

SARL
Franco-Danoise Les Englades

TIME-SHARE VAUGRENIER
REGLEMENT DE JOUISSANCE

DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE 1 - DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS

CHAPITRE 2 - DISTINCTION ENTRE "PARTIES COMMUNES" ET "PARTIES PRIVATIVES"

CHAPITRE 3 - DROITS ET OBLIGATIONS DES PRENEURS

SECTION 1 - Rappel des dispositions résultant des Etat Descriptif de Division et Règlement de Copropriété modifiés

SECTION 2 - Conditions générales d'usage des parties communes et des parties privatives

SECTION 3 - Modalités d'exercice du droit de jouissance

CHAPITRE 4 - DEFINITION, REPARTITION ET PAIEMENT DES CHARGES

SECTION 1 - Charges de copropriété

SECTION 2 - Charges concernant Time-Share Vaugrenier

SECTION 3 - Charges concernant certains services particuliers

SECTION 4 - Règlement et provisions

CHAPITRE 5 - ADMINISTRATION

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS DIVERSES

SECTION 1 - Améliorations

SECTION 2 - Assurances

SECTION 3 - Documents

SECTION 4 - Litiges

DISPOSITIONS GENERALES

I - Le présent règlement a pour objet:

1. De désigner les biens et droits immobiliers auxquels il s'applique;
2. De déterminer les éléments de ces biens qui seront affectés à l'usage exclusif de chaque preneur, dénommé "parties privatives" et ceux qui seront affectés à l'usage de l'ensemble des associés, dénommés "parties communes";

SARL

Franco-Danoise Les Englades

3. De fixer en conséquences, les droits et obligations des preneurs et de déterminer les modalités de séjour et les conditions d'exercice du droit de jouissance de chaque preneur;
4. De définir les charges entraînés par la conservation, l'entretien et la gestion des biens immobiliers, et déterminer la contribution de chaque preneur à ces charges;
5. D'organiser l'administration des biens immobiliers et la gestion des services et éléments d'équipement communs.

II - Les dispositions du présent règlement seront obligatoires pour tous les preneurs et occupants d'une partie quelconque des biens sociaux, leurs ayant droit et leurs ayants cause, quels qu'ils soient.

Le présent règlement et les modifications susceptibles d'y être apportés constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer. La qualité de preneur emporte de plein droit adhésion aux dispositions du présent règlement de jouissance et de toute réglementation édictée ultérieurement.

III - Les droits et obligations qui découlent du règlement de jouissance prendront effet à dater de la mise à disposition des biens loués. Ils auront leur plein effet pendant toute la durée du bail et prendront fin avec lui.

Chaque preneur devra en outre respecter les obligations qui découlent du règlement de copropriété concernant l'ensemble immobilier dont font partie les biens immobiliers appartenant à Franco-Danoise Les Englades S.A.R.L. et notamment toutes les servitudes, charges et conventions qui y seront énoncées.

CHAPITRE 1 - DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS

Le présent règlement s'applique à des biens immobiliers dépendant d'une propriété dénommée Les Englades.

Lesdits biens immobiliers devant comprendre les lots de l'état descriptif de division établi sur ladite propriété ainsi que la quote-part des parties communes spéciales y afférentes.

CHAPITRE 2 - DISTINCTION ENTRE "PARTIES COMMUNES" ET "PARTIES PRIVATIVES"

Les droits conférés par le contrat de bail de longue durée par périodes de multijouissance sont des droits personnels et mobiliers ne donnant pas en principe vocation à attribution en propriété. Le bailleur conserve donc l'entière propriété des biens immobiliers et de ses aménagements.

Les parties communes générales sont celles qui sont affectées à l'usage et à l'utilité de tous les preneurs pour l'exercice de leur droit individuel de jouissance privative. Elles comprennent notamment:

- les piscines et les courts de tennis,
- les escaliers, couloirs et coursives,
- les canalisations générales d'eau et d'électricité.

L'énumération ci-dessus étant énonciative et non limitative.

SARL

Franco-Danoise Les Englades

Les parties privatives sont constituées par les locaux et espaces qui sont affectés à la jouissance exclusive et temporaire des preneurs.

Les équipements et le mobilier mis par le bailleur à la disposition des preneurs constituent des accessoires des parties privatives.

CHAPITRE 3 - DROITS ET OBLIGATIONS DES PRENEURS

SECTION 1 - Rappel des dispositions résultant des Etat Descriptif de Division et Règlement de Copropriété modifiés

Il est rappelé que le présent règlement de jouissance est lui-même concerné par le respect des dispositions des états descriptifs de division et règlement de copropriété régissant l'ensemble immobilier dont dépendent les lots objet de présentes.

SECTION 2 - Conditions générales d'usage des parties communes et des parties privatives

Chacun des preneurs pourra user librement des parties communes pour la jouissance de son droit d'usage par périodes suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, et à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres preneurs ou aux dispositions des règlements de copropriété (Les Englades) mentionnées ci-dessus.

Chaque preneur devra respecter toutes réglementations intérieures particulières qui pourrait être édictées tant pour l'usage des parties privatives que des parties communes.

Aucune modification des aménagements des parties privatives et des parties communes ne pourra être apportées par les preneurs.

Chaque preneur sera responsable à l'égard tant du bailleur que de tout autre preneur des troubles de jouissance et des infractions au présent règlement, ainsi qu'aux règlements de copropriété sus-énoncés de même que les conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence.

Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis, quelle qu'en puisse être la durée.

Le non respect des prescriptions du présent règlement ou des réglementations intérieures qui pourraient être édictées ultérieurement, pourra être assorti de l'obligation de verser une indemnité au bailleur.

La responsabilité du bailleur ou de ses mandataires, ou de tout autre organe de gestion ou d'administration, ne pourra être mise en cause en cas de vol, d'action délictueuse ou de dégradation commis dans les parties communes ou dans le parties privatives, chaque preneur ayant l'entière responsabilité de soi-même et de la surveillance de ses biens.

SECTION 3 - Modalités d'exercice du droit de jouissance

SARL Franco-Danoise Les Englades

Les preneurs ne pourront exercer leur droit de jouissance privative sur les locaux correspondant à leur bail et durant la période qui leur est attribué, que dans les conditions ci-après et en respectant strictement les stipulations du présent règlement.

1. Le droit de séjour et d'usage ne pourra être exercé que pendant la période déterminé sous peine de la pénalité indiqué ci-après.
2. Les locaux sur lesquels s'exerce le droit de séjour et d'usage résultant au bail, devront être occupés par des personnes de bonne vie et moeurs.
3. Les objets encombrants devront être déposé dans les locaux spécialement aménagés à cet effet, s'ils existent.
4. Aucun objet personnel ne pourra être déposé dans les parties communes sauf aménagement spécial éventuellement prévu à cet effet.
5. Aucune enseigne, réclame, écritau ou inscription ne pourra être apposé tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des parties privatives ou communes de l'immeuble, sans autorisation préalable du bailleur.
6. Chaque preneur devra respecter d'une manière générale l'ordre, la propreté, la salubrité, la sécurité et la tranquillité de l'immeuble, chaque preneur étant personnellement responsable de la gêne ou des dégradations qui pourront être le fait, soit de lui-même soit de ses ayants-droits ou de ses ayants causes.
7. Chaque preneur à qui est réservé un droit de séjour a la faculté d'exercer ce droit soit par lui-même, soit par toute personne qu'il lui plaira de se substituer à condition que celui-ci assume ses obligations et sa responsabilité, notamment pour le paiement des charges.

Un preneur ne sera valablement déchargés de sa responsabilité et de ses obligations qu'à partir du moment où le bailleur aura reçu et approuvé l'avis de la substitution.

8. Le preneur qui désirera faire usage de son droit de substitution devra remplir un formulaire spécialement créé à cet effet, mentionnant les nom, adresse et qualité des personnes qu'il se substituera; ce formulaire lui sera adressé par le bailleur. Ce document, dûment signé devra être remis au régisseur pour que l'accès à l'appartement puisse être autorisé.
9. Le bailleur diffusera un calendrier fixant avec précision les dates d'arrivée et de départ pour chaque période. Chaque preneur devra respecter strictement ce calendrier sous peines des pénalités indiquées ci-après.
10. Le séjour résultant de chaque bail commencera le premier jour fixé au calendrier (annexe no 3) au contrat dont il a été question ci-dessus à 17.00h pour se terminer le dernier jour fixé audit calendrier à 10.00h.
11. L'ensemble des équipements et du mobilier sera conforme à l'inventaire joint en annexe au présent règlement. Dans un délai d'une heure de la remise des clés, l'occupant devra remettre l'inventaire et l'état des lieux, revetus de sa signature. A défaut, il sera présumé responsable de tout objet manquant ou de toute détérioration pourront être constatés ultérieurement, les frais de remplacement ou de remise en état devront être supportés intégralement par le présumé responsable.
12. En cas de retard ou de refus de libérer les locaux aux heures et conditions fixées par le présent règlement, il sera perçu une indemnité forfaitaire de 50 Euro par heure d'occupation au delà de la limite fixée, indépendamment de tous dommages et intérêts expressément réservés pour le prejudice que subira le preneur suivant.

SARL Franco-Danoise Les Englades

Le régisseur de l'immeuble ou tout autre organe qu'il plaira à la gérance d'agréer, aura tout pouvoir à l'effet de constater lesdites infractions au règlement.

Les indemnités forfaitaires perçues à l'occasion de ces infractions, seront versées dans la caisse du bailleur. Elles n'annulent pas pour autant le préjudice qui pourrait en résulter pour les autres preneurs ou occupants.

13. Chaque preneur devra à son départ restituer les locaux utilisés, vidés de tout objet personnel et en bon état d'entretien, et en remettre les clés qu régisseur comme il est dit ci-dessus. Il devra en outre remettre l'inventaire, s'acquitter du paiement de tous les services et prestations annexes dont il aura fait utilisation pendant la durée de son séjour.
14. Comme conséquence des dispositions qui précèdent, le bailleur aura l'obligation d'assurer aux preneurs la jouissance paisible de leur droit d'usage sur les locaux sur lesquels il s'exerce, que ce soit à titre privatif ou à titre des parties communes.
15. Il ne pourra être possédé aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard. Sous les réserves ci-dessus, les animaux domestiques de toutes espèces sont tolérés, à condition qu'ils soient, à l'intérieure des parties communes, portés ou tenus en laisse et que la propreté des parties communes soit rigoureusement respectée. Les dégâts ou dégradations qui seraient causés par un animal quel qu'il soit, seraient à la charge de son gardien.

CHAPITRE 4 - DEFINITION, REPARTITION ET PAIEMENT DES CHARGES

Les charges et frais son répartis en toris catégories:

SECTION 1 - Charges de copropriété couvrant par exemple:

Entretien des piscines et des courts de tennis

jardins privatifs et communs

chemins et allées

bâtiments communs

parties communes des bâtiments, notamment les

couloirs, escaliers, ascenseurs, etc.

Gardiennage.

Les dépenses d'eau, d'électricité et de chauffage relatives aux parties communes.

Les assurances concernant les parties communes.

Les dépenses concernant les installations électriques, y compris la location des compteurs.

Remplacement du mobilier.

SARL

Franco-Danoise Les Englades

Plus généralement, toutes dépenses entraînés par l'entretien des service collectifs et éléments d'équipement des biens sociaux.

Plus généralement, toutes dépenses émanant des copropriétés Les Englades et Les Hauts de Vaugrenier.

Les charges générales telles que les travaux visés à l'article 606 du Code Civil, les réparations importantes, le remplacement des revêtements de sol et des installations communes aux biens sociaux.

SECTION 2 - Charges concernant Time-Share Vaugrenier

Elles comprennent notamment:

Les impôts, contributions et taxes de toute nature dont serait débiteur le bailleur.

Les réserves pour le renouvellement des meubles, de la vaisselle, etc.

Le linge.

Le service d'enlèvement des ordures.

L'assurance des parties privatives.

L'électricité - abonnement et consommation.

L'eau.

Le nettoyage semestriel des parties privatives.

Les salaires, rémunérations et charges versés au régisseur et au personnel d'entretien et autres services communes afférents à la gestion de Time-Share Vaugrenier.

L'entretien et réparations des appartements, balcons, terrasses, meubles, garages et parkings.

L'entretien des jardins privatives.

Plus généralement toutes dépenses concernant l'entretien et la réparation et le renouvellement des parties privatives et ses accessoires.

L'administration en général.

Les frais énoncés aux paragraphes 1 et 2 seront répartis entre les preneurs proportionnellement à leurs parts de multijouissance (cf. annexe 1 du present règlement).

SECTION 3 - Charges concernant certains services particuliers

Elles comprennent les dépenses entraînées par certains services particuliers tels que:

Le téléphone.

La location des raquettes de tennis et des balles.

SARL

Franco-Danoise Les Englades

Le nettoyage supplémentaire.

Tout autre service pouvant être mis à la disposition des preneurs.

Elles seront supportées par les seuls utilisateurs desdits services et feront l'objet d'une facturation individuelle pour chacun d'eux à régler sur place.

SECTION 4 -Règlement et provisions

Pour permettre au bailleur de faire face à ces dépenses de fonctionnement, les preneurs verseront:

Une avance de trésorerie permanente calculée sur la base du budget prévisionnel.

Un fonds du roulement égal au montant de leur participation dans les charges de l'exercice précédent. Cette provision sera liquidée en fin d'exercice et le solde appelé. Si ce dernier est positif il sera reporté ou réparti entre les preneurs.

L'exercice du droit d'usage sera suspendu en cas de défaut de paiement des sommes dues à quelque titre que ce soit. Le régisseur pourra s'opposer à l'accès dans les lieux du preneur défaillant.

CHAPITRE 5 - ADMINISTRATION

Le bailleur peut nommer un régisseur chargé de gérer les services des biens immobiliers et de veiller à l'application des dispositions du présent règlement.

Il pourra déléguer au régisseur tous pouvoirs qu'il jugera nécessaire à l'effet de pourvoir à l'entretien et à l'administration courante des biens immeubles. Le régisseur aura notamment la faculté d'autoriser ou interdire l'accès de l'immeuble dans les conditions fixées par le présent règlement.

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS DIVERSES

SECTION 1 - Améliorations

Les questions relatives aux améliorations de l'immeuble dont font partie les biens immobiliers faisant l'objet des présentes, seront soumises aux dispositions des règlements de copropriété.

SECTION 2 - Assurances

Le bailleur souscrira, en complément des assurances de la copropriété, des polices couvrant tous les risques pouvant incomber au biens immobiliers appartenant au bailleur tels que responsