiement des dépenses.

Trente jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée, les propriétaires qui ne sont pas à jour de leur paiement cessent de pouvoir jouir des services gérés par l'Association Syndicale. Les intérêts courent sur les sommes dues, au taux de un pour cent par mois de retard à compter de leur exigibilité.

Compétence est donnée à Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des immeubles, statuant en référé, pour autoriser le Syndicat, si celui-ci juge opportun de le demander, à prendre toute mesure pour l'application de l'alinéa précédent.

Tout propriétaire est responsable tant de ses propres charges que de celles de ceux dont il tient son droit de propriété. Il peut donc être poursuivi directement, par le seul fait de son acquisition, pour le paiement des arriérés dus par ses auteurs.

Article 27 – MUTATIONS

Chaque membre s'engage, en cas de mutation, à informer son acquéreur de l'inclusion du bien vendu dans le périmètre de l'Association et à lui imposer l'obligation de prendre ses lieu et place dans l'Association.

Lors de la mutation d'un bien compris dans le périmètre de l'Association, avis de la mutation doit être donné, dans les conditions prévues article 20 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, à l'Association qui peut faire opposition pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Faute de respecter l'obligation d'information ci-dessus, il reste personnellement responsable envers l'Association.

A l'occasion de toute mutation, le vendeur s'engage à communiquer à l'Association le SHON ou la surface Loi Carrez exact de l'immeuble vendu aux fins de vérification des charges appelées. Si ce contrôle révèle que les charges appelées ont été inférieures à celles qui auraient dû l'être, le vendeur sera redevable de l'arriéré de charges recalculé à compter de son acquisition du bien et au plus tôt de l'année 2012, majorée d'une pénalité globale et forfaitaire égale à 15% de cette somme.

Les créances de toute nature détenues par l'Association à l'encontre d'un de ses membres sont garanties par l'hypothèque légale sur les immeubles de ce membre compris dans le périmètre de l'Association. Les conditions d'inscription et de mainlevée de cette hypothèque sont celles prévues aux trois premiers alinéas de l'article 19 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

Article 28 – FONDS DE PREVOYANCE

Il est créé un fonds de prévoyance destiné à faire face aux grosses dépenses qui s'avèreraient nécessaires dans le futur.

Ledit fonds est doté chaque année par l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle selon la modalité suivante :

Sur la base d'un budget prévisionnel et de l'état de répartition des charges, les membres de l'Association devront chaque année verser une fraction de l'avance de trésorerie permanente jusqu'à atteindre 100 % du budget prévisionnel (base 2012).

La fraction de l'avance sera décidée lors de chaque Assemblée Générale. Une fois atteinte, cette avance sera réajustée, en plus ou en moins, lorsque le budget prévisionnel en cours présentera, par rapport à celui de base une variation supérieure à 10 %.

Le Syndicat décide du mode de placement des fonds ainsi recueillis. Ces derniers restent la propriété des membres et sont gérés individuellement. Le montant individuel est communiqué aux membres une fois l'an ou sur demande.

L'usage de tout ou partie du fonds de prévoyance est décidé, sur proposition du Syndicat, par l'Assemblée Générale votant à la majorité simple de membres présents ou représentés.

Le fonds de prévoyance est géré conjointement par le Trésorier ou toute personne mandatée à cet effet.

Article 29 – DISTRACTION D'UN IMMEUBLE

Le retrait d'un immeuble de l'Association ne peut intervenir qu'en cas de dissolution de l'Association ou de réduction de son périmètre.

Ce retrait reste subordonné à l'accord de l'Assemblée Générale votant à l'unanimité des membres de l'Association.

Le propriétaire concerné doit être à jour du paiement des charges appelées et/ou échues au jour de la décision de l'Assemblée et, plus généralement, de ses obligations à l'égard de l'Association.

Article 30 – CARENCES

En cas de carence de l'Association Syndicale pour l'un quelconque de ses objets, un Syndic judiciaire peut être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance, à la requête d'un membre de l'Association. Il dispose des pouvoirs du Syndicat sans limitation.

Article 31 – MODIFICATION - DISSOLUTION

L'Association peut être transformée en Association Syndicale Autorisée dans les conditions fixées par l'article 10 de l'Ordonnance du 1^{er} juillet 2004.

La dissolution de l'Association ne peut intervenir que dans l'un des deux cas ci-après :

- Disparition totale de l'objet défini à l'article 3,
- Approbation par l'Association Syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

La décision de dissolution est alors prise dans les conditions fixées par l'article 11 ci-dessus pour la modification des statuts.

TITRE V – POUVOIRS POUR PUBLIER – ELECTION DE DOMICILE

Article 32 – POUVOIRS POUR PUBLIER

Pour toute publication légale requise par la loi du 21 juin 1965 modifiée, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une expédition des présentes.

Article 33 – ELECTION DE DOMICILE

Les propriétaires demeureront soumis pour tous les effets des présents Statuts à la juridiction du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des immeubles.

Fait à Roquebrune , le 3 Octobre 2012

Les présents statuts ont été approuvés par l'Assemblée Générale Extraordinaire du

Sont annexés aux présents Statuts le plan parcellaire prévu à l'article 4 de l'Ordonnance du 1^{er} juillet 2004 et une déclaration de chaque adhérent spécifiant les désignations cadastrales ainsi que la contenance des immeubles pour lesquels il s'engage.

ANNEXE 1 : CAHIER DES CHARGES

**CAHIER DES CHARGES DE L'ASSOCIATION
SYNDICALE LIBRE DU**

**« DOMAINE DU GOLF
DE ROQUEBRUNE »**

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT ONZE
ET LE

Maître André HUILLET notaire associé à GRASSE (Alpes Maritimes), LE NEROLI, 28, route de Cannes

A reçu le présent acte authentique à la requête de :

Monsieur

AGISSANT au nom et comme mandataire de :

La Société Civile Immobilière dénommée « SCI CŒUR DE GOLF » au capital de dix mille francs (10.000 F), ayant son siège social 20, rue Fermée 13100 AIX EN PROVENCE, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'AIX EN PROVENCE sous le n° 90 D 465.

Ladite Société ayant une durée de vingt ans à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés et ses statuts ayant été établis par acte sous signatures privées en date à AIX EN PROVENCE du 5 décembre 1990 enregistré à la Recette de AIX SUD le 7 décembre 1990 Folio 80 Bordereau 383/9.

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Guy WELSCH Directeur Régional demeurant à AIX EN PROVENCE (13100) 20 rue Fermée suivant acte sous seing privé en date à AIX EN PROVENCE du _____ dont l'original a été déposé au rang des présentes minutes le

Dans laquelle procuration Monsieur Guy WELSCH a lui-même agi en sa qualité de gérant statutaire de la Société G.W. SARL, Société à Responsabilité Limitée au capital de cent cinquante mille francs dont le siège social est à AIX EN PROVENCE 20 rue Fermée

Ladite Société G.W. SARL agissant en qualité de cogérante de :

La Société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS MIDI MEDITERRANEE, Société en Nom Collectif au capital de 2.162.000 francs, dont le siège social est à AIX EN PROVENCE 20, rue Fermée, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'AIX EN PROVENCE sous le n° B 318 339 298, fonction à laquelle elle a été nommée aux termes de ses statuts.

La Société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS MIDI MEDITERRANEE prise elle-même en qualité de gérante statutaire unique de la S.C.I CŒUR DE GOLF, nommée à cette fonction aux termes de l'article 17 des statuts sus énoncés pour une durée illimitée, et ayant les pouvoirs nécessaires à l'effet des présentes en vertu de l'article 18 desdits statuts et de la loi.

LEQUEL, ès qualités, a établi de la manière suivante :

- Sous une première partie le cahier des charges concernant les terrains d'assise de l'ensemble immobilier dit LE DOMAINE DU GOLF DE ROQUEBRUNE,
- Sous une deuxième partie les statuts de l'Association Syndicale Libre LE DOMAINE DU GOLF DE ROQUEBRUNE.

CAHIER DES CHARGES

CHAPITRE PREMIER – GENERALITES

ARTICLE PREMIER – OBJET DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

ARTICLE DEUXIEME – DESIGNATION DES TERRAINS CONSTITUANT L'ENSEMBLE IMMOBILIER DOMAIN DU GOLF DE ROQUEBRUNE – TABLEAU PARCELLAIRE

ARTICLE TROISIEME – ORIGINE DE PROPRIETE

ARTICLE QUATRIEME – SUR LES SERVITUDES

ARTICLE CINQUIEME – DISTRACTION DE CERTAINES PARCELLES DE L'ASSIETTE FONCIERE

ARTICLE SIXIEME – AUTONOMIE ET PORTEE DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

ARTICLE SEPTIEME – EFFET DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

CHAPITRE 2 – PROGRAMME COMPOSITION ET STRUCTURES FONCIERES DU PROGRAMME

ARTICLE HUITIEME – PROGRAMME – DESTINATION

ARTICLE NEUVIEME – COMPOSITION DE LA MAJEURE PARTIE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

ARTICLE DIXIEME – STRUCTURES FONCIERES

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CONSTRUCTIONS CLOTURES ET ESPACES DIVIS OU PRIVATIFS

ARTICLE ONZIEME – CONSTRUCTIONS

ARTICLE DOUZIEME – SINISTRE – RECONSTRUCTIONS – ADDITIONS

ARTICLE TREIZIEME – HARMONIE EXTERIEURE

ARTICLE QUATORZIEME – ENTRETIEN EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE QUINZIEME – CLOTURES

ARTICLE SEIZIEME – ESPACES NON CONSTRUIITS – JARDINS – PARKINGS

ARTICLE DIX SEPTIEME – MANQUEMENT AUX OBLIGATIONS D'ENTRETIEN

ARTICLE DIX HUITIEME – OBLIGATIONS DIVERSES

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS AFFERENTES AUX BIENS ET EQUIPEMENTS DESTINES AU SERVICE DE TOUS LES PROPRIETAIRES

ARTICLE DIX NEUVIEME – GENERALITES

ARTICLE VINGTIEME – VOIES

ARTICLE VINGT ET UNIEME – ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

ARTICLE VINGT DEUXIEME – ASSAINISSEMENT – EAUX PLUVIALES

ARTICLE VINGT TROISIEME – EAU - ELECTRICITE

ARTICLE VINGT QUATRIEME – ECLAIRAGE PUBLIC

ARTICLE VINGT CINQUIEME – TELECOMMUNICATIONS

I – TELEPHONE

II – RADIO ET TELEVISION

ARTICLE VINGT SIXIEME – RESEAU D'ARROSAGE
ARTICLE VINGT SEPTIEME – ESPACES VERTS COMMUNS
ARTICLE VINGT HUITIEME – PISCINE POOL HOUSE
ARTICLE VINGT NEUVIEME – NOM DES VOIES - NUMEROTAGE
ARTICLE TRENTIEME – MODALITES DE TRANSFERT

CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CHARGES

ARTICLE TRENTE ET UNIEME – ENUMERATION DES CHARGES - PRISE EN CHARGE
ARTICLE TRENTE DEUXIEME – REPARTITION DES CHARGES

CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS AFFERENTES AUX SERVITUDES ET SUJESTIONS DIVERSES

ARTICLE TRENTE TROISIEME – RESEAUX ET CANALISATIONS
ARTICLE TRENTE QUATRIEME – OPERATIONS DE COMMERCIALISATION DE LA SOCIETE
ARTICLE TRENTE CINQUIEME – ORDURES MENAGERES
ARTICLE TRENTE SIXIEME – STATIONNEMENT SUR LES VOIES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE 7 – DISPOSITIONS AFFERENTES A LA FORCE OBLIGATOIRE DES PRESENTES ET A LEURS MODIFICATIONS

ARTICLE TRENTE SEPTIEME – CARACTERE DES REGLES POSEES PAR LE PRESENT CAHIER DES CHARGES
ARTICLE TRENTE HUITIEME – MODIFICATION DES PRESENTES

CHAPITRE 8 – DISPOSITIONS CONCERNANT L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

ARTICLE TRENTE NEUVIEME – OBLIGATION D'ADHERER A L'ASSOCIATION SYNDICALE
ARTICLE QUARANTIEME – OBJET DE L'ASSOCIATION SYNDICALE
ARTICLE QUARANTE ET UNIEME – STATUTS DE L'ASSOCIATION

CHAPITRE 1ER

Article 1^{er} – OBJET DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

1. La Société Civile Immobilière CŒUR DE GOLF ayant son siège social à AIX EN PROVENCE (13100) 20, rue Fermée a entrepris la réalisation d'un ensemble immobilier sur les terrains qui seront ci-après désignés et qui sont situés sur le territoire de la commune de Roquebrune sur Argens (Var).

Cet ensemble immobilier porte la dénomination : « LE DOMAINE DU GOLF DE ROQUEBRUNE ».

2. La Société Civile Immobilière CŒUR DE GOLF sera ci-après appelée « La Société » et cette expression couvrira ladite société quelles que soient, par la suite, les modifications de son objet ou de sa raison sociale.

3. La Société établit le présent Cahier des charges en vue de :

- Déterminer les servitudes réciproques et perpétuelles grevant ou profitant aux terrains d'assise de l'ensemble immobilier,
- Poser les règles d'intérêt général qui sont imposées par la Société aux copropriétaires desdits terrains.

Article 2 – DESIGNATION DES TERRAINS CONSTITUANT L'ENSEMBLE IMMOBILIER DOMAINE DU GOLF DE ROQUEBRUNE – TABLEAU PARCELLAIRE

La division du terrain acquis a été opérée comme indiqué ci-après au paragraphe ORIGINE DE PROPRIETE :

CV	batiment	nr	nature	lot co-pro	contenance a/ac
24		731	Villa		10 02
25		730	Villa		12 78
26		729	Villa		10 16
27		728	Villa		10 14
30		727	Villa		10 03
32		726	Villa		10 74
34		725	Villa		10 17
38			Parking		14
39			Parking		14
40			Parking		14
41		724	Villa		10 07
42		723	Villa		10 65
43			Terrain		629
44	J	458	Maison		5 27
45	I	457	Maison		1 75
46	I	456	Maison		1 29
48	I	354	Maison		1 31
51			Cave	1	
51			Cave	2	
51			Cave	3	
51			Cave	4	
51			Cave	5	
51			Cave	6	
51			Cave	7	
51			Cave	8	
51			Cave	9	
51			Cave	10	
51			Gar.	11	
51			Gar.	12	
51			Gar.	13	
51			Gar.	14	
51			Gar.	15	
61	F	342	Maison		1 42
62	F	341	Maison		1 37
63	F	340	Maison		2 00
64	F	339	Maison		1 63
65	F	338	Maison		2 20

67	E	336	Maison		2 54
68	E	335	Maison		1 33
69	E	334	Maison		2 06
70	E	333	Maison		3 66
71			Parking		15
72			Parking		14
73			Parking		14
74			Parking		14
75			Parking		14
76			Parking		15
77	D	332	Maison		2 17
78			Parking		21
79			Parking		15
80	D	331	Maison		1 08
81			Parking		15
82			Parking		15
83	D	330	Maison		2 01
84			Parking		15
85			Parking		15
86			Parking		15
87			Parking		18
88	D	329	Maison		2 17
158	A	111	Maison		2 33
159	A	110	Maison		1 05
160	A	109	Maison		1 23
161	A	108	Maison		1 07
162	A	107	Maison		1 09
163	A	106	Maison		1 07
165	A	104	Maison		1 09
166	A	103	Maison		1 19
167	A	102	Maison		1 34
168	A	101	Maison		1 43
174	Copro St Andrews				53 27
174	A		App. 3P	5	
174	A		Studio	6	
174	A		App, 3P	7	
174	A		Studio	8	
174	A		App. 2P	9	
174	A		App. 2P	10	
174	A		App. 2P	15	
174	A		App. 3P	18	
174	A		Studio	19	
174	A		App. 3P	20	
174	A		Studio	21	
174	A		App.2P	22	
174	A		App. 2P	23	
174	A		App. 2P	26	
174	A		Studio	27	

174	A		App. 2P	28	
174	A		App. 3P	29	
174	A		Studio	30	
174	A		App. 3P	31	
174	A		Studio	32	
174	A		App. 2P	33	
174	A		App. 2P	34	
174	A		App. 3P	35	
174	A		App. 2P	36	
174	A		Studio	37	
174	A		App. 2P	38	
174	A		App. 3P	39	
174	A		Garage	40	
174	A		Garage	41	
174	A		Garage	42	
174	A		Garage	43	
174	A		Garage	44	
174	A		Garage	45	
174	A		Parking	46	
174	A		Parking	47	
174	A		Parking	48	
174	A		Parking	49	
174	A		Parking	50	
174	A		Parking	51	
174	A		Parking	52	
174	A		Parking	53	
174	A		Parking	54	
174	A		Parking	55	
174	A		Parking	56	
174	A		Parking	57	
174	A		Parking	58	
174	A		Parking	59	
174	A		Parking	60	
174	A		Parking	61	
174	A		Parking	62	
174	A		Parking	63	
174	A		Parking	64	
174	A		Parking	65	
174	A		Parking	66	
174	A		Parking	67	
174	A		Parking	68	
174	A		Parking	69	
174	A		Parking	70	
174	A		Parking	71	
174	A		Parking	72	
174	A		Parking	73	
174	A		Parking	74	
174	A		Parking	75	

174	A		Parking	76	
174	A		Parking	77	
174	A		Parking	78	
174	A		Parking	79	
174	A		Parking	80	
174	A		Parking	81	
174	A		Parking	82	
174	A		Parking	83	
174	A		Parking	84	
174	A		Parking	85	
174	A		Parking	86	
174	A		Parking	87	
174	A		Parking	88	
174	A		Parking	89	
174	A		Parking	90	
174	A		Parking	91	
174	A		Parking	92	
174	A		Parking	93	
174	A		Parking	94	
174	A		Parking	95	
174	A		Parking	96	
174	A		Parking	97	
174	A		Parking	98	
174	A		App. 3P	101	
174	A		App. 4P	102	
174	A		App. 3P	104	
174	A		App. 2P	105	
174	A		App. 2P	106	
174	A		App. 2P	107	
174	A		App. 2P	108	
174	A		App. 2P	109	
174	A		App. 2P	110	
174	A		App. 2P	111	
174	A		App. 2P	112	
174	A		App. 2P	113	
177			Terrain		7
178	E	337	Maison		2 93
179			Terrain		48
180			Terrain		276
181			Garage		24
182			Garage		24
183			Garage		30
184			Garage		23
187			Parking		14
188			Parking		14
189			Parking		14
190			Parking		15
191			Parking		15

192			Parking		12
193			Parking		12
194			Parking		12
195			Parking		12
196			Parking		17
197			Parking		18
198			Parking		18
199			Parking		15
200			Parking		15
201			Parking		15
202			Parking		18
203			Parking		13
204			Parking		12
205			Parking		13
206			Parking		13
207			Parking		13
208			Parking		13
209			Parking		13
210			Parking		14
212			Garage		23
213			Garage		19
214			Garage		19
215			Garage		22
216			Garage		18
217			Garage		19
218			Garage		20
219	F	343A	Maison		2 72
220	F	343B	Maison		2 83
221	F	343C	Maison		2 53
222	G	346	Maison		1 50
223	G	347	Maison		1 46
224	G	348	Maison		1 89
225	H	349	Maison		1 82
226	H	350	Maison		1 28
227	H	351	Maison		1 26
228	H	360	Maison		1 23
229	H	361	Maison		1 85
231	A	105	Maison		1 64
232			Garage		23
234	Copro HdR				4 80 36
234	Lav. 1	1	Maison	1	
234	Lav. 1	2	Maison	2	
234	Lav. 1	3	Maison	3	
234	Lav. 1	1	Garage	4	
234	Lav. 2	4	Maison	5	
234	Lav. 2	5	Maison	6	
234	Lav. 2	6	Maison	7	
234	Gar. Lav.		Garage	8	

234	Gar. Lav.		Garage	9	
234	Gar. Lav.		Garage	10	
234	Gar. Lav.		Garage	11	
234	Ramat.	7	Maison	12	
234	Le Rom.	8	Maison	13	
234	Le Rom.	9	Maison	14	
234	Le Rom.	10	Maison	15	
234	Le Rom.	11	Maison	16	
234	Le Rom.		Garage	17	
234	Le Rom.		Garage	18	
234	Les Laur.	12	Maison	19	
234	Les Laur.	13	Maison	20	
234	Les Laur.	14	Maison	21	
234	Les Laur.	15	Maison	22	
234	Les Laur.		Garage	23	
234	Les Laur.		Garage	24	
234	Les Laur.		Garage	25	
234	Les Laur.		Garage	26	
234	Cig. 1	44	Maison	27	
234	Cig. 1	45	Maison	28	
234	Cig. 1	46	Maison	29	
234	Cig. 2	47	Maison	30	
234	Cig. 2	48	Maison	31	
234	Cig. 2	49	Maison	32	
234	Cig.		Garage	33	
234	Cig.		Garage	34	
234	Cig.		Garage	35	
234	Cig.		Garage	36	
234	GB - RR		Cave	37	
234	GB - RR		Cave	38	
234	GB - RR		Cave	39	
234	GB - RR		Cave	40	
234	GB - RR		Cave	41	
234	GB - RR		Cave	42	
234	GB - RR		Cave	43	
234	GB - RR		Cave	44	
234	GB - RR		Cave	45	
234	GB - RR		Cave	46	
234	GB - RR		Cave	47	
234	GB - RR		Cave	48	
234	GB - RR		Cave	49	
234	GB - RR		Cave	50	
234	GB - RR		Cave	51	
234	GB - RR		Cave	52	
234	GB - RR		Cave	53	
234	GB - RR		Cave	54	
234	GB - RR		Cave	55	
234	GB - RR		Cave	56	

234	GB - RR		Local	57	
234	GB - RR		Local	58	
234	GB - RR		Local	59	
234	GB - RR		Local	60	
234	GB - RR		Parking	61	
234	GB - RR		Parking	62	
234	GB - RR		Parking	63	
234	GB - RR		Parking	64	
234	GB - RR		App.	65	
234	GB - RR		App.	66	
234	GB - RR		App.	67	
234	GB - RR		App.	68	
234	GB - RR		App.	69	
234	GB - RR		App.	70	
234	GB - RR		App.	71	
234	GB - RR		App.	72	
234	GB - RR		App.	73	
234	GB - RR		App.	74	
234	GB - RR		App.	75	
234	GB - RR		App.	76	
234	GB - GAR		Parking	77	
234	GB - GAR		Parking	78	
234	GB - GAR		Parking	79	
234	GB - GAR		Parking	80	
234	GB - GAR		Parking	81	
234	GB - GAR		Parking	82	
234	GB - GAR		Parking	83	
234	GB - GAR		Parking	84	
234	GB - GAR		Parking	85	
234	GB - GAR		Parking	86	
234	GB - GAR		Parking	87	
234	GB - GAR		Parking	88	
234	GB - GAR		Parking	89	
234	GB - GAR		Parking	90	
234	GB - GAR		Parking	91	
234	GB - GAR		Parking	92	
234	GB - GAR		Parking	93	
234	GB - GAR		Parking	94	
234	GB - GAR		Parking	95	
234	GB - GAR		Parking	96	
234	GB - GAR		Parking	97	
234	GB - GAR		Parking	98	
234	GB - GAR		Parking	99	
234	GB - GAR		Parking	100	
234	GB - GAR		Parking	101	
234	GB - GAR		Parking	102	
234	GB - GAR		Parking	103	
234	GB - GAR		Parking	104	

234	GB - GAR		App.	105	
234	GB - GAR		App.	106	
234	GB - GAR		App.	107	
234	GB - GAR		App.	108	
234	GB - GAR		App.	109	
234	GB - GAR		App.	110	
234	GB - GAR		App.	111	
234	GB - GAR		App.	112	
234	GB - GAR		App.	113	
234	GB - GAR		App.	114	
234	GB - GAR		App.	115	
234	GB - GAR		App.	116	
234	GB - GAR		App.	117	
234	GB - GAR		App.	118	
234	GB - Golf		Cave	119	
234	GB - Golf		Cave	120	
234	GB - Golf		Cave	121	
234	GB - Golf		Cave	122	
234	GB - Golf		Cave	123	
234	GB - Golf		Cave	124	
234	GB - Golf		Cave	125	
234	GB - Golf		Cave	126	
234	GB - Golf		Cave	127	
234	GB - Golf		Cave	128	
234	GB - Golf		Cave	129	
234	GB - Golf		Cave	130	
234	GB - Golf		Cave	131	
234	GB - Golf		Cave	132	
234	GB - Golf		Cave	133	
234	GB - Golf		Cave	134	
234	GB - Golf		Cave	135	
234	GB - Golf		Cave	136	
234	GB - Golf		Cave	137	
234	GB - Golf		Cave	138	
234	GB - Golf		Cave	139	
234	GB - Golf		Local	140	
234	GB - Golf		Local	141	
234	GB - Golf		Local	142	
234	GB - Golf		Local	143	
234	GB - Golf		Local	144	
234	GB - Golf		Parking	145	
234	GB - Golf		Parking	146	
234	GB - Golf		Parking	147	
234	GB - Golf		Parking	148	
234	GB - Golf		Parking	149	
234	GB - Golf		App.	150	
234	GB - Golf		App.	151	
234	GB - Golf		App.	152	

234	GB - Golf		App.	153	
234	GB - Golf		App.	154	
234	GB - Golf		App.	155	
234	GB - Golf		App.	156	
234	GB - Golf		App.	157	
234	GB - Golf		App.	158	
234	GB - Golf		App.	159	
234	GB - Golf		App.	160	
234	GB - Golf		App.	161	
234	GB - Golf		App.	162	
234	GB - Golf		App.	163	
234	GB - Golf		App.	164	
234	GAR. N°2		Garage	166	
234	GAR. N°2		Garage	167	
234	GAR. N°2		Garage	168	
234	GAR. N°2		Garage	169	
234	Petit Pont	16	Maison	171	
234	Petit Pont	17	Maison	172	
234	Petit Pont	18	Maison	173	
234	Petit Pont	19	Maison	174	
234	Petit Pont	20	Maison	175	
234	Petit Pont	21	Maison	176	
234	Plein Sud	22	Maison	177	
234	Plein Sud	23	Maison	178	
234	Plein Sud	24	Maison	179	
234	Plein Sud	25	Maison	180	
234	Plein Sud	26	Maison	181	
234	Plein Sud	27	Villa	182	
234	Plein Sud		Garage	183	
234	Plein Sud		Garage	184	
234	Capitain.	28	Maison	185	
234	Capitain.	29	Maison	186	
234	Capitain.	30	Maison	187	
234	Capitain.	31	Maison	188	
234	Capitain.	32	Maison	189	
234	Pins Par.	35	Maison	190	
234	Pins Par.	36	Maison	191	
234	Roqueb.	37	Maison	192	
234	Roqueb.	38	Maison	193	
234	Roqueb.	39	Maison	194	
234	Roqueb.	40	Maison	195	
234	Roqueb.	41	Maison	196	
234	Roqueb.	42	Maison	197	
234	Villa 43	43	Villa	198	
234	GAR. N°3		Garage	199	
234	GAR. N°3		Garage	200	
234	GAR. N°3		Garage	201	
234	GAR. N°4		Garage	202	

234	GAR. N°4		Garage	203	
234	GAR. N°4		Garage	204	
234	GAR. N°4		Garage	205	
234	GAR. N°5		Garage	206	
234	GAR. N°5		Garage	207	
234	GAR. N°5		Garage	208	
234	GAR. N°6		Garage	209	
234	GAR. N°6		Garage	210	
234	GAR. N°6		Garage	211	
236			Parking		13
237			Parking		13
238			Parking		13
239			Parking		13
240			Parking		13
241			Terrain		4
243	I	455	Maison		2 11
244	I	353	Maison		91
245	I	354	Maison		1 95
246			Park/Gar		18
247			Park/Gar		18
248	G	345	Maison		4 58
249			Parking		13
250			Parking		13
251			Parking		13
252			Parking		13
253			Parking		13
254			Parking		13
255			Parking		13
256			Parking		17
257			Terrain		1 44 55
					8ha76a77ca

Article 3 – ORIGINE DE PROPRIETE

Du chef de la SCI CŒUR DE GOLF

Aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe ARMENGAU, notaire associé à Nice le 26 décembre 1990 dont une expédition sera publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN avant ou en même temps que les présentes.

La SCI CŒUR DE GOLF comparant a acquis de la Société en nom collectif « LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS ET CIE LNC MIDI FONCIER » société au capital de 10.000 Francs ayant son siège social à AIX EN PROVENCE 20 rue Fermée immatriculée au RCS d'AIX EN PROVENCE sous le numéro B 332 617 455.

Un ensemble de terrains sis à ROQUEBRUNE SUR ARGENS (Var) repris au cadastre rénové de ladite commune section E lieudit « LES PLANES » sous les numéros savoir :

- 70 pour 63 ares 09 centiares
- 71 pour 34 ares 91 centiares
- 72 pour 50 ares 49 centiares
- 73 pour 1 ha 20 ares 51 centiares
- 405 pour 5 ha 88 ares 87 centiares

Les terrains ci-dessus désignés constituent l'intégralité de l'assiette foncière de la ZAC DES PLANES ci-après énoncée.

Moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte dont une expédition est en cours de publication au premier bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN.

Audit acte, le vendeur a déclaré :

- que les biens immobiliers vendus ne sont pas situés :
 - ➔ dans une zone à urbaniser en priorité ou dans une zone d'aménagement différé,
 - ➔ dans une zone de préemption d'un périmètre sensible,
 - ➔ dans une zone de restauration immobilière, de rénovation urbaine, de résorption de l'habitat insalubre, de sauvegarde,
- que lesdits biens immobiliers n'ont fait l'objet d'aucune notification tendant à leur expropriation
- que ces derniers n'ont fait l'objet d'aucune réquisition, de préavis de réquisition, d'aucune procédure d'interdiction d'habitat ou d'injonction de travaux ni d'aucun signalement ni d'aucune intervention des autorités préfectorales ou municipales motivées par l'état de péril
- et que les biens immobiliers présentement vendus ne sont grevés d'aucun privilège ni d'aucune hypothèque conventionnelle judiciaire ou légale.

Origine antérieure

Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés et présentement vendus appartenaient à la SNC LNC MIDI FONCIER par suite de l'acquisition qu'elle en avait effectuée avec d'autres biens étrangers aux présentes, suivant acte reçu par Maître Philippe ARMENGAU, notaire associé à Nice le 19 mars 1990.

De la société dénommée « SA FERMIERE DES PLANES » société anonyme au capital de 250.000 Francs divisée en 2.500 actions de 100 Francs chacune, dont le siège social est à ROQUEBRUNE SUR ARGENS (83520) CD 7, 7 domaine des Planes, immatriculée au RCS de FREJUS sous le numéro 347 390 080 (88B190) n° Siret 347 390 080 00013 Code AP 7 906.

Moyennant le prix principal de TRENTE SEPT MILLIONS CINQ CENT MILLE FRANCS (37.500.000 F.) hors taxe à la valeur ajoutée payé comptant à concurrence de la somme de VINGT SIX MILLIONS DE FRANCS le solde soit la somme de ONZE MILLIONS CINQ CENT MILLE FRANCS (11.500.000 F.) ayant été stipulé payable au VENDEUR au plus tard le 15 juin 1990, sans intérêt jusqu'à cette date et payé par la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes, étant précisé qu'à la demande du vendeur, aucune inscription hypothécaire n'a été prise pour garantir le paiement de ce solde de prix.

Aux termes de l'acte en cours d'analyse, le VENDEUR a notamment déclaré que les biens immobiliers vendus n'étaient grevés d'aucun privilège ni d'aucune hypothèque conventionnelle judiciaire prise au premier bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN les 26 janvier et 22 mars 1989 volume 89V n° 319 bis, en vertu d'un acte dressé par Maître MOSCHETTI notaire à Cagnes sur Mer le 30 novembre 1988 pour une sûreté d'une somme principale totale de QUINZE MILLIONS DE FRANCS au profit de la BERLINER HANDELS UND FRANKFURTER BANK société commandite par actions ayant son siège à FRANCFORT(RF Bochenheimer Landestrasse 10) dont il s'obligeait à éteindre les causes avec les fonds à lui provenir de la présente vente et à rapporter les main levées et certificats de radiation dans le délai de trois mois des présentes et préalablement au paiement du solde du prix de la présente vente.

La mainlevée de cette inscription a été consentie aux termes d'un acte dressé par Maître Patrick FROUMESSOL, notaire à NICE le 31 juillet 1990 actuellement en cours de formalités au premier bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN.

Cet acte est actuellement en cours de formalités de publicité foncière au premier bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN.

Origine plus antérieure

Précédemment, les biens et droits immobiliers dont il s'agit appartenaient à la SA FERMIERE DES PLANES pour l'avoir acquis avec d'autres biens étrangers aux présentes suivant acte dressé par Maître Henri MOSCHETTI notaire à Cagnes sur Mer le 30 novembre 1988.

De Monsieur Paul MULLER demeurant à TRIESENBERG (Principauté du LIECHTENSTEIN), de nationalité suisse, né à Pasing (Bavière ALLEMAGNE) le 19 avril 1906, époux de Madame Colette POTIER avec laquelle il était marié sans contrat à Vaduz le 3 octobre 1977.

Après purge du droit de préemption des fermiers en place de la SAFER P.A.C.A. et du droit de préemption urbain de la Commune de ROQUEBRUNE SUR ARGENS moyennant le prix

de DIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE QUATRE MILLE HUIT CENT TRENTE DEUX FRANCS payé comptant et quittancé dans l'acte de deniers intégralement provenant d'un prêt de 15.000.000 Francs à elle consenti aux termes du même acte par la BERLINER HANDELS UND FRANKFURTER BANK société en commandite par actions ayant son siège social à FRANCFORT(ALLEMAGNE), Bockenheimer Landstrabe 10.

Aux termes de cet acte, le vendeur a notamment déclaré que les biens vendus étaient libres de toute hypothèque et de tout privilège.

Cet acte a été publié au premier bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN le 22 mars 1989 volume 89P n° 3762, et inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle prise au premier bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN les 26 janvier et 22 mars 1989 volume 89V n° 319 bis, à la sûreté et garantie du remboursement du prêt sus-énoncé.

Plus antérieurement

Originairement

Lesdits biens immobiliers dépendaient de la communauté existant entre Monsieur MULLER et Madame FAHRNI ci-après nommée, par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite ensemble au cours et pour le compte de ladite communauté de :

Monsieur Jean Joseph Barthélémy MAYOL dénommé également MAYOL COLL et Madame Carmen LAPORTA FAVAREL, son épouse, demeurant ensemble à ROQUEBRUNE SUR ARGENS, Domaine des Planes.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Félix MIRAMON, notaire à ROQUEBRUNE SUR ARGENS le 27 mars 1957.

Ladite acquisition a eu lieu moyennant le prix principal avec d'autres biens étrangers aux présentes de UN MILLION CINQ CENT MILLE FRANCS (1.500.000 F) payé comptant et quittancé dans l'acte.

Cet acte a été publié à la Conservation des Hypothèques de DRAGUIGNAN le 23 mai 1957 volume 332 n° 40.

Décès de Madame MULLER née FAHRNI

Madame Jeanne FAHRNI en son vivant, sans profession, née à CHAUX DE FONDS (SUISSE) le 3 septembre 1914 demeurant à ROQUEBRUNE SUR ARGENS, Domaine des Planes, épouse de Monsieur Paul MULLER est décédée à ROQUEBRUNE SUR ARGENS le 8 décembre 1972, laissant pour recueillir sa succession :

Monsieur Paul MULLER, vendeur en l'acte sus analysé.

Originairement soumis au régime de l'union des biens en vertu de leur mariage à ZURICH le 11 octobre 1944.

Puis soumis au régime de l'union des biens aux termes d'un contrat de mariage passé devant le Juge régional Princier de la Principauté de LIECHTENSTEIN à Vaduz en date du 11 janvier 1963.

Donataire de l'universalité des biens meubles et immeubles dépendant de la succession en vertu d'un acte de donation reçu par Maître COMBE, notaire à FREJUS, le 29 février 1968 enregistré.

Sans laisser aucun descendant légitime ou naturel, ni enfant adoptif ni enfant ayant fait l'objet d'une légitimation adoptive, ni descendant d'eux, ni aucun ascendant et par conséquent aucun héritier ayant droit à une réserve légale dans sa succession.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître MIRAMON, notaire à ROQUEBRUNE SUR ARGENS, le 8 janvier 1973.

La transmission de biens immobiliers a été constatée aux termes d'une attestation immobilière dressée par Maître MIRAMON notaire susnommé le 15 mars 1979 publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN le 30 mars 1979 volume 3294 n° 8.

Article 4 – SUR LES SERVITUDES

4.1 – Servitudes de droit privé

Aux termes de l'acte d'acquisition du 26 décembre 1990 susvisé analysé dans l'ORIGINE DE PROPRIETE il a été stipulé ce qui suit ci-après littéralement transcrit :

« Le vendeur déclare qu'aux termes de l'acte aux présentes minutes sus-analysé du 19 mars 1990, il a été notamment indiqué et stipulé ce qui suit littéralement rapporté.

Servitudes résultant des titres précédents :

Aux termes d'un acte dressé par Maître FROUMESSOL, notaire à NICE le 31 janvier 1990 actuellement en cours de formalité de publicité foncière au premier bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN contenant vente immobilière par la SA FERMIERE LES PLANES (LE VENDEUR aux présentes) à Monsieur et Madame Christophe RIEDER ci-après nommés de deux parcelles de terres non contiguës entre elles sises sur le territoire de la commune de ROQUEBRUNE SUR ARGENS (VAR) et respectivement cadastrées section E n° 400 pour 32.705 m², lieudit « Les Planes » et section E n° 403 pour 13.023 m² lieudit « Les Sauterons », il a été précisé ce qui suit littéralement rapporté :

Création de servitudes par la SA FERMIERE DES PLANES au profit de Monsieur et Madame RIEDER

La SA FERMIERE DES PLANES reste donc propriétaire des parcelles savoir : section E lieudit « Les Planes » numéros :

- 401 pour 39.347 m²
- 402 pour 10.024 m²
- 404 pour 171.406 m²
- 405 pour 58.887 m²
- 406 pour 234.950 m²
- 407 pour 8.550 m²
- 408 pour 5.577 m²

- 409 pour 7.683 m²
- 410 pour 2.351 m²
- 411 pour 1.020 m²
- 69 pour 8.525 m²
- 70 pour 6.309 m²
- 71 pour 3.491 m²
- 72 pour 5.049 m²
- 73 pour 12.051 m²

Section BP lieudit « La Rouvière » numéros :

- 2 pour 500 m²
- 6 pour 2.989 m²
- 7 pour 9.835 m²
- 8 pour 1.836 m²
- 9 pour 108.049 m²

Section BO lieudit « Le Pérusier » numéros :

- 79 pour 74.164 m²

Ces parcelles constituent le **FONDS SERVANT**.

Monsieur et Madame RIEDER, par suite de la présente acquisition sont donc propriétaires des parcelles cadastrées section E numéros :

- 400 pour 32.705 m² lieudit Les Planes
- 403 pour 13.023 m² lieudit Les Sauterons

Ces parcelles constituent le **FONDS DOMINANT**.

Monsieur et Madame RIEDER pourront, à leurs frais exclusifs, se brancher sur toutes les canalisations qui existent ou existeront sur la propriété restant appartenir à la SA FERMIERE DES PLANES. Bien entendu, ces branchements seront effectués aux endroits les moins dommageables pour le fonds servant, endroits qui seront indiqués par le propriétaire dudit fonds. Il est ici précisé que le mot canalisation concerne l'électricité ainsi que l'eau.

Bien entendu, il sera alors posé un compteur concernant le branchement électrique EDF afin que le propriétaire du fonds dominant acquitte directement le coût de sa consommation et un compteur défalicateur concernant les branchements eau afin que le propriétaire du fond dominant verse le coût de sa consommation au propriétaire du fonds servant, le coût de cette consommation sera facturé au prix de revient.

Pour les besoins de la publicité foncière, il est précisé que les parcelles ci-dessus formant le **FONDS SERVANT** appartiennent à la SA FERMIERE DES PLANES pour les avoir acquises avec d'autres, suivant acte reçu par l'OFFICE NOTARIAL DE CAGNES SUR MER le 30 novembre 1988 publié au 1^{er} bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN le 22 mars 1989 volume 89P n° 3762.

Interdiction de bâtir dans les dix ans ou demande de lotissement

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, une des parcelles présentement acquises par Monsieur et Madame RIEDER cadastrée section E n° 403 n'est pas contiguë à leur propriété.

Bien que cette parcelle ne soit pas constructible à l'heure actuelle comme se trouvant dans une zone naturelle en secteur IND, il se pourrait que dans les dix ans de ce jour, par suite d'une modification du POS, cette parcelle devienne constructible.

En tout état de cause, Monsieur et Madame RIEDER s'interdisent expressément et irrévocablement, ce qu'ils acceptent, à construire sur ladite parcelle une quelconque construction dans les dix ans à venir, à moins qu'ils obtiennent préalablement un arrêté de lotir.

Cette condition imposée par le VENDEUR est une obligation essentielle à la présente opération.

Aux termes d'un acte dressé par Maître FROUMESSOL, notaire à NICE le 7 mars 1990, actuellement en cours de formalités de publicité foncière au premier bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN contenant vente immobilière par la SA FERMIERE DES PLANES (le VENDEUR aux présentes) à la Commune de ROQUEBRUNE SUR ARGENS, d'une propriété sise sur le territoire de la Commune de ROQUEBRUNE SUR ARGENS (VAR) figurant au cadastre rénové de ladite commune, savoir :

Section E lieudit « Les Planes » numéros :

- 402 pour 10.024 m²
- 404 pour 171.406 m²
- 406 pour 234950 m²
- 411 pour 1.020 m²
- 69 pour 8.525 m²

Section BP lieudit « La Rouvière » numéros :

- 2 pour 500 m²
- 6 pour 2.989 m²
- 7 pour 9.835 m²
- 8 pour 1.836 m²
- 9 pour 6.345 m²
- 129 pour 108.049 m²

Section BO lieudit « Le Pérousier » numéros :

- 79 pour 74.164 m²

Soit au total pour 629.643 m²

Aux termes duquel il a été indiqué notamment, savoir :

- Que sur cette propriété était réalisé un parcours de golf ayant fait l'objet d'un procès verbal de réception en date du 19 janvier 1990,
- Ainsi que ce qui suit littéralement rapporté :

Création d'une servitude de passage

Par suite de la présente vente, la SA FERMIERE DES PLANES « VENDEUR » reste propriétaire des parcelles cadastrées Lieudit « Les Planes » section E, numéros :

- 70 pour 6.309 m²
- 71 pour 3.491 m²
- 72 pour 5.049 m²
- 73 pour 12.051 m²
- 405 pour 58.887 m²

Soit pour 85.787 m²

- 410 pour 39.347 m²
- 407 pour 8.550 m²
- 4085 pour 5.577 m²
- 409 pour 7.683 m²
- 410 pour 2.351 m²

Soit pour 63.508 m²

FONDS DOMINANT

Ces parcelles se trouvent enclavées au milieu des parcelles présentement vendues à la Mairie de ROQUEBRUNE SUR ARGENS (VAR) cadastrées section E, lieudit « Les Planes », numéros :

- 402 pour 10.024 m²
- 404 pour 171.406 m²
- 406 pour 234.950 m²
- 411 pour 1.020 m²
- 69 pour 8.526 m²

Section BP lieudit « La Rouvière », numéros :

- 2 pour 500 m²
- 6 pour 2.989 m²
- 7 pour 9.835 m²
- 8 pour 1.836 m²
- 9 pour 6.345 m²
- 129 pour 108.049 m²

Section BO lieudit « Le Pérusier », numéro

- 79 pour 74.164 m²

FONDS SERVANT

Pour permettre au propriétaire du FONDS DOMINANT d'accéder aux parcelles cadastrées section E numéros 401, 407, 408, 409, 410 et aux parcelles cadastrées section E numéros 70, 71, 72, 73 et 405 à la Mairie de ROQUEBRUNE SUR ARGENS lui concède ce qu'il accepte à titre de servitude réelle et perpétuelle, le droit de passer sur son fonds.

Afin de pouvoir rejoindre la seule voie publique existante à proximité le CD 7

L'assiette de ce chemin d'accès d'une largeur de huit mètres, figure sur le plan demeuré ci-annexé après mention et visée par les parties.

Précision faite que ce chemin permettra à partir du CD 7 d'accéder aux parcelles cadastrées section E n° 401, 407, 408, 409, 410 (ZAC DE LA ROUVIERE) puis de ces parcelles aux parcelles cadastrées section E n° 70, 71, 72, 73, 405 (ZAC DES PLANES) et ensuite de rejoindre à partir de la ZAC DES PLANES le chemin forestier.

Il est précisé que l'assiette même de ce chemin n'est pas arrêtée d'une manière définitive et que le propriétaire du FONDS DOMINANT pourra, ce qui est parfaitement accepté dès à présent et irrévocablement par le propriétaire du FONDS SERVANT, déplacer l'assiette de ce chemin, comme bon lui semblera et ce en fonction des impératifs techniques.

Néanmoins, en aucune façon, ce chemin ne pourra traverser ou couper le FAIRWAY d'un des 18 trous du golf, ni contourner à moins de dix mètres le « green » de l'un des 18 trous.

Il est ici toutefois précisé que le chemin allant du CD 7 à la ZAC DE LA ROUVIERE coupe actuellement le trou n° 18 entre le départ dit « des hommes » et le départ dit « des femmes ».

Et que le propriétaire du FONDS DOMINANT peut, si bon lui semble, laisser l'assiette de ce chemin en l'état à savoir coupant le « FAIRWAY » au départ du trou n° 18.

Ce droit de passage ainsi constitué pourra être exercé en tout temps et en tout lieu, par le propriétaire du FONDS DOMINANT ainsi que par les personnes qui voudront se rendre sur leur fonds puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs du fonds dominant, pour se rendre sur celui-ci et en revenir avec tous moyens de transport qu'ils jugeront utiles.

Le propriétaire du FONDS DOMINANT pourra implanter sur l'assiette de ladite servitude toutes canalisations qu'ils jugeront utiles, mais sous réserve qu'elles soient souterraines.

L'intégralité du coût de la création de cette voie sera intégralement supportée par le propriétaire du FONDS DOMINANT qui accepte expressément.

Par la suite, l'intégralité des frais d'entretien de ce chemin sera supportée à compter de ce jour par le propriétaire du FONDS DOMINANT qui accepte expressément.

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité de part ni d'autre.

Pour les besoins de la publicité foncière, il est ici précisé que les parcelles formant le FONDS DOMINANT appartiennent à la SA FERMIERE DES PLANES pour les avoir acquises avec d'autres aux termes d'un acte reçu par Maître MOSCHETTI notaire à Cagnes sur Mer le 30 novembre 1988 publié le 22 mars 1989 volume 89P n° 3762 et le FONDS SERVANT appartient à la Mairie de ROQUEBRUNE SUR ARGENS par suite du présent acte.

Plan

Il est demeuré ci-annexé un plan de bornage de l'entière propriété appartenant à la SA FERMIERE DES PLANES et délimitant également les deux ZAC.

Ce plan a été établi par le Cabinet SUEL géomètre expert à SAINT RAPHAEL.

Aux termes d'un acte dressé par Maître FROUMESSOL notaire à NICE le 7 mars 1990 actuellement en cours de formalités de publicité foncière au premier bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN, la Commune de ROQUEBRUNE SUR ARGENS a donné à bail emphytéotique à la SARL dénommée GOLF DE ROQUEBRUNE SUR ARGENS dont le siège social est à ROQUEBRUNE SUR ARGENS, CO 7 Domaine des Planes, au capital de 50.000 Francs immatriculée au RCS de FREJUS sous le n° B 345 390 744 la propriété ci-dessus désignée, acquise par elle aux termes de l'acte sus analysé, moyennant une redevance annuelle de DIX FRANCS e dans es conditions ci-après littéralement rapportées. Le BAILLEUR susnommé consent au PRENEUR qui accepte, par son représentant, un bail emphytéotique portant sur le terrain désigné en l'extrait d'acte.

La propriété, objet des présentes, sert d'assiette à un parcours de golf et dans le POS approuvé le 10 juillet 1987, ce terrain se trouve en sone IND9.

INTERVENTION DE LA SARL dénommée GOLF DE ROQUEBRUNE SUR ARGENS.

A l'instant même aux présentes est intervenu et à comparu :

Monsieur Heinz Jurgen MRACHACZ, Président Directeur Général demeurant 6339 BISCHOFFEN (RFI 12 INDUSTRIESSTRASSE), susnommé,

Agissant cette fois au nom et pour le compte de la SARL dénommée GOLF DE ROQUEBRUNE SUR ARGENS, CD 7 Domaine des Planes au capital de 50.000 Francs immatriculée au RCS de FREJUS sous le n° B 345 390 744 susnommée, et ont une photocopie certifiée conforme des statuts est demeurée annexée au présent acte après mention, titulaire du bail emphytéotique ci-dessus relaté portant sur le parcours de golf.

En sa qualité de gérant statutaire de ladite société nommée à ces fonctions aux termes de l'article 13 des statuts et ayant les pouvoirs nécessaires à cet effet en vertu des dispositions dudit article.

Lequel, après avoir pris connaissance de ce qui précède par la lecture qui lui en a été faite par le notaire soussigné et l'ACQUEREUR aux présentes, ont convenu ce qui suit :

- ➔ *L'ACQUEREUR ainsi que tout futur acquéreur dans le programme immobilier qu'il entend réaliser dans la ZAC DES PLANES, son conjoint et/ou ses descendants pourra devenir membres du GOLF DE ROQUEBRUNE en acquittant un droit d'entrée et une cotisation annuelle, au tarif en vigueur applicable à la clientèle locale sans que le montant du droit d'entrée ne puisse excéder 35.000 Francs.*

Le numéro de droits ainsi réservés ne pouvant être supérieur à DEUX CENTS (200).

Ce droit de préférence cessera de plein droit le 31/12/1990 pour les 100 premiers droits d'entrée et le 30/06/1992 pour les 100 derniers. Toutefois, le BENEFICIAIRE pourra exceptionnellement réserver les droits d'entrée restant, parmi ces 200 en acquittant le montant, pour les transmettre à ses acquéreurs futurs. Il devra également verser l'abonnement correspondant à ses droits d'entrée dans les 3 mois au plus tard de leur acquisition.

- ➔ *L'ACQUEREUR et à travers lui, l'exploitant de l'hôtel et des bâtiments en gestion parahôtelière dans la ZAC de la ROUVIERE ainsi que leurs clients auront la possibilité de jouer au golf, en profitant de toutes les installations. Pour cela, il sera réservé cinquante départs par jour qui devront être confirmés par l'exploitant la veille.*

Deux heures non consécutives seront privilégiées à ces clients, heures à définir entre les parties, heures qui se trouveront en dehors de celles des compétitions.

L'exploitant de l'hôtel et des bâtiments en gestion parahôtelière dans la ZAC de la ROUVIERE acquittera seul les greenfees à un tarif préférentiel de VINGT CINQ pour CENT du tarif en vigueur.

- ➔ *La SARL dénommée GOLF DE ROQUEBRUNE SUR ARGENS participera dans la proportion de 25 % (vingt cinq pour cent) aux frais d'entretien de la voie à créer par l'ACQUEREUR entre le CD 7 et le l'accès au terrain de golf, tant que cette voie ne sera pas classée dans le domaine public.*
- ➔ *La SARL dénommée GOLF DE ROQUEBRUNE SUR ARGENS consent en outre expressément à tout passage souterrain de canalisations sous le fairway du trou n° 2 du parcours actuel pour relier la ZAC DES PLANES et la ZAC DE LA ROUVIERE, aux frais exclusifs de l'ACQUEREUR en prenant toutes les précautions nécessaires et après l'accord du propriétaire du fonds (actuellement la Commune de ROQUEBRUNE SUR ARGENS).*

➔ *Pour l'exécution des travaux de construction de la ZAC DES PLANES, l'ACQUEREUR devra impérativement emprunter le chemin communal reliant la ZAC DES PLANES AU CD7, situé au nord de la ZAC DES PLANES ».*

La Société se déclare de plus n'avoir constitué, ni même laissé se créer aucune servitude depuis son acquisition et notamment aucune servitude de passage de canalisation de réseaux de passage piétonnier public à l'exception des servitudes pour eaux usées, eaux pluviales, eau potable et éclairage. Ces servitudes seront matérialisées sur chaque plan parcellaire établi par Maître DELEFORGE géomètre expert susnommé et annexé à l'acte de vente.

4.2 – Servitudes de droit public

Elles résultent :

4.2.1 - Des permis de construire délivrés à la Société LNC MIDI FONCIER, par arrêtés de Monsieur le Maire de ROQUEBRUNE SUR ARGENS, à savoir :

- N° S10790 SC 250 du 9 octobre 1990 pour une SHON de 4.149 m² (immeubles collectifs : 2 bâtiments 75 logements)
- N° S10790 SC 381 du 18 octobre 1990 pour une SHON de 5.824 m² (maisons individuelles en bande 56 logements)
- N° S10790 SC 369 du 22 novembre 1990 pour une SHON de 5.389 m² (villas individuelles 47 logements)

Aux termes de l'acte du 26 décembre 1990 sus-analysé, la SCI CŒUR DE GOLF s'est engagée à faire transférer à son nom ces permis dans les meilleurs délais.

En application de ceux-ci, chaque parcelle de terrain devra souffrir les servitudes de passage, d'entretien et de réfection de toutes canalisations souterraines ou à ciel ouvert ainsi que tous réseaux et tous ouvrages annexes (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité, gaz, téléphone, télédistribution, etc....) ladite énonciation n'étant pas limitative – qui pourront être utiles.

A cet effet, tout propriétaire devra obligatoirement laisser libre accès et ne pourra jamais s'opposer à l'ouverture éventuelle de tranchées, étant entendu que lesdits travaux devront être effectués et les lieux remis en état aux frais du bénéficiaire de la servitude.

Il est ici précisé, ce qui est expressément accepté par l'acquéreur, que la Société se réserve le droit de :

- Déposer tout modificatif aux permis ci-dessus énoncés pour les lots non vendus,
- Modifier en plus ou en moins le nombre de lots privatifs qui seront créés ultérieurement, mais sans que ces modifications puissent porter atteinte aux lots, à

la voirie ou aux espaces communs compris dans la première tranche du programme, telle que définie ci-dessus.

Le permis de construire concernant la piscine et les locaux techniques est en cours d'instruction.

4.2.2 Sur la ZAC DES PLANES

4.2.2.1. Plan d'aménagement de la ZAC DES PLANES

La zone d'aménagement concertée des PLANES dont l'intégralité de l'assiette foncière est l'objet des présentes a fait l'objet d'un plan d'aménagement et d'un programme des équipements publics communs avec la ZAC de la ROUVIERE approuvés par Délibération du Conseil Municipal de ROQUEBRUNE SUR ARGENS en date du 10 décembre 1988 dont une copie certifiée conforme au Procès Verbal est demeurée annexée à l'acte reçu par Maître Philippe ARGMENGAU le 19 mars 1990 après mention.

Sont également demeurées annexées audit acte copies certifiées conformes des pièces suivantes :

- 1- Dossier de création
 - 1a. Rapport de présentation (et étude d'impact en annexe)
 - 1b. Plan de situation
 - 1c. Périmètre de ZAC
- 2- Dossier de réalisation
 - 2-1. PAZ et programme des équipements publics
 - 2.1.1. PAZ
 - 2.1.1.a. Rapport de présentation
 - 2.1.1.b. Document graphique PAZ
 - 2.1.1.c. Règlement
 - 2.1.1.d. Servitudes d'utilité publique
 - 2.1.1.e. Schéma VRD
 - 2.1.1.e.1. Mémoire explicatif
 - 2.1.1.e.2. Eau potable, EDF/PTT
 - 2.1.1.e.3. Eau brute
 - 2.1.1.e.4. Eaux usées
 - 2.1.1.e.5. Desserte
 - 2.1.1.f. Intention de plan de masse
 - 2.1.2. Programme des équipements publics
 - 2.1.2.a. Descriptif
 - 2.1.2.b. Modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps
 - 2.1.2.c. Accord des collectivités sur le programme des équipements publics

4.2.2.2. Convention de ZAC

La Commune de ROQUEBRUNE SUR ARGENS a confié à la SA FERMIERE DES PLANES, précédente propriétaire ci-après nommée, l'aménagement et l'équipement des

zones d'aménagement concerté du golf de ROQUEBRUNE SUR ARGENS, aux termes d'une convention en date du 12 juillet 1989 à ROQUEBRUNE SUR ARGENS.

Sont également demeurées annexées à l'un des actes du 19 mars 1990 copies certifiées conformes des pièces suivantes, soit convention et annexes :

- ➔ Annexe 1 : Acte de création PAZ Programme des équipements publics
- ➔ Annexe 2 : Les différentes tranches
- ➔ Annexe 3 : Justification de propriété
- ➔ Annexe 4 : Enumération, descriptif et plans des équipements publics d'infrastructure pris en charge par la Commune,
- Annexe 5 : Enumération, descriptif et plans des équipements de superstructure pris en charge par la Commune
- Annexe 6 : Enumération, descriptif et plans des équipements pris en charge par d'autres personnes
- Annexe 7 :
 - Enumération, descriptif et plans d'équipements que l'aménageur réalisera et remettra à la Commune
 - Enumération, descriptif et plans des ouvrages et des réseaux privatifs que l'aménageur réalisera
- Annexe 8 :
 - Programme et échéancier de réalisation des équipements
 - Tableau de participation de l'aménageur suivant les différents équipements
 - Programme et échéancier de réalisation des travaux réalisés par l'aménageur
- Annexe 9 : Cession gratuite des terrains par l'aménageur à la Commune pour équipements publics
- Annexe 10 : Protocole d'accord relatif à la gestion, l'animation et la promotion du golf de ROQUEBRUNE (convention de développement)

4.2.2.3. Cahier des charges de la cession, agrément de la SNC LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS MIDI FONCIER. Caractère définitif de la ZAC. Projet de modification du PAZ

4.2.2.3.1. Il résulte d'une lettre émanant de la Commune de ROQUEBRUNE SUR ARGENS en date du 7 mars 1990 dont photocopie est demeurée annexée à un acte reçu par Maître ARMENGAU notaire susnommé le 19 mars 1990, que les zones d'aménagement concerté de la ROUVIERE et des PLANES dont il est question ci-dessus sont aujourd'hui définitives par suite de la réalisation de diverses conditions annexes de la convention de ZAC et mises à la charge du précédent propriétaire.

4.2.2.3.2. Aux termes d'une convention en date du 5 mars 1990 dont une photocopie est demeurée annexée à un acte reçu par Maître ARMENGAU, Monsieur le Maire de ROQUEBRUNE SUR ARGENS, autorisé par une délibération du Conseil Municipal en date du 26 février 1990, a consenti expressément à ce que, aux termes même dudit acte, la SA FERMIERE DES PLANES se substitue à la SNC LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS ET CIE LNC MIDI FONCIER dans les effets de la convention d'aménagement ci-dessus rappelée à l'exception de toutes les obligations mises à la charge de l'aménageur relatives, savoir :

- A la réalisation et à la cession du terrain de golf (prévues à l'annexe 9 de la convention d'aménagement) qui resteront, si elles ne sont éteintes, à la charge de la SA FERMIERE DES PLANES,

- Aux aménagements de toute nature à effectuer sur la parcelle de 8.550 m² cadastrée section E n° 407, incluse dans le périmètre de la ZACD de la ROUVIERE sur laquelle la demande de permis de construire susvisé concernant un club house d'une SHON de 1.500 m² a été déposée, destinée à demeurer la propriété de la SA FERMIERE DES PLANES,
- Donné quittance à la SA FERMIERE DES PLANES de la somme de TROIS MILLIONS NEUF CENT MILLE FRANCS déjà versée pour son compte par la SNC LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS et CIE LNC MIDI FONCIER,
- Accepte de répartir la SHON constructible de la ZAC de la ROUVIERE de la façon suivante :
 - ➔ Parcelle cadastrée section E pour 85 a 50 ca : 1.500 m²
 - ➔ Surplus de la ZAC DE LA ROUVIERE : surplus de la SHON actuelle ou future
- Et déclaré agréer par avance la SNC LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS ET CIE LNC MIDI FONCIER comme aménageurs desdites zones d'aménagement, concerté dans les conditions et limites prévues ci-dessus et ce, à compter de la date à laquelle la vente immobilière dont il est question ci-dessus lui aura été notifiée

4.2.2.3.3 Aux termes d'une délibération du Conseil Municipal en date du 26 février 1990, la Commune de ROQUEBRUNE SUR ARGENS a donné un avis favorable à la modification du Plan d'Aménagement de Zones de la ZAC DE LA ROUVIERE, laquelle a notamment pour effet :

- De définir de la manière suivante la constructibilité de ladite ZAC DE LA ROUVIERE :

➔ Club House, locaux d'exploitation :	1500 m ²
➔ Hôtel 3 étoiles luxe :	2250 m ²
➔ Ensemble de Para Hôtellerie dont 2750 m ² auront vocation De résidence de tourisme	7250 m ²
➔ Soit au total	11000 m ²
- Et d'augmenter de 1.500.000 Francs en conséquence le montant de la participation de l'aménageur.

4.2.2.4. Cahier des charges de cession du terrain

Aux termes de l'acte de vente du 26 décembre 1990 par la Société LNC MIDI FONCIER à la SCI CŒUR DU GOLF, il a été indiqué que :

L'ACQUEREUR devra respecter les prescriptions du Cahier des charges relatives à la présente cession et qui fait partie de la présente vente.

Ce Cahier des charges, approuvé par Monsieur le Maire de ROQUEBRUNE SUR ARGENS le 19 décembre 1990, intitulé :

« CAHIER DES CHARGES Applicable à l'acquisition des terrains aménagés et des droits de construire qui y sont liés dans LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ »

DES PLANES sur le Territoire de la Commune de ROQUEBRUNE SUR ARGENS (VAR).

Est demeuré annexé au présent Cahier des Charges.

Article 5 – DISTRACTION DE CERTAINES PARCELLES DE L'ASSIETTE FONCIERE

Seront éventuellement distraits de l'assiette foncière du présent Cahier des charges :

1/ Si leur classement dans la voirie communale est accepté, les voies qui seront créées pour la desserte de l'ensemble immobilier.

2/ Par suite de leur cession, aux collectivités publiques ou organismes intéressés, les parcelles dont la cession aux collectivités ou organismes intéressés est ou sera imposée par l'autorité compétente ou conviendra à la Société et auxdites collectivités ou organismes intéressés.

Cette distraction aura lieu, d'office et sans formalités ni autorisation des propriétaires, par le seul fait du classement ou de la cession par la SCI CŒUR DE GOLF auxdites collectivités ou organismes intéressés.

La société en informera l'Association Syndicale Libre DOMAINE DU GOLF DE ROQUEBRUNE.

Article 6 – AUTONOMIE ET PORTEE DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

Le présent Cahier des charges se distingue des actes administratifs énoncés en l'article quatrième du présent Cahier des charges.

Le présent Cahier des charges est un acte de droit privé, destiné à fixer, pour le présent et l'avenir, les règles des relations de la Société, personne morale de droit privé, et des relations desdits propriétaires entre eux.

Il est précisé au demeurant que les règles de droit privé instituées par le présent Cahier des charges ne sont pas contraires aux règles de droit administratif imposées à la Société et n'y dérogent pas.

Au surplus, il sera ci-après fait état de celles de ces règles de droit administratif susceptibles de s'imposer directement aux propriétaires ci-dessus visés.

Article 7 – EFFET DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

I – Le présent Cahier des charges est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie des immeubles de la zone territoriale soumise au présent Cahier des charges.

II – A cette fin, ce Cahier des charges doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des biens immobiliers situés dans la zone soumise au présent Cahier des charges par reproduction in extenso ou tout au moins par référence à un acte déposé chez un notaire, qu'il s'agisse d'une première vente ou de revente ou de locations successives. L'omission de cette formalité engage la responsabilité de l'intéressé.

CHAPITRE 2

PROGRAMME COMPOSITION ET STRUCTURES FONCIERES DU PROGRAMME

Article 8 – PROGRAMME – DESTINATION

I – En sa qualité de réalisatrice de l'ensemble immobilier, la Société y construit des villas, immeubles et réalise des équipements communs en relation avec la destination générale du complexe immobilier.

II – Cette destination est principalement un ensemble résidentiel.

Sont en conséquence interdites toutes activités commerciales ou artisanales qu'il s'agisse de fabrication ou de vente, toutes activités professionnelles.

Toutefois, l'exercice des professions libérales est autorisé dans les maisons utilisées à titre mixte pour l'habitation et l'exercice de telles professions.

III – La définition ci-dessus généralement faite du programme n'a pas pour objet de constituer pour la Société une obligation à l'égard de ses acquéreurs, sous-acquéreurs ou tiers quelconques quant à la réalisation de ce programme et au calendrier de cette réalisation.

En conséquence, la Société n'est tenue à l'égard de ses acquéreurs, locataires ou ayants droits que si et dans la mesure où les actes de vente, de location ou quelconques stipuleraient expressément une obligation de cette nature.

Article 9 – COMPOSITION DE LA MAJEURE PARTIE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

I – La composition de l'ensemble immobilier a été généralement définie par les plans de masse des permis de construire visés en l'article 4.
Ces plans ont prévu que l'ensemble immobilier serait composé essentiellement d'habitations individuelles ou collectives.

Il ne sera pas fait ici de plus ample relation des dispositions générales de ces plans, lesquels peuvent être consultés par tout intéressé à la Direction Départementale de l'Équipement. Toutefois, un exemplaire de ces documents a été déposé au rang des minutes de M^e HUILLET, notaire soussigné, le

II – Sans préjudice de l'observation faite en l'article 9-I/, la Société se réserve de prendre à tout moment, l'initiative de demander à l'autorité compétente la modification du plan, sans avoir à recueillir préalablement l'autorisation, ou à demander le concours, d'aucun propriétaire de l'ensemble immobilier.

III – En tout état de cause, la Société se réserve, sans demande de modification du plan d'aménagement, de renoncer, en accord avec la Direction Départementale de l'Equipeement et/ou la Commune de ROQUEBRUNE SUR ARGENS (Var) à construire dans les zones qu'elle déterminera et d'y créer tous espaces verts nouveaux.

Article 10 – STRUCTURES FONCIERES

I – La Société ne place pas l'ensemble immobilier qu'elle réalise sous le régime d'une copropriété générale telle que définie par la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 en son article premier, deuxième alinéa.

II – La Société place ses opérations sous le régime de la division parcellaire.

A cet effet, elle procède successivement et au fur et à mesure du déroulement de ses opérations de construction et de vente au détachement de son domaine initial des parcelles devant constituer l'assiette foncière :

- Soit de propriétés,
- Soit de copropriétés de bâtiments destinées à être divisées par fractions, ces lots constitués par les immeubles collectifs feront l'objet d'un Règlement de Copropriété et d'un Etat Descriptif de Division qui seront reçus par M^e HUILLET, notaire soussigné.

III – Le présent Cahier des charges a exclusivement pour objet de constituer la charte des rapports des propriétaires ou syndicats de copropriété, en ce compris la Société pour ce qu'elle n'a pas encore vendu.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CONSTRUCTIONS CLOTURES ET ESPACES DIVIS OU PRIVATIFS

Article 11 – CONSTRUCTION

I – La Société construit en principe elle-même.

Elle charge ses hommes de l'art de la mission de dresser les plans des ouvrages et de surveiller leur exécution.

L'harmonie de l'ensemble soumis au présent Cahier des charges procède de cette unité de conception.

II – Si la Société était autorisée à ne pas construire elle-même par la Direction Départementale de l'Équipement, soit qu'elle ait cédé des terrains en vue de leur construction par l'acquéreur, soit qu'elle se soit substituée une personne morale ou physique, l'acquéreur ou le substitut ne peut réaliser aucune construction sans avoir préalablement soumis ses plans de façades et de toitures à la Direction Départementale de l'Équipement après avoir consulté le service d'architecture de la commune ou de ses ayants droits et avoir obtenu son accord écrit.

Pour l'application de cette règle, il est précisé que cet examen et cet accord devront avoir été obtenus avant tout dépôt en mairie d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable établie conformément à la réglementation en vigueur dans le Code de l'Urbanisme et de l'Habitation.

III – Le service d'architecture donne ou refuse son visa sans avoir à motiver sa décision, laquelle ne pourra faire l'objet d'aucune contestation amiable ou judiciaire.

IV – En cas d'infraction à la règle ci-dessus posée et sur la seule justification que des travaux ont été entrepris sans le visa préalable du service d'architecture ou réalisés non conformes aux plans visés, la Société est fondée à demander à Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des immeubles, siégeant en référé, d'ordonner la suspension des travaux et audit Tribunal d'ordonner la démolition des constructions entreprises et même achevées.

Lorsque la Société aura fait connaître par lettre simple à l'Association Syndicale Libre DOMAINE DU GOLF DE ROQUEBRUNE que son activité de réalisatrice de l'ensemble immobilier a pris fin dans la zone soumise au présent Cahier des charges, l'action en suspension des travaux ou démolition sera exercée par ladite Association Syndicale.

Le propriétaire contrevenant ne peut se prévaloir, pour s'opposer à la suspension des travaux ou à la démolition, de la conformité de son projet aux dispositions ci-dessus visées, non plus que d'aucune autorisation administrative, les présentes dispositions étant prises à titre de mesures particulières, éventuellement plus restrictives, que les susdites dispositions du règlement et obligatoires dans les rapports des parties.

Article 12 – SINISTRE – RECONSTRUCTION – ADDITIONS

I – En cas de sinistre, les constructions ne peuvent être refaites qu'à l'identique, sauf dérogation sur avis préalable et écrit du service d'architecture.

II – Toutes constructions additionnelles sont interdites, même à titre provisoire, sauf autorisation du Syndicat de l'Association Syndicale Libre DOMAINE DU GOLF DE ROQUEBRUNE et de l'autorité administrative.

III – Pour les maisons qui seraient jumelées ou accolées, les murs séparatifs sont réputés mitoyens sur toute leur hauteur.

Article 13 – HARMONIE EXTERIEURE

I – L'harmonie de l'ensemble immobilier est assurée lors de la sa conception et de l'édification des bâtiments par un choix judicieux des dessins, des matériaux et des couleurs.

La permanence de cette harmonie constitue une règle fondamentale du présent Cahier des charges.

II – Aucune modification de l'aspect extérieur ne peut être réalisée, si ce n'est avec l'approbation écrite et préalable de la Direction Départementale de l'Equipeement et du Syndicat de l'Association Syndicale Libre DOMAINE DU GOLF DE ROQUEBRUNE.

De même, aucune modification de l'aspect extérieur ne pourra être réalisée par les copropriétés SAINT ANDREW et HAUTS DE ROQUEBRUNE sans l'approbation préalable du syndicat de l'Association Syndicale Libre DOMAINE DU GOLF DE ROQUEBRUNE.

III – La pose de stores et fermetures extérieures est autorisée sous réserve que la qualité, la teinte et la forme soient celles choisies par l'architecte de l'opération immobilière.

IV La pose d'antennes paraboliques est autorisée pour les villas et maisons de village sous réserve qu'elles ne soient pas visibles des voies publiques ou des lots voisins.

V – Les dispositions ci-dessus sont applicables, mutatis mutandis, aux constructions qui seront la propriété de l'Association Syndicale Libre DOMAINE DU GOLF DE ROQUEBRUNE.

VI - Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

a) Les toitures :

La pente des toitures doit être la même que celles des toitures avoisinantes, sans être supérieure à 35%. La couverture doit être en tuiles rondes anciennes.

Il est possible d'installer des gouttières après autorisation ; seul, le zinc, peint en couleur enduit, est autorisé.

Les toitures terrasses sont autorisées, à condition qu'elles soient accessibles depuis l'étage supérieur, et donc qu'elles soient aménagées : garde-corps, revêtement de sol (de type carrelage ou bois)... Il faudra alors prévoir sur les acrotères, des dessus de mur en carreaux de terre cuite.

Les auvents devront avoir des tuiles du même type, de la même dimension et de la même couleur que la toiture principale, ils devront aussi avoir une pente similaire.

De manière générale, pour tous les paragraphes qui vont suivre, il sera nécessaire de se référer à la palette de couleurs déposée en mairie ou disponible dans le bureau du régisseur.

b) Les façades doivent être revêtues de matériaux traditionnels ou d'enduits teintés ou peints.

Il est nécessaire que la couleur des enduits des constructions mitoyennes soit prise en compte, afin de créer une harmonie d'ensemble.

Les soubassements marqués par un changement de matériau ou de couleur ne sont pas autorisés.

Le couvre-joint entre deux habitations sera peint de la couleur du revêtement de façade de l'une de ces deux habitations.

Les encadrements de portes et de fenêtres, d'une largeur de 20 cm, peuvent être marqués par un changement de couleur, traité en surépaisseur ou non. Le blanc est à proscrire pour des raisons de luminosité trop importante.

Il sera possible de marquer les chaînages d'angle et les génoises, sous certaines conditions, notamment si la façade présente une double hauteur continue, si les maisons mitoyennes au projet n'en sont pas pourvues, etc. La prise en compte de l'environnement proche est nécessaire, car ces ornements peuvent vite surcharger une façade, s'ils ne sont pas employer correctement.

c) Les menuiseries :

Les volets seront de type « persienne », de couleur mate. Les nouveaux volets devront être identiques aux existants, quelque soit le matériau utilisé. Le remplacement des volets battants par des volets roulants est interdit.

Les portes d'entrée et de garage seront cordonnées avec la couleur des volets. Pour les garages isolés, les portes d'un même regroupement seront peintes dans le même coloris et en harmonie avec la couleur de l'enduit.

Les pièces métalliques (espagnolette, criquet, équerres...) des volets et des portes de garages seront peintes de la même couleur que leur support.

En cas de remplacement d'une porte d'entrée, le modèle choisi sera identique à l'existant.

Les pièces métalliques (espagnolette, criquet, équerres...) des volets et portes de garages seront peints de la même couleur que leur support.

Les huisseries seront peintes et leurs profils devront être les plus discrets possibles. Pour la fermeture de terrasses couvertes, un dispositif particulier est demandé : mise en place d'une baie vitrée coulissante avec un système de vitrage sans cadre.

Les moustiquaires seront fixées sur les tableaux des ouvertures, le cadre sera de même couleur que les tableaux et les grillages seront de couleur claire : blanc ou gris.

NB : Lorsqu'un entretien est prévu (peinture des volets par exemple), il est alors nécessaire d'intervenir sur l'ensemble du bâtiment, sur une même période. Par exemple, si l'entretien est réalisé par niveau, à un intervalle d'un an, la couleur des volets entre les différents étages ne sera jamais le même. C'est pourquoi une coordination des différents propriétaires est indispensable.

d) Les ferronneries : grilles de protection, garde-corps, pergolas... Tous les éléments de ferronnerie présents sur un même bâtiment (ou habitation) auront une seule couleur, en harmonie avec celles présentes sur la façade.

e) Les stores :

Leurs dimensions doivent être en proportion des ouvertures existantes en façade. Les mécanismes doivent être dissimulés. La toile sera unie, mate et de couleur écru.

NB : Pour des raisons esthétiques, il sera préférable de privilégier, lorsque que cela est possible, la mise en place d'une pergola sur laquelle une toile pourra être installée pendant la période estivale.

f) Les climatiseurs :

Les appareils extérieurs doivent être intégrés en façade ou par un aménagement paysager.

g) Les saillies, retraits, balcons, loggias sont autorisés. Ils doivent contribuer au confort de l'habitat et être en conséquence de dimensions convenables. En particulier, aucune loggia inférieure à 1,50 m de profondeur de nu de balcon à nu en façade ne sera admise.

Pour la fermeture des loggias de maisons individuelles, le seul dispositif de fermeture autorisé est une baie vitrée coulissante avec un système de vitrage sans cadre.

Une paroi coupe-vent vitrée pourra être installée, ses profils devront être les plus fins possibles, en métal laqué et leur couleur sera en harmonie avec les tons de la façade.

Les brise-vue sont à proscrire.

h) Les annexes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et dans le même esprit que le bâtiment principal. D'une façon générale, les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc.) ainsi que l'emploi d'un parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés sont interdits.

Article 14 – ENTRETIEN EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

I – Pour s'assurer également la permanence de l'harmonie de l'ensemble immobilier, les propriétaires sont tenus de maintenir toutes les parties des constructions visibles de l'extérieur en parfait état d'entretien. A cette fin, le ravalement doit être ordinairement effectué tous les dix ans, sans préjudice de toute décision plus contraignante prise souverainement par le Syndicat de l'Association Syndicale Libre DOMAINE DU GOLF DE ROQUEBRUNE.

II – Pour l'application de la règle ci-dessus, il est précisé ce qui suit : le délai de dix ans commence à courir lorsque l'ensemble immobilier est achevé ou peut, en fait, être considéré comme achevé, nonobstant que certaines fractions mineures de la composition d'ensemble puissent n'être pas encore réalisées. Le syndicat susvisé est compétent pour fixer à cet égard la date de l'achèvement.

La réalisation de l'ensemble immobilier devant se faire par tranches, ledit syndicat prend souverainement, s'il le juge opportun, toute décision ayant pour objet, le cas échéant, d'imposer aux propriétaires des premières tranches les travaux d'entretien nécessaires pour mettre leurs constructions en harmonie avec celles qui seraient réalisées ultérieurement.

Les conventions éventuellement intervenues entre les propriétaires et leurs locataires, quant aux obligations d'entretien ne déchargent pas les propriétaires dans leurs rapports avec tous autres propriétaires et avec l'Association Syndicale Libre DOMAINE DU GOLF DE ROQUEBRUNE.

III – Ces dispositions sont prises sans préjudice des prescriptions administratives en matière de ravalement obligatoire.

Article 15 – CLOTURES

I – Lorsque des haies ou des clôtures séparent deux fonds divis, il appartient à chacun des propriétaires voisins de s'entendre pour les créer, s'ils le désirent, sur la ligne séparative et pour entretenir à frais communs ladite clôture, alors mitoyenne. A défaut, toute haie ou clôture est installée en deçà de la ligne séparative et demeure propriété divise.

Ces clôtures devront être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. Les clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée. Dans ce cas, elles doivent être exécutées en maçonnerie de même nature que celle employée pour la construction des façades de l'habitation correspondante.

Si les clôtures sont montées sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder une hauteur de 0,40 m. En aucun cas la hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,60 m au dessus du niveau du sol. Les panneaux ajoutés en béton moulés dits « *décoratifs* » sont interdits.

II – La Société n'intervient ni dans la conclusion ni dans l'exécution des accords éventuels et sa responsabilité ne saurait être engagée en cas de transgression des règles ci-dessus, à moins que cette transgression ne soit de son fait.

III – Les clôtures ne devront en aucun cas gêner l'écoulement superficiel des eaux pluviales tel qu'il aura été prévu ou modifié par la Société. Si c'était le cas, la Société ne saurait en aucun cas en être tenue pour responsable.

Article 16 – ESPACES NON CONSTRUITS – JARDINS – PARKINGS

A/ JARDINS

I – L'harmonie de l'ensemble immobilier dépend non seulement de l'unité de conception architecturale dont il a été fait état en l'article 13-I/ et de l'entretien des constructions, mais encore de l'aménagement et de l'entretien des espaces non construits, s'il en est, et en particulier des jardins divis.

II – S'agissant des espaces non construits à usage commun à tous les propriétaires de l'ensemble immobilier, la Société pourvoit à leur création et aménagement. Les propriétaires, par l'Association Syndicale Libre DOMAINE DU GOLF DE ROQUEBRUNE, sont tenus d'en assurer l'entretien dès achèvement et ce, avant même la signature de l'acte de transfert.

III – S'agissant des espaces non construits à l'usage privatifs :

a) Ces espaces non construits sont traités en jardins d'agrément à l'exclusion de toute culture potagère ou maraîchère.

b) Il est interdit d'y effectuer aucun dépôt d'ordures, d'y installer, même dans des conditions d'aspect extérieur convenables, aucun clapier ou poulailler et d'y entreposer aucun bateau ou caravane.

c) Il est interdit d'y édifier aucune construction additionnelle, même à titre provisoire, à l'exception de piscines privées de plein air ou de bassins d'agrément pour autant que le niveau du plan d'eau soit inférieur au niveau du sol naturel et que le projet soit agréé par le service d'architecture.

d) Il est interdit d'y placer aucun revêtement bitumineux noir, en dehors des chemins d'accès privatifs.

e) Les surfaces engazonnées, plantées ou de plans d'eau doivent être d'au moins quatre vingt pour cent de la surface non construite. Les espaces restant pourront être gravillonnés ou bien dallés en opus incertum. Ce surplus s'entend compte tenu des

surfaces éventuellement affectées à des allées de circulation ou au stationnement des véhicules.

Le Syndicat de l'ASL du Domaine de Roquebrune peut donner l'autorisation de déroger à cette règle.

IV – Sauf ce qui a été dit ci-dessus des haies en limite séparative, mitoyennes ou non, aucune plantation d'arbres dont la hauteur dépasse deux mètres ne peut être faite à moins de deux mètres de la ligne séparative de deux propriétés privées. En tout état de cause, aucune plantation ne peut porter atteinte à la servitude de vue bénéficiant aux propriétaires voisins.

Tout propriétaire peut demander l'arrachage ou la réduction de toute plantation enfreignant la règle de l'alinéa précédent.

Tout propriétaire peut demander que son voisin coupe les branches qui avancent au dessus de sa propriété.

Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux plantations effectuées sur les espaces communs, dans les rapports de l'association avec les propriétaires voisins.

Les dispositions prévues au présent paragraphe ne sont pas applicables aux plantations d'arbres dont la hauteur dépasse deux mètres, faites sur les voies primaires, secondaires ou tertiaires, les propriétaires riverains de ces voies ne pourront donc s'en prévaloir.

V – Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence équivalente à raison de quatre arbres plantés pour un arbre abattu.

Les espaces libres de toute occupation du sol devront être aménagés en espaces verts.

Les murs de soutènement sont à éviter : il est préférable de traiter les changements de niveaux par des talus plantés ou des murs enduits ou en pierres sèches, d'une hauteur maximum de 1 m, agrémentés de plantes.

VI) Les clôtures :

Il faut distinguer trois emplacements de clôtures pour lesquelles des solutions différentes peuvent être apportées.

- celles en périphérie du Domaine : elles seront constituées d'un grillage vert foncé ou d'un dispositif de claire-voie croisé en bois. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,60m au-dessus du niveau du sol.

- celles à l'intérieur du Domaine, entre un espace privé et les espaces communs :

Pour les parcelles appartenant à la zone b : elles seront constituées d'un dispositif de claire-voie croisé en bois. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 0,80m au-dessus du niveau du sol.

Pour les parcelles appartenant à la zone c : elles seront constituées d'un mur bahut de 0,40m de haut et d'un grillage vert foncé ou d'un dispositif de claire-voie. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,60m au-dessus du niveau du sol. Il sera possible d'y intégrer ponctuellement des murs de 1,60m de haut, lorsque cela sera nécessaire (pour les compteurs d'eaux et d'électricité, pour créer une liaison avec les clôtures des parcelles voisines, etc.).

- celles à l'intérieur du Domaine, entre deux espaces privés : elles seront constituées d'un grillage vert foncé, d'une hauteur de 1,60m maximum, ou d'un dispositif de claire-voie croisé en bois, d'une hauteur de 0,80m maximum. Un mur plein ou une palissade en rondins de bois verticaux ou horizontaux pourra être mis en place en continuité de l'habitation, sur une longueur de 4m pour aménager un espace plus isolé du voisinage (lieu de repas par exemple).

VII – Il ne pourra être étendu de linge à sécher aux fenêtres et balcons des constructions. Seul un séchoir sera autorisé sur la partie arrière des jardins, lequel devra être amovible et ce, sous réserve du fait qu'il ne soit pas visible de la voie publique.

Seront prohibés l'élevage et la divagation d'animaux de basse-cour ou domestiques.

L'affichage ainsi que la publicité quelconque sont interdits.

VIII – Les terrains privés sont grevés de servitude de ruissellement des eaux pluviales voisines, selon un plan établi par la Société. Pour assurer le bon fonctionnement de ce mode d'écoulement des eaux, la Société pourra modifier le tracé de l'écoulement des eaux sans que les propriétaires puissent s'y opposer. Aucune modification ne pourra être apportée à l'écoulement des eaux de ruissellement.

Aucun propriétaire ne pourra s'opposer au ruissellement superficiel des eaux pluviales en provenance des fonds voisins.

Toute canalisation et tous branchements aériens sont interdits.

Tout affouillement du sol, tout dépôt de matière inflammable, toxique, explosive ou malodorante est interdit.

B/ PARKINGS

I. . La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les dégagements.

II Tout parc de stationnement doit être traité avec des plantations.

III L'utilisation des parkings est réservée au stationnement des véhicules à moteur à l'exclusion de toute caravane, remorque ou bateau.

Article 17 – MANQUEMENT AUX OBLIGATIONS D'ENTRETIEN

En cas de manquement aux obligations d'entretien des constructions, des clôtures et des espaces non construits, le Syndicat de l'Association Libre DOMAINE DU GOLF DE ROQUEBRUNE met en demeure le propriétaire ou copropriétaire concerné, par lettre recommandée avec avis de réception, lui enjoignant un délai convenable d'exécution de cet entretien.

A défaut de satisfaction, le susdit syndicat prend souverainement les mesures nécessaires et fait réaliser les travaux, aux frais avancés de l'association, à charge de recouvrer la dépense contre le membre de l'association concerné, à savoir le propriétaire.

Article 18 – OBLIGATIONS DIVERSES

Chaque propriétaire doit obligatoirement souscrire une assurance incendie et dégâts des eaux pour sa maison.

L'Association Syndicale proposera éventuellement un barème collectif pouvant faciliter la gestion et le remboursement des sinistres éventuels.

Chaque propriétaire doit obligatoirement souscrire un contrat d'entretien de son installation de chauffage.

Chaque copropriétaire doit obligatoirement souscrire un contrat d'entretien des installations de télédistribution dans les conditions prévues à l'article 25. Ce contrat pourra être souscrit de façon groupée pour l'ensemble du programme par le syndicat de l'Association.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS AFFERENTES AUX BIENS ET EQUIPEMENTS DESTINES AU SERVICE DE TOUS LES PROPRIETAIRES

Article 19 – GENERALITES

I – En exécution des obligations qu'elle assume à l'égard de la ville de ROQUEBRUNE SUR ARGENS et également en sa qualité de réalisatrice de l'ensemble immobilier, la Société crée les équipements d'infra structures à l'intérieur du périmètre de l'ensemble immobilier, à savoir : voies, assainissement (eaux pluviales et eaux usées) réseaux d'eau, d'incendie, d'électricité, d'éclairage public, de télécommunications.

Ces équipements sont concernés par le présent Cahier des charges dans la mesure où ils ne sont pas transférés ou transférables, quant à la propriété ou la charge d'entretien, aux collectivités locales ou aux entrepreneurs de services concédés, ainsi qu'il sera précisé ci-après.

II – Enfin, sans y être tenue au titre ci-dessus énoncé en I/, la Société se réserve de pouvoir réaliser, dans l'intérêt des futurs propriétaires et résidents de l'ensemble immobilier, divers équipements complémentaires. Ces équipements seront alors concernés par le présent Cahier des charges.

III – Les règles concernant la propriété et la charge d'entretien des équipements concernés par le présent Cahier des charges sont posées ci-dessous.

Article 20 – VOIES

I – Les voies qui sont établies dans le périmètre de l'ensemble immobilier ont une emprise variable, les chaussées ont une largeur de :

Il est précisé que l'emplacement desdites voies est susceptible d'être modifié, à l'avenir, dans le cas où suivant ce qui a été dit ci-avant, la Société demanderait et obtiendrait des permis de construire modificatifs.

La Société se réserve de ne créer ces voies qu'au fur et à mesure de l'engagement des tranches de son programme de construction et de ne les créer que si et dans la mesure où elles sont nécessaires pour la desserte de la ou des tranches dont les bâtiments sont livrés à leurs acquéreurs.

En outre, s'agissant de celles de ces voies susceptibles de devoir être utilisées ultérieurement pour le passage des véhicules ou engins nécessaires pour la construction, elle se réserve également de différer l'application de l'enrobé définitif.

Ces voies sont créées par la Société qui, au plus tôt dès la signature du premier acte authentique de vente, en transfère la propriété à l'Association Syndicale qui ne peut refuser.

L'entretien en est assuré par l'Association Syndicale que le transfert de propriété en ait été ou non opéré, dès la première livraison au premier occupant.

Article 21 – ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

La Société crée le réseau d'évacuation des eaux usées qui demeurera la propriété de l'Association Syndicale Libre DOMAINE DU GOLF DE ROQUEBRUNE. La charge d'entretien lui en incombera jusqu'à et y compris les regards de raccordement au réseau public en limite de propriété.

Article 22 – ASSAINISSEMENT – EAUX PLUVIALES

L'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement se fera par des caniveaux superficiels et des réseaux enterrés suivant la disposition des lieux vers les plans d'eau.

La Société crée le réseau d'évacuation des eaux pluviales qui demeurera également la propriété de l'Association Syndicale susnommée.

La charge d'entretien lui en incombera également.

Article 23 – ELECTRICITE

La Société crée le réseau de distribution d'eau potable et d'électricité.

Elle en transfère la propriété et la charge d'entretien aux entreprises concessionnaires concernées, ce jusqu'au compteur de chaque usager.

L'Association Syndicale Libre DOMAINE DU GOLF DE ROQUEBRUNE sera liée aux entreprises concessionnaires par une convention de servitudes qui sera réputée avoir été conclue dans l'intérêt des propriétaires et qui prévoira notamment :

- Le libre accès aux transformateurs de l'ensemble immobilier,
- Le libre accès aux ouvrages d'alimentation et aux compteurs (E.D.F, eau).

Les propriétaires feront leur affaire personnelle des contrats individuels à passer avec les entreprises concessionnaires pour l'alimentation en eau et en électricité, ainsi que des coûts éventuels de pose des compteurs correspondants non fournis.

Article 24 – ECLAIRAGE PUBLIC

I – La Société procède à la création des appareils d'éclairage public.

II – S'agissant de l'éclairage des différentes voies du programme, la charge d'entretien et de consommation est assurée par l'Association Syndicale Libre DOMAINE DU GOLF DE ROQUEBRUNE dès achèvement.

Article 25 – TELECOMMUNICATIONS

I – TELEPHONE

La société crée au fur et à mesure de ses réalisations, le réseau des canalisations souterraines nécessaires pour le service de tous les futurs propriétaires.

Les propriétaires qui désirent contracter un abonnement font leur affaire de la taxe de raccordement ou de transfert.

II – RADIO ET TELEVISION

La Société installera un réseau de télédistribution desservant la totalité du programme réalisé à partir d'un seul complexe « Antenne » pouvant recevoir les programmes de la télévision française, ainsi que T.M.C et F.M.

Corrélativement, toute installation d'antennes extérieures sur les toitures ou les murs des bâtiments est formellement interdite.

La Société transfère la propriété de l'antenne à l'Association Syndicale Libre susvisée et la propriété des réseaux à l'Association Syndicale Libre qui deviendra propriétaire du sol sous lequel ces réseaux sont implantés.

Dès la mise en service du réseau, la charge de son entretien est assurée par les propriétaires ou suivant une répartition arrêtée par le syndicat de l'Association Syndicale Libre DOMAINE DU GOLF DE ROQUEBRUNE.

La Société signera une convention d'entretien avec une entreprise privée ou convention réputée passée dans l'intérêt de l'Association Syndicale, qui la reprendra à son compte jusqu'au moment du classement éventuel de ces réseaux dans le domaine urbain.

Dès leur installation, la charge de l'entretien des canalisations souterraines de la liaison est assumée dans les mêmes conditions.

Article 26 – RESEAU D'ARROSAGE

La Société crée un réseau d'arrosage qui demeurera propriété de l'Association Syndicale Libre DOMAINE DU GOLF DE ROQUEBRUNE. La charge d'entretien lui incombera également.

Article 27 – ESPACES VERTS COMMUNS

La Société transfère au plus tôt dès la signature du premier acte authentique de vente, à l'Association Syndicale la propriété des espaces verts communs du programme. L'Association Syndicale Libre en assure l'entretien dès leur achèvement.

Article 28 – PISCINE

PISCINE – POOL HOUSE

La Société doit réaliser une piscine avec pool house abritant sanitaires et locaux techniques. Elle en transférera la propriété à l'Association Syndicale Libre dès achèvement.

Cet ensemble clôturé devra être entretenu dès sa mise en eau par l'Association Syndicale Libre DOMAINE DU GOLF DE ROQUEBRUNE.

A cet effet, si l'Association Syndicale Libre n'a pas mis en œuvre un moyen d'entretien, la Société aura recours par le biais d'un contrat aux services d'une société spécialisée pour assurer l'entretien de cet équipement, de même la mise en place d'une assurance civile serait effectuée et les dépenses y afférentes seraient représentées à l'Association Syndicale Libre.

L'achèvement de la piscine n'étant prévu par la Société qu'avec l'achèvement de l'ensemble immobilier.

Article 29 – NOM DES VOIES – NUMEROTAGE

La Société, en accord avec la commune, déterminera le nom des voies de l'ensemble immobilier DOMAINE DU GOLF DE ROQUEBRUNE, elle mettra au point un plan de numérotage des lots de chaque propriétaires. Les propriétaires devront souffrir, sans indemnité, de l'apposition sur leur construction ou en bordure de leur propriété de tout signe extérieur indiquant les noms des voies. Ils devront en outre apposer eux-mêmes le numéro de leur lot en conformité avec le plan de numérotage ci-dessus et suivant modèle de numéro agréé par la Société. Ce plan de numérotage pourra être consulté au siège de l'Association. Le graphisme des lettres et numéros sera défini en accord avec la commune.

Article 30 – MODALITES DE TRANSFERT

I – Les éventuels transferts de propriété ci-dessus visés qui pourrait être consentis soit à l'Association Syndicale, soit à toute collectivité publique sont réalisés par acte authentique aux frais de la Société et gratuitement. Bien entendu, chaque acquéreur supportera les frais d'acquisition de son propre lot.

II – Les actes de transfert de la propriété du sol sont dressés et signés dès la signature du premier acte authentique de vente, la mise à disposition des équipements communs étant constatée par un procès-verbal établi, par tranche, dès leur achèvement.

L'Association Syndicale concernée ne peut se refuser, pour quelque raison que ce soit de recevoir la propriété du bien considéré et des charges y afférentes ainsi que sa mise à disposition dès que le bien considéré est propre à sa destination.

III – Les transferts sont opérés sans garantie de contenance, vices du sol ou vices de construction, mais avec subrogation de l'Association Syndicale dans les droits et actions de la Société à l'encontre de ses entrepreneurs, fournisseurs et hommes de l'art.

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CHARGES

Article 31 – ENUMERATION DES CHARGES – PRISE EN CHARGE

I – Les charges assumées par tous les propriétaires de l'ensemble immobilier DOMAINE DU GOLF DE ROQUEBRUNE sont constituées :

a) par les dépenses afférentes à la propriété et à la jouissance des biens et éléments d'équipements dont la propriété est transférée à l'Association Syndicale Libre DOMAINE DU GOLF DE ROQUEBRUNE suivant ce qui a été dit au chapitre 4 ci-dessus.

b) par les dépenses des divers services fonctionnant dans ou grâce aux biens ci-dessus visés.

c) le cas échéant, par les dépenses afférentes aux éléments d'équipements nouveaux dont la création pourrait être décidée par l'Association Syndicale Libre DOMAINE DU GOLF DE ROQUEBRUNE.

d) par les frais de fonctionnement de l'Association Syndicale Libre DOMAINE DU GOLF DE ROQUEBRUNE.

II – Les charges sont assumées par la Société jusqu'à l'achèvement des équipements et par l'Association Syndicale à partir de cette date, le tout en principe et sauf disposition contraire du présent Cahier des charges et ce, que le transfert de propriété ait été ou non opéré.

Article 32 – REPARTITION DES CHARGES

L'Association Syndicale assume ces charges et les répartitions entre les propriétaires.

La répartition de ces charges sera faite sur la base des tantièmes de chaque lot calculé en fonction du SHON étant entendu qu'un mètre carré de SHON vaut 6,621 tantièmes.

Le tableau de répartition sera mis à jour chaque année par le syndicat de l'ASL et porté à la connaissance des propriétaires.

Toute aggravation des charges d'entretien du fait de l'un des propriétaires a pour effet d'obliger ce dernier à payer de ses deniers l'excédent de charges correspondant.

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS AFFERENTES AUX SERVITUDES ET SUJESTIONS DIVERSES

Article 33 – RESEAUX ET CANALISATIONS

Tout propriétaire de la zone concernée par le présent Cahier des charges confère à tous autres, en ce compris la Société, le passage de tous réseaux, canalisations et écoulement superficiel des eaux pluviales à condition que le passage se fasse lors de l'alignement de ses bâtiments.

Article 34 – OPERATIONS DE COMMERCIALISATIONS DE LA SOCIETE

I – Pour permettre à la Société de commercialiser les constructions qu'elle édifiera dans l'ensemble immobilier, celle-ci se réserve, pendant tout le temps nécessaire d'édifier dans la partie qu'elle choisira, des bureaux de vente, des bureaux administratifs, des halls d'accueil et des maisons ou appartements témoins ainsi que d'aménager leurs abords et de créer toutes installations sportives, telles que tennis.

II – Après achèvement de la commercialisation, la Société procède à toutes démolitions qu'elle juge opportunes ou conserve tout ou partie des constructions et installations et leur donne leur destination définitive.

III – Pendant la même durée, la Société est autorisée à apposer tous panneaux publicitaires destinés à l'information de la clientèle.

Article 35 – ORDURES MENAGERES

I – La municipalité se charge de l'enlèvement des ordures ménagères moyennant les taxes spécifiques qu'elle établit.

Elle recueille ces ordures en principe le long des voies principales aux droits des locaux containers réalisés à cet effet.

II – Le Syndicat de l'Association Syndicale Libre DOMAINE DU GOLF DE ROQUEBRUNE prend souverainement toutes dispositions utiles, sous forme de règlement intérieur pour que l'entreposage des ordures dans les locaux à containers ne soit pas générateur de nuisances.

Article 36 – STATIONNEMENT SUR LES VOIES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Sans préjudice de toutes dispositions éventuellement plus contraignantes, il est interdit sur toutes les voies de laisser stationner des voitures ou véhicules et plus spécialement des bateaux ou caravanes.

CHAPITRE 7

DISPOSITIONS AFFERENTES A LA FORCE OBLIGATOIRE DES PRESENTES ET A LEURS MODIFICATIONS

Article 37 – CARACTERE DES REGLES POSEES PAR LE PRESENT CAHIER DES CHARGES

Les règles posées dans le présent Cahier des charges sont des règles d'intérêt privé.

Leur respect est assuré par l'Association Syndicale.

Tout propriétaire peut également en demander directement l'application à l'encontre du propriétaire défaillant.

En cas de transgression et de différend, le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des immeubles est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée ou en dommages-intérêts.

En aucun cas la Société ne peut être mise en cause, si ce n'est en la qualité de propriétaire ou au titre des obligations contractées par elle par les présentes.

Article 38 – MODIFICATION DES PRESENTES

Les règles posées par le présent Cahier des charges peuvent être modifiées par voie de décision de l'Assemblée Générale de l'Association Syndicale Libre DOMAINE DU GOLF DE ROQUEBRUNE suivant ce qui est précisé dans ses statuts.

CHAPITRE 8

DISPOSITIONS CONCERNANT L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

Article 39 – OBLIGATION D'ADHERER A L'ASSOCIATION SYNDICALE

Tout propriétaire d'une parcelle comprise dans l'assiette foncière du présent Cahier des charges fait obligatoirement partie de l'Association Syndicale des propriétaires, association régie par les lois des 21 juin 1865, 22 décembre 1886, 15 décembre 1902 et des textes subséquents.

Article 40 – OBJET DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

L'Association a pour objet :

La propriété de tous espaces communs, ouvrages ou aménagements collectifs dont la remise gratuite a été ou sera faite dès sa création par les sociétés SCI CŒUR DE GOLF et MGM, ainsi que la garde, la gestion, l'entretien de ces espaces communs, ouvrages ou aménagements collectifs dont elle serait propriétaire, ainsi que tous autres dont l'ensemble immobilier aurait l'usage et notamment :

- piscine, portail, pool-house, voies, parkings, clôtures, tennis, parcours de santé, terrains non construits,
 - parcs, jardins, arrosage,
 - réseaux: eau potable, EDF, TELECOM, antenne radio TV, eaux usées, eaux pluviales, éclairage, ordures,
-
- La garde, la gestion, l'entretien de ces espaces, ouvrages ou aménagements collectifs dont elle serait propriétaire, ainsi que de tous autres dont l'ensemble immobilier aurait l'usage, et ce jusqu'à la remise éventuelle de ces derniers aux pouvoirs ou organismes publics ou privés concernés,
 - La création et la gestion de tous éléments d'équipements nouveaux et de tous services utiles ou nécessaires à une bonne administration de tout ou partie de l'ensemble immobilier,
 - Le respect et l'observation des servitudes, charges et conditions résultant du cahier des charges de l'ensemble immobilier,
 - La répartition des dépenses d'entretien et de gestion entre ses membres et leur recouvrement,
 - D'une manière générale, l'administration, la gestion et la police de tout ce qui est d'une utilité commune aux occupants de l'ensemble immobilier, y compris la conclusion de

tous emprunts et le règlement de toute difficulté relative aux services d'intérêt collectif et aux installations communes.

Elle pourra se voir confier la gestion et l'entretien de certaines Parties Communes des copropriétés HAUTS DE ROQUEBRUNE et SAINT ANDREW, selon conventions spécifiques.

Article 41 – STATUTS DE L'ASSOCIATION

La formation, l'objet, la dénomination, le siège et la durée de l'Association Syndicale font l'objet des statuts modifiés par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 3 octobre 2012

Cahier des Charges ZAC des Planes

« CAHIER DES CHARGES Applicable à l'acquisition des terrains aménagés et des droits de construire qui y sont liés dans LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DES PLANES sur le Territoire de la Commune de ROQUEBRUNE SUR ARGENS (VAR).

Article 1^{er} – Objet du Cahier des charges

Le présent Cahier des charges a pour objet de définir les conditions de cession de l'ensemble des terrains constituant la zone d'Aménagement Concerté des Planes, sur le territoire de la Commune de ROQUEBRUNE SUR ARGENS, créée par arrêté municipal en date du 19 décembre 1988. Le Plan d'Aménagement de Zone et le programme des équipements publics ont été approuvés le 19 décembre 1988 par le Conseil Municipal. L'aménageur est la Société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS ET CIE LND MIDI FONCIE ci-après désignée par le terme « l'Aménageur ».

Il constitue une annexe aux promesses de vente ou actes de cession passés entre l'aménageur et l'acquéreur de l'opération, chacun d'entre eux désigné par le terme « l'Acquéreur ».

Article 2 – Contenu du Cahier des charges

Le présent Cahier comprend :

- *Un titre I contenant les conditions de mise au point du projet et les relations entre acquéreur et aménageur durant cette phase,*
- *Un titre II concernant la coordination et la conduite des chantiers,*
- *Un titre III concernant les caractéristiques architecturales souhaitées des projets,*
- *Un titre IV concernant la gestion et la dévolution des espaces et ouvrages réalisés.*

Les quatre premiers titres du Cahier des charges comportent des obligations purement contractuelles sans portée réglementaire.

- *Un titre V concernant la division et la constructibilité des terrains. Les dispositions sont à la fois réglementaires et contractuelles*
- *Des annexes précisant pour chaque acquéreur :*
 - ➔ *Annexe 1 : le programme précis des divisions autorisées et des ouvrages et constructions à réaliser visés par l'article 3*
 - ➔ *Annexe 2 : le plan des principaux équipements à réaliser par l'aménageur et l'acquéreur avec la délimitation des dévolutions et des responsabilités de gestion visées à l'article 13.*

TITRE 1 – MISE AU POINT DU PROJET

Article 3 – Respect du programme et des règles générales

Les documents techniques et administratifs définissant le projet de l'acquéreur traduiront le programme décrit dans la Convention de cession et l'annexe a) du présent Cahier.

Toute modification de ce programme fera l'objet d'un accord préalable de l'aménageur.

L'Etude et la réalisation de ce programme s'effectueront dans le cadre des prescriptions urbanistiques et architecturales contenues au titre III et conformément aux prescriptions du PAZ.

Article 4 – Etablissement et contrôle des dossiers de permis de construire

Les dossiers de demande de permis de construire sont établis par l'aménageur ou par l'acquéreur et, dans ce dernier cas, sous sa responsabilité. Ils seront alors impérativement transmis à l'aménageur avant leur dépôt, celui-ci disposant de quinze jours pour faire valoir ses observations. Néanmoins, en l'absence de réponse dans ce délai, son accord sera réputé acquis.

Les éventuelles demandes de permis de construire modificatif devront être soumises à l'aménageur dans les mêmes conditions.

Article 5 – Caractéristiques et capacités de raccordements aux réseaux de fluides

Au plus tard, trois mois après l'obtention du permis de construire et, en tout état de cause, deux mois avant l'ouverture du chantier, l'acquéreur soumettra à l'aménageur, par écrit, les besoins liés à son projet en ce qui concerne :

→ la puissance électrique installée,

→ les débits d'eau et de gaz qui lui seront nécessaires

→ et les débits effluents à rejeter dans les égouts et que ne devront pas, en principe, dépasser les puissances et débits moyens ayant servi au calcul des avants projets de réseaux.

Il s'engage à ne pas dépasser ces puissances et débits, sauf accord préalable de l'aménageur.

Article 6 – Plans définitifs d'implantation et d'aménagement des abords

Au plus tard deux mois après l'obtention du permis de construire, et en tout état de cause, deux mois, au moins, avant l'ouverture du chantier, l'acquéreur devra soumettre à l'aménageur les plans de masse, plans d'implantation et plan V.R.D. à l'échelle de 1.200.

L'aménageur pourra demander toute modification qu'il jugera nécessaire, notamment, pour la sécurité publique et pour que les travaux projetés soient compatibles avec les ouvrages à la charge de l'aménageur et que les caractéristiques soient conformes aux objectifs urbanistiques et architecturaux qui président à la réalisation de la ZAC.

Article 7 – Responsabilité de l'acquéreur et de ses maître-d'œuvres et prestataires

Le contrôle effectué par l'aménageur et les accords donnés par lui à cette occasion sont limités à la coordination de l'opération d'aménagement et ne se substituent pas à la responsabilité de l'acquéreur ou de ses prestataires relative aux ouvrages qu'ils définissent, conçoivent ou exécutent.

TITRE 2 – COORDINATION DES CHANTIERS

Article 8 – Dispositions générales

L'aménageur, ou les prestataires qu'il déléguera à cette fin, pourront prendre toute initiative concernant l'organisation des chantiers dans le but, soit :

- d'en faciliter la réalisation,***
- d'en déduire les nuisances pour le voisinage ou les premiers utilisateurs de l'opération,***
- d'assurer l'exécution en temps utile des travaux qui lui incombent.***

L'acquéreur désignera, dès l'ouverture de son chantier, parmi les maîtres d'œuvre en entreprises intervenant pour son compte, une personne habilitée à fournir et recevoir toute information sur l'organisation de chantiers, et à prendre toute disposition dans ce domaine opposable à tous les prestataires de l'acquéreur.

Article 9 – Plannings et plan d'organisation du chantier

Deux mois au moins avant l'ouverture du chantier l'acquéreur proposera à l'aménageur les documents suivants :

1) Plan d'organisation du chantier

Ce plan devra en particulier indiquer les emprises nécessaires au chantier, l'emplacement des accès, des stockages, les branchements de chantier, les chemins de grue et les zones de débattements de ces dernières.

2) Planning du chantier

Le document indiquera de façon détaillée les différentes phases des travaux et les conséquences qui en résultent pour l'organisation du chantier. Notamment, il précisera les dates envisagées, pour la réalisation des travaux de raccordement et d'aménagement des abords de l'immeuble réalisé par l'acquéreur, ainsi que la date prévue pour la mise en œuvre des ouvrages.

L'aménageur disposera d'un délai de trois semaines pour faire connaître les modifications qui lui paraissent nécessaires d'apporter à ces documents.

Après approbation, les dates prévues s'imposent à l'acquéreur comme à l'aménageur.

Article 10 – Bornage du terrain cédé – Etat des lieux

Avant l'ouverture du chantier, l'aménageur procèdera au bornage du terrain cédé. Il se réserve cependant le droit d'effectuer cette opération en deux temps, dans le cas où des travaux de voirie ou réseaux divers empêcheraient la mise en place immédiate d'une partie des bornes.

L'acquéreur pourra désigner un Géomètre agréé pour qu'il soit dressé, à ses frais, contradictoirement un acte de bornage.

A la remise des bornes, l'acquéreur et l'aménageur dressent un état des lieux, constatent le cas échéant les niveaux des sols livrés et la conformité aux obligations de l'aménageur à cet égard.

Aucune réclamation à ce titre ou pour d'éventuels dépôts de matériaux sur le chantier ne sera ensuite admise.

Au cas où le chantier ferait disparaître tout ou partie des bornes, elles seront rétablies par l'aménageur aux frais du preneur.

Article 11 – Emprises accordées au chantier

Sans objet.

Article 12 – Voirie de chantier

Au cas où, tout ou partie des viabilités nécessaires à la desserte du lot de terrain cédé ne serait pas disponible au moment de la signature de l'acte authentique, l'aménageur s'engage à reproduire dans le planning visé à l'article 9.2 une voirie provisoire dont il déterminera le tracé et qui permettra l'accès au lot cédé.

Article 13 – Propreté du chantier

L'acquéreur tiendra, à tout instant, le chantier et ses abords en parfait état de propreté.

Un système de nettoyage des camions de ciment ou de terre sera notamment installé à la sortie du chantier de façon à éviter la pollution des voiries environnantes.

Le chantier sera arrosé systématiquement et quotidiennement de façon à limiter les émissions de poussière au voisinage.

Article 14 – Sécurité du chantier

L'acquéreur assurera seul, et à ses frais exclusifs, la parfaite sécurité du chantier, en suivant un modèle de clôture préalablement présenté à l'accord de l'aménageur.

Article 15 – Signalisation du chantier

Les caractéristiques du chantier et du permis de construire seront signalées sur place par un panneau réalisé suivant les éléments normalisés fournis par l'aménageur, à l'exception de tout autre.

Des panneaux directionnels pourront être apposés sur les axes routiers et suivant les modalités arrêtées en commun avec l'aménageur et la commune de ROQUEBRUNE SUR ARGENS. Les panneaux sauvages, fléchés ou stickers apposés sur le mobilier urbain ou les arbres d'alignement sont rigoureusement proscrits et seront enlevés aux frais de l'acquéreur.

Article 16 – Exécution des travaux à charge de l'aménageur

Les travaux de viabilité, dessertes et aménagements généraux qui sont à la charge de l'aménageur seront exécutés par lui dans les délais nécessaires pour permettre l'occupation des immeubles réalisés par l'acquéreur aux dates indiquées dans le planning visé à l'article 9.2 et sous réserve des dispositions de l'article 17 ci-après.

En cas de livraison d'immeuble par l'acquéreur avant cette date, ce dernier supportera seul toutes les conséquences techniques, juridiques et financières découlant de cette livraison anticipée.

Article 17 – Libération du chantier

Aux dates fixées par le calendrier de réalisation de ses travaux l'acquéreur devra faire libérer par ses entrepreneurs les emplacements nécessaires pour permettre à l'aménageur de commercer ou de poursuivre l'exécution des travaux d'équipement lui incombant.

La réalisation effective de ce retrait et la complète remise en état de ces lieux devront être constatées contradictoirement entre l'aménageur et l'acquéreur à l'initiative de ce dernier.

En cas d'inexécution, l'aménageur ne sera pas tenu par le délai de l'article 9.2 et de l'article 16.

De la même façon, aux dates fixées par le planning de l'article 9.2, l'aménageur s'engage à faire libérer pour ses entrepreneurs les emplacements qu'il aurait pu occuper pour la réalisation de ses travaux, pour permettre à l'acquéreur de commencer ou de poursuivre l'exécution des équipements lui incombant.

Article 18 – Suivi des travaux par l'acquéreur

Dès le début des travaux, l'acquéreur s'engage à souscrire lui-même toutes les assurances couvrant sa responsabilité civile ou celle de ses entrepreneurs et tous autres risques prévus aux articles 1384 et suivants du Code Civil.

L'acquéreur supportera la charge des dommages causés par ses entrepreneurs ou ses fournisseurs aux voiries, réseaux divers et ouvrages exécutés par l'aménageur ou déjà existants ; à charge pour lui de se retourner contre ses entrepreneurs, l'aménageur pouvant être tenu de poursuivre directement auprès de ces derniers le paiement desdits dommages et des réparations qu'ils supposent.

L'acquéreur devra avertir de ces obligations et charges les entrepreneurs participant à la construction de ses bâtiments et ouvrages par l'insertion des clauses nécessaires dans leurs marchés.

L'aménageur se réserve le droit d'imposer aux acquéreurs de participer à un « compte prorata » en prévision des dégradations qui risquent de se produire sur les voies et ouvrages existants. L'acquéreur devra dans ce cas approvisionner ledit compte à première demande.

Article 19 – Commercialisation

L'aménageur réalisera un fléchage de l'opération à partir des principaux axes de communication.

TITRE 3 – ARCHITECTURE DES PROJETS

Article 20 – Prescriptions architecturales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

a) Toitures : La pente des couvertures ne peut être supérieure à 35 %. Les toitures autres que les toitures terrasses doivent être en tuiles rondes anciennes.

b) Les façades doivent être revêtues de matériaux traditionnels ou d'enduits teintés ou peints, conformément à la palette déposée en mairie.

c) Stores : La couleur, les dimensions et l'installation mécanique de tentes et stores en étoffe doivent être telles que l'harmonie et le caractère traditionnel de la composition n'en soient pas compromis.

d) Les saillies et retraits, balcons, loggias sont autorisés. Ils doivent contribuer au confort de l'habitat et être en conséquence de dimensions convenables. En particulier, aucune loggia inférieure à 1,50 m de profondeur de nu de balcon à nu en façade ne sera admise.

e) Les annexes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et dans le même esprit que le bâtiment principal. D'une façon générale, les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc.) ainsi que l'emploi d'un parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés sont interdits.

f) Espaces libres et plantations : Les surfaces privatives libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts.

g) Clôtures : Les clôtures tant à l'alignement que sur les marges de reculement doivent être aussi discrètes que possible.

Elles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles grillages ou tout autre dispositif de claire-voie comportant ou non un mur bahut. Les clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère de constructions édifiées sur la parcelle intéressée. Dans ce cas, elles doivent être exécutées en maçonnerie de même nature que celle employée pour la construction des façades de l'habitation correspondante.

Si les clôtures sont montées sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder une hauteur de 0,40 m. En aucun cas, la hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,60 m au dessus du niveau du sol. Les panneaux ajoutés en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits.

h) Stationnement des véhicules :

■ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors de la voie primaire de circulation. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.

■ Tout parc de stationnement doit être traité avec des plantations.

■ Il doit être aménagé des parkings répondant aux besoins suivants :

- pour l'habitat collectif ou individuel : 1,5 place par logement dont 0,5 emplacement banalisé,

- pour les commerces : 1 place pour 20 m² de shon.

i) Espaces libres et plantations :

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence équivalente à raison de 4 arbres plantés pour un arbre abattu.

Les espaces libres de toute occupation du sol devront être aménagés en espaces verts.

Les parcs de stationnement devront être plantés.

TITRE 4 – GESTION DU NOUVEL ENSEMBLE

Article 21 – Dévolution – Propriété et gestion des ouvrages – Voiries réseaux et espaces libres

Les ouvrages, réseaux, voiries et espaces libres ne supportant pas l'emprise d'un bâtiment ou n'étant pas affectés à un usage privatif seront :

- *Soit réalisés par l'acquéreur et remis gratuitement pour gestion à une Association Syndicale. Ils seront délimités par un trait vert aux plans annexés au titre.*
- *Soit réalisés par l'acquéreur et resteront dans son domaine privé ou dans celui de ses substitués.*

Les ouvrages à remettre à l'Association Syndicale devront faire l'objet d'un examen préalable à leur réception par l'aménageur.

Par ailleurs, l'acquéreur s'engage à accepter toute demande de classement émanant de la Commune de ROQUEBRUNE SUR ARGENS ou d'une collectivité autorisée.

Article 22 – Associations Syndicales

Pour chaque secteur de la ZAC, il sera créé à la diligence de l'aménageur et ce, dès après la vente de deux lots de terrains à deux acquéreurs différents, une Association Syndicale libre conformément aux dispositions de la loi du 21 juin 1865 et du décret du 21 décembre 1926.

L'aménageur ou les constructeurs transmettront à l'Association Syndicale dans les conditions de l'article 21, la propriété des terrains et ouvrages d'intérêt collectif réalisés par eux et qui n'auraient pas été cédés aux syndicataires, soit remis à la Commune de ROQUEBRUNE SUR ARGENS ou à ses concessionnaires.

L'Association Syndicale aura l'obligation d'accepter ce transfert de propriété dans la mesure où celui-ci serait consenti gratuitement ou pour une somme symbolique.

Elle ne pourra aliéner les biens immobiliers dont elle sera propriétaire sans les avoir offerts préalablement et gratuitement à la Commune de ROQUEBRUNE SUR ARGENS.

La répartition des voix et des charges sera obligatoirement proportionnelle au nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette de construction de chaque acquéreur ou locataire.

Article 23 – Entretien des espaces libres

L'acquéreur devra entretenir ses espaces libres en bon état de façon permanente et à ses frais de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins.

Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

Sauf pour ce qui concerne les espaces dits « privatifs » qui seront définis dans l'acte de cession, l'Association Syndicale, prévue à l'article 22 ci-avant, assurera cet entretien pour le compte de l'ensemble des acquéreurs du secteur considéré.

Article 24 – Servitudes sur les espaces libres non clos

1° - Les parties non construites et non closes des terrains cédés ou loués, et pour certains cas, les parties « privatives » expressément désignées au titre V seront affectées à l'usage de parc et de passage et seront groupées en un ensemble dont chaque partie servira à l'utilité de tous les autres fonds indistinctement.

2° - L'acquéreur sera tenu de subir toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain ou en bordure et éventuellement dans les immeubles bâtis des voiries de desserte, des cheminements piétonniers de toutes les canalisations publiques ou privées, telles qu'elles seront réalisées par l'aménageur ou les concessionnaires et qu'elles auront été convenues au titre du présent Cahier des charges de cession de terrain.

Article 25 – Assurance contre l'incendie

L'acquéreur devra faire assurer pour leur valeur réelle des constructions élevées sur son terrain auprès d'une compagnie solvable. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

Le présent article n'est pas applicable aux administrations qui sont habituellement leur propre assureur.

Article 26 – Litiges entre acquéreurs-subrogations

Les dispositions contenues au titre IV du présent Cahier des charges feront loi entre l'aménageur et tous les acquéreurs.

L'aménageur pourra subroger en tant que de besoin chaque acquéreur dans tous ses droits ou actions, de façon à ce qu'il puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par les dispositions en cause.

Article 27 – Modifications

Les dispositions contenues au titre IV du présent Cahier des charges pourront être changées dans les conditions de majorité prévues par la loi en matière de modification des cahiers des charges de lotissement , sous la réserve toutefois que la majorité en superficie soit calculée pour l'application du présent article, d'après le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre que chaque acquéreur est autorisé à construire sur son terrain, conformément au coefficient d'occupation du sol défini dans l'acte de cession ou de location d'après le PAZ ou résultant de transfert de droits ou de surdensité autorisée.

TITRE 5 – DISPOSITIONS A LA VENTE, LE PARTAGE ET LA LOCATION DES BIENS CEDES

Les biens et droits immobiliers ne pourront être vendus par l'acquéreur qu'après réalisation des travaux d'aménagement et de constructions prévus au présent Cahier des charges et après paiement de la charge foncière.

Toutefois, l'acquéreur pourra procéder à la vente globale des terrains ou, si une partie des aménagements et des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, à charge pour le nouvel acquéreur de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction.

Dans ce cas, et avant toute mise en vente, l'acquéreur devra aviser au moins quatre mois à l'avance l'aménageur de ses intentions. L'aménageur pourra jusqu'à l'expiration de ce délai exiger que les terrains soient vendus à un nouvel acquéreur désigné ou agréé par lui.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue.

Les cahiers des charges, annexés aux actes de vente ou de location seront soumis à l'agrément de l'aménageur.

L'acquéreur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que le locataire ait reçu l'agrément préalable de l'aménageur.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente d'immeubles à construire.

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront soumis aux dispositions du présent article.

Tout morcellement ultérieur autre que celui ci-après réglementé en application de l'article R. 311-19 du Code de l'Urbanisme sera soumis à la réglementation en vigueur.

ANNEXE N° 1 AU CAHIER DES CHARGES DE DIVISION ET DE CESSION DE TERRAIN

CONCERNANT LA ZAC DES PLANES

La présente annexe a pour objet de définir les conditions de division et de cession de terrains constituant l'assiette de la zone d'aménagement concerté des PLANES à ROQUEBRUNE SUR ARGENS.

LOCALISATION ET DESTINATION

L'ensemble des terrains est repéré sur le plan de situation dans la ZAC ci-joint.

La superficie des terrains est d'environ 8 ha 57 ares 87 centiares constituée des parcelles cadastrées section E lieudit « Les Planes » sous les numéros 70, 71, 72, 73 et 405.

Ces terrains sont situés au Plans d'Aménagement de Zone, à savoir :

- ***En secteur ZA habitat collectif et commerces pour une shon de 4.500 m²,***
- ***En secteur ZB habitat individuel en bande pour une shon de 5.500 m²,***
- ***En secteur ZC habitat individuel isolé ou liaisons architecturales pour une shon de 5.500 m².***

Un transfert de shon est autorisé entre ces secteurs, sans que la shon initiale de chaque secteur soit accrue ou réduite de plus de 10 %.

UTILISATION DES TERRAINS ET DIVISIONS FONCIERES DE LA ZAC DES PLANES en application de l'article R. 311-19 du Code de l'Urbanisme

Sur ces terrains, il pourra être construit :

- ***En secteur ZA l'habitat collectif devra représenter au maximum 75 logements dans cette zone, chaque immeuble collectif pourra avoir une assiette foncière distincte,***
- ***En secteur ZB l'habitat individuel en bande devra représenter au maximum 70 constructions, chaque construction et son jardin attenant représenteront une assiette foncière distincte,***
- ***En secteur ZC l'habitat individuel isolé devra représenter au maximum 45 constructions ne comportant qu'un seul logement et devra être implanté sur des lots représentant un minimum de 1.000 m².***

Il est également prévu un ou plusieurs lots de terrains devant supporter des voiries et équipements communs aux utilisateurs de la ZAC destinés à être cédés à l'Association Syndicale, devant se situer dans toutes les zones de la ZAC (voiries et réseaux notamment), les constructions (Bar-Piscine) devant être édifiées en zone ZA.

En secteur ZA, un permis de construire n° S107905C 250 a été obtenu pour une shon de 4.148 m², la shon résiduelle est donc de 351 m².

En secteur ZB, un permis de construire n° S107905C 369 a été obtenu pour une shon de 5.389 m², la shon résiduelle est donc de 111 m².

1.5. Conditions imposées à l'aménageur

Aux termes de l'acte de vente susvisé du 26 décembre 1991, il a été stipulé diverses conditions particulières imposées au vendeur en sa qualité d'aménageur qui sont ci-après littéralement retranscrites :

Desserte des terrains par le vendeur

Le terrain sera équipé en voirie et réseaux de toutes sortes suivant le plan n° 005 et la notice demeurés ci-annexés visé par les parties. Seuls les piquages tertiaires et quaternaires sont à la charge de l'acheteur, ainsi que les taxes de raccordement à l'égout et à l'eau.

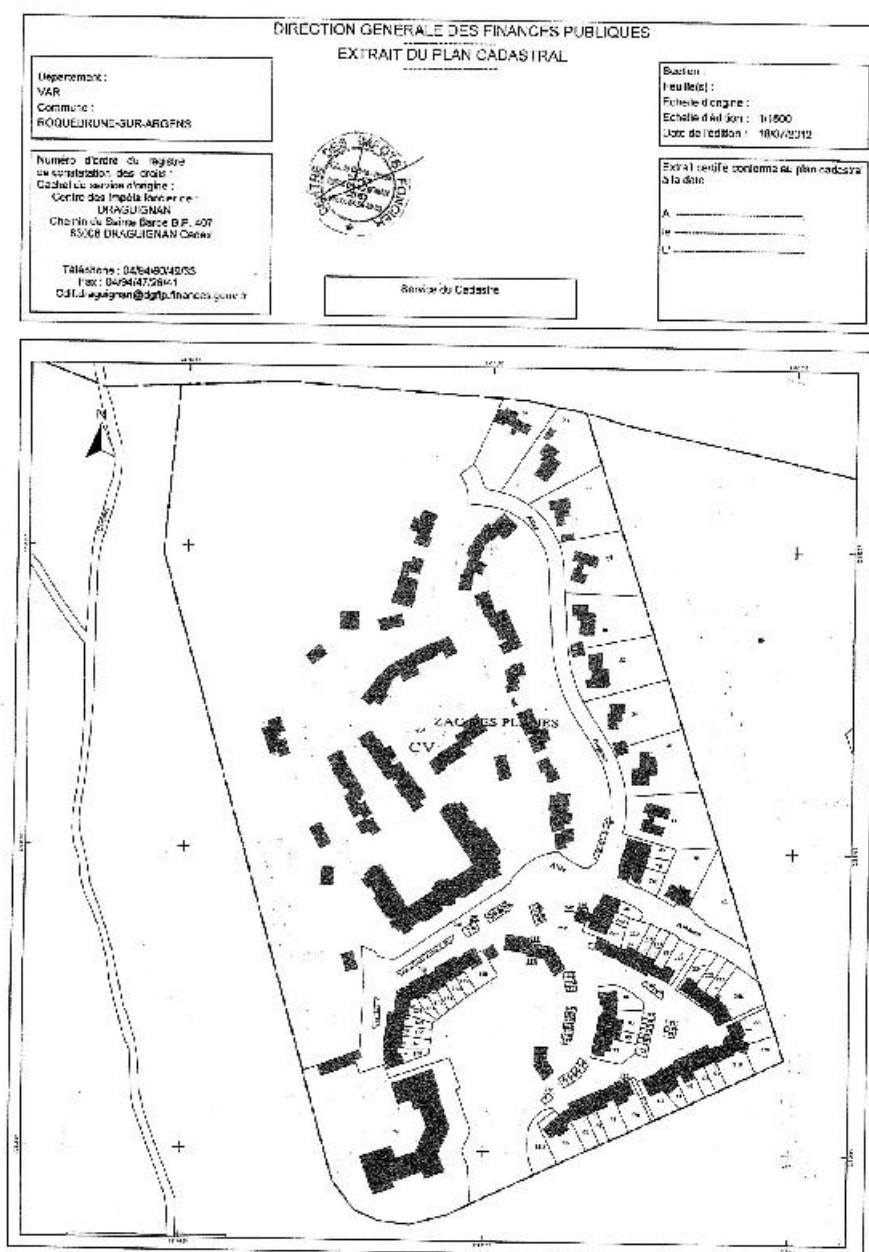
Le vendeur réalisera les travaux à sa charge dans un délai expirant le 30 mars 1992 sous peine d'une astreinte de DIX MILLE FRANCS par jour de retard au sens de la réglementation du bâtiment.

Le vendeur s'engage à rapporter à l'acquéreur avant le 1^{er} mars 1991 le cautionnement solidaire d'un établissement bancaire de son choix garantissant l'achèvement desdits travaux, évalués contradictoirement entre les parties à la somme de QUATRE MILLIONS CENT MILLE FRANCS.

Voie de chantier

A compter du jour de la livraison des biens immobiliers à édifier par l'acquéreur (et dont l'acquéreur préviendra le vendeur un mois à l'avance), le vendeur s'interdit et s'engage à interdire pareillement à tous acquéreurs de biens immobiliers sis dans le périmètre de la ZAC DE LA ROUVIERE à utiliser comme voie de chantier la voie traversant la ZAC DES PLANES dont l'assiette foncière est présentement vendue. »

ANNEXE 2 : PLAN PARCELLAIRE



**ANNEXE 3 : DECLARATIONS DES MEMBRES RELATIVES AUX DESIGNATIONS
CADASTRALES ET AUX CONTENANCES DES IMMEUBLES**

CV	batiment	nr	nature	lot co-pro	contenace a/ac
24		731	Villa		10 02
25		730	Villa		12 78
26		729	Villa		10 16
27		728	Villa		10 14
30		727	Villa		10 03
32		726	Villa		10 74
34		725	Villa		10 17
38			Parking		14
39			Parking		14
40			Parking		14
41		724	Villa		10 07
42		723	Villa		10 65
43			Terrain		629
44	J	458	Maison		5 27
45	I	457	Maison		1 75
46	I	456	Maison		1 29
48	I	354	Maison		1 31
51			Cave	1	
51			Cave	2	
51			Cave	3	
51			Cave	4	
51			Cave	5	
51			Cave	6	
51			Cave	7	
51			Cave	8	
51			Cave	9	
51			Cave	10	
51			Gar.	11	
51			Gar.	12	
51			Gar.	13	
51			Gar.	14	
51			Gar.	15	
61	F	342	Maison		1 42
62	F	341	Maison		1 37
63	F	340	Maison		2 00
64	F	339	Maison		1 63
65	F	338	Maison		2 20
67	E	336	Maison		2 54
68	E	335	Maison		1 33
69	E	334	Maison		2 06
70	E	333	Maison		3 66
71			Parking		15
72			Parking		14

73			Parking		14
74			Parking		14
75			Parking		14
76			Parking		15
77	D	332	Maison		2 17
78			Parking		21
79			Parking		15
80	D	331	Maison		1 08
81			Parking		15
82			Parking		15
83	D	330	Maison		2 01
84			Parking		15
85			Parking		15
86			Parking		15
87			Parking		18
88	D	329	Maison		2 17
158	A	111	Maison		2 33
159	A	110	Maison		1 05
160	A	109	Maison		1 23
161	A	108	Maison		1 07
162	A	107	Maison		1 09
163	A	106	Maison		1 07
165	A	104	Maison		1 09
166	A	103	Maison		1 19
167	A	102	Maison		1 34
168	A	101	Maison		1 43
174	Copro St Andrews				53 27
174	A		App. 3P	5	
174	A		Studio	6	
174	A		App, 3P	7	
174	A		Studio	8	
174	A		App. 2P	9	
174	A		App. 2P	10	
174	A		App. 2P	15	
174	A		App. 3P	18	
174	A		Studio	19	
174	A		App. 3P	20	
174	A		Studio	21	
174	A		App.2P	22	
174	A		App. 2P	23	
174	A		App. 2P	26	
174	A		Studio	27	
174	A		App. 2P	28	
174	A		App. 3P	29	
174	A		Studio	30	
174	A		App. 3P	31	
174	A		Studio	32	
174	A		App. 2P	33	
174	A		App. 2P	34	

174	A		App. 3P	35	
174	A		App. 2P	36	
174	A		Studio	37	
174	A		App. 2P	38	
174	A		App. 3P	39	
174	A		Garage	40	
174	A		Garage	41	
174	A		Garage	42	
174	A		Garage	43	
174	A		Garage	44	
174	A		Garage	45	
174	A		Parking	46	
174	A		Parking	47	
174	A		Parking	48	
174	A		Parking	49	
174	A		Parking	50	
174	A		Parking	51	
174	A		Parking	52	
174	A		Parking	53	
174	A		Parking	54	
174	A		Parking	55	
174	A		Parking	56	
174	A		Parking	57	
174	A		Parking	58	
174	A		Parking	59	
174	A		Parking	60	
174	A		Parking	61	
174	A		Parking	62	
174	A		Parking	63	
174	A		Parking	64	
174	A		Parking	65	
174	A		Parking	66	
174	A		Parking	67	
174	A		Parking	68	
174	A		Parking	69	
174	A		Parking	70	
174	A		Parking	71	
174	A		Parking	72	
174	A		Parking	73	
174	A		Parking	74	
174	A		Parking	75	
174	A		Parking	76	
174	A		Parking	77	
174	A		Parking	78	
174	A		Parking	79	
174	A		Parking	80	
174	A		Parking	81	
174	A		Parking	82	
174	A		Parking	83	

174	A		Parking	84	
174	A		Parking	85	
174	A		Parking	86	
174	A		Parking	87	
174	A		Parking	88	
174	A		Parking	89	
174	A		Parking	90	
174	A		Parking	91	
174	A		Parking	92	
174	A		Parking	93	
174	A		Parking	94	
174	A		Parking	95	
174	A		Parking	96	
174	A		Parking	97	
174	A		Parking	98	
174	A		App. 3P	101	
174	A		App. 4P	102	
174	A		App. 3P	104	
174	A		App. 2P	105	
174	A		App. 2P	106	
174	A		App. 2P	107	
174	A		App. 2P	108	
174	A		App. 2P	109	
174	A		App. 2P	110	
174	A		App. 2P	111	
174	A		App. 2P	112	
174	A		App. 2P	113	
177			Terrain		7
178	E	337	Maison		2 93
179			Terrain		48
180			Terrain		276
181			Garage		24
182			Garage		24
183			Garage		30
184			Garage		23
187			Parking		14
188			Parking		14
189			Parking		14
190			Parking		15
191			Parking		15
192			Parking		12
193			Parking		12
194			Parking		12
195			Parking		12
196			Parking		17
197			Parking		18
198			Parking		18
199			Parking		15
200			Parking		15

201			Parking		15
202			Parking		18
203			Parking		13
204			Parking		12
205			Parking		13
206			Parking		13
207			Parking		13
208			Parking		13
209			Parking		13
210			Parking		14
212			Garage		23
213			Garage		19
214			Garage		19
215			Garage		22
216			Garage		18
217			Garage		19
218			Garage		20
219	F	343A	Maison		2 72
220	F	343B	Maison		2 83
221	F	343C	Maison		2 53
222	G	346	Maison		1 50
223	G	347	Maison		1 46
224	G	348	Maison		1 89
225	H	349	Maison		1 82
226	H	350	Maison		1 28
227	H	351	Maison		1 26
228	H	360	Maison		1 23
229	H	361	Maison		1 85
231	A	105	Maison		1 64
232			Garage		23
234	Copro les Hautes de Roquebrunes				4 80 36
234	Lav. 1	1	Maison	1	
234	Lav. 1	2	Maison	2	
234	Lav. 1	3	Maison	3	
234	Lav. 1	1	Garage	4	
234	Lav. 2	4	Maison	5	
234	Lav. 2	5	Maison	6	
234	Lav. 2	6	Maison	7	
234	Gar. Lav.		Garage	8	
234	Gar. Lav.		Garage	9	
234	Gar. Lav.		Garage	10	
234	Gar. Lav.		Garage	11	
234	Ramat.	7	Maison	12	
234	Le Rom.	8	Maison	13	
234	Le Rom.	9	Maison	14	
234	Le Rom.	10	Maison	15	
234	Le Rom.	11	Maison	16	
234	Le Rom.		Garage	17	
234	Le Rom.		Garage	18	

234	Les Laur.	12	Maison	19	
234	Les Laur.	13	Maison	20	
234	Les Laur.	14	Maison	21	
234	Les Laur.	15	Maison	22	
234	Les Laur.		Garage	23	
234	Les Laur.		Garage	24	
234	Les Laur.		Garage	25	
234	Les Laur.		Garage	26	
234	Cig. 1	44	Maison	27	
234	Cig. 1	45	Maison	28	
234	Cig. 1	46	Maison	29	
234	Cig. 2	47	Maison	30	
234	Cig. 2	48	Maison	31	
234	Cig. 2	49	Maison	32	
234	Cig.		Garage	33	
234	Cig.		Garage	34	
234	Cig.		Garage	35	
234	Cig.		Garage	36	
234	GB - RR		Cave	37	
234	GB - RR		Cave	38	
234	GB - RR		Cave	39	
234	GB - RR		Cave	40	
234	GB - RR		Cave	41	
234	GB - RR		Cave	42	
234	GB - RR		Cave	43	
234	GB - RR		Cave	44	
234	GB - RR		Cave	45	
234	GB - RR		Cave	46	
234	GB - RR		Cave	47	
234	GB - RR		Cave	48	
234	GB - RR		Cave	49	
234	GB - RR		Cave	50	
234	GB - RR		Cave	51	
234	GB - RR		Cave	52	
234	GB - RR		Cave	53	
234	GB - RR		Cave	54	
234	GB - RR		Cave	55	
234	GB - RR		Cave	56	
234	GB - RR		Local	57	
234	GB - RR		Local	58	
234	GB - RR		Local	59	
234	GB - RR		Local	60	
234	GB - RR		Parking	61	
234	GB - RR		Parking	62	
234	GB - RR		Parking	63	
234	GB - RR		Parking	64	
234	GB - RR		App.	65	
234	GB - RR		App.	66	
234	GB - RR		App.	67	

234	GB - RR		App.	68	
234	GB - RR		App.	69	
234	GB - RR		App.	70	
234	GB - RR		App.	71	
234	GB - RR		App.	72	
234	GB - RR		App.	73	
234	GB - RR		App.	74	
234	GB - RR		App.	75	
234	GB - RR		App.	76	
234	GB - GAR		Parking	77	
234	GB - GAR		Parking	78	
234	GB - GAR		Parking	79	
234	GB - GAR		Parking	80	
234	GB - GAR		Parking	81	
234	GB - GAR		Parking	82	
234	GB - GAR		Parking	83	
234	GB - GAR		Parking	84	
234	GB - GAR		Parking	85	
234	GB - GAR		Parking	86	
234	GB - GAR		Parking	87	
234	GB - GAR		Parking	88	
234	GB - GAR		Parking	89	
234	GB - GAR		Parking	90	
234	GB - GAR		Parking	91	
234	GB - GAR		Parking	92	
234	GB - GAR		Parking	93	
234	GB - GAR		Parking	94	
234	GB - GAR		Parking	95	
234	GB - GAR		Parking	96	
234	GB - GAR		Parking	97	
234	GB - GAR		Parking	98	
234	GB - GAR		Parking	99	
234	GB - GAR		Parking	100	
234	GB - GAR		Parking	101	
234	GB - GAR		Parking	102	
234	GB - GAR		Parking	103	
234	GB - GAR		Parking	104	
234	GB - GAR		App.	105	
234	GB - GAR		App.	106	
234	GB - GAR		App.	107	
234	GB - GAR		App.	108	
234	GB - GAR		App.	109	
234	GB - GAR		App.	110	
234	GB - GAR		App.	111	
234	GB - GAR		App.	112	
234	GB - GAR		App.	113	
234	GB - GAR		App.	114	
234	GB - GAR		App.	115	
234	GB - GAR		App.	116	

234	GB - GAR		App.	117	
234	GB - GAR		App.	118	
234	GB - Golf		Cave	119	
234	GB - Golf		Cave	120	
234	GB - Golf		Cave	121	
234	GB - Golf		Cave	122	
234	GB - Golf		Cave	123	
234	GB - Golf		Cave	124	
234	GB - Golf		Cave	125	
234	GB - Golf		Cave	126	
234	GB - Golf		Cave	127	
234	GB - Golf		Cave	128	
234	GB - Golf		Cave	129	
234	GB - Golf		Cave	130	
234	GB - Golf		Cave	131	
234	GB - Golf		Cave	132	
234	GB - Golf		Cave	133	
234	GB - Golf		Cave	134	
234	GB - Golf		Cave	135	
234	GB - Golf		Cave	136	
234	GB - Golf		Cave	137	
234	GB - Golf		Cave	138	
234	GB - Golf		Cave	139	
234	GB - Golf		Local	140	
234	GB - Golf		Local	141	
234	GB - Golf		Local	142	
234	GB - Golf		Local	143	
234	GB - Golf		Local	144	
234	GB - Golf		Parking	145	
234	GB - Golf		Parking	146	
234	GB - Golf		Parking	147	
234	GB - Golf		Parking	148	
234	GB - Golf		Parking	149	
234	GB - Golf		App.	150	
234	GB - Golf		App.	151	
234	GB - Golf		App.	152	
234	GB - Golf		App.	153	
234	GB - Golf		App.	154	
234	GB - Golf		App.	155	
234	GB - Golf		App.	156	
234	GB - Golf		App.	157	
234	GB - Golf		App.	158	
234	GB - Golf		App.	159	
234	GB - Golf		App.	160	
234	GB - Golf		App.	161	
234	GB - Golf		App.	162	
234	GB - Golf		App.	163	
234	GB - Golf		App.	164	
234	GAR. N°2		Garage	166	

234	GAR. N°2		Garage	167	
234	GAR. N°2		Garage	168	
234	GAR. N°2		Garage	169	
234	Petit Pont	16	Maison	171	
234	Petit Pont	17	Maison	172	
234	Petit Pont	18	Maison	173	
234	Petit Pont	19	Maison	174	
234	Petit Pont	20	Maison	175	
234	Petit Pont	21	Maison	176	
234	Plein Sud	22	Maison	177	
234	Plein Sud	23	Maison	178	
234	Plein Sud	24	Maison	179	
234	Plein Sud	25	Maison	180	
234	Plein Sud	26	Maison	181	
234	Plein Sud	27	Villa	182	
234	Plein Sud		Garage	183	
234	Plein Sud		Garage	184	
234	Capitain.	28	Maison	185	
234	Capitain.	29	Maison	186	
234	Capitain.	30	Maison	187	
234	Capitain.	31	Maison	188	
234	Capitain.	32	Maison	189	
234	Pins Par.	35	Maison	190	
234	Pins Par.	36	Maison	191	
234	Roqueb.	37	Maison	192	
234	Roqueb.	38	Maison	193	
234	Roqueb.	39	Maison	194	
234	Roqueb.	40	Maison	195	
234	Roqueb.	41	Maison	196	
234	Roqueb.	42	Maison	197	
234	Villa 43	43	Villa	198	
234	GAR. N°3		Garage	199	
234	GAR. N°3		Garage	200	
234	GAR. N°3		Garage	201	
234	GAR. N°4		Garage	202	
234	GAR. N°4		Garage	203	
234	GAR. N°4		Garage	204	
234	GAR. N°4		Garage	205	
234	GAR. N°5		Garage	206	
234	GAR. N°5		Garage	207	
234	GAR. N°5		Garage	208	
234	GAR. N°6		Garage	209	
234	GAR. N°6		Garage	210	
234	GAR. N°6		Garage	211	
236			Parking		13
237			Parking		13
238			Parking		13
239			Parking		13
240			Parking		13

241			Terrain		4
243	I	455	Maison		2 11
244	I	353	Maison		91
245	I	354	Maison		1 95
246			Park/Gar		18
247			Park/Gar		18
248	G	345	Maison		4 58
249			Parking		13
250			Parking		13
251			Parking		13
252			Parking		13
253			Parking		13
254			Parking		13
255			Parking		13
256			Parking		17
257			Terrain		1 44 55
					8ha76a77ca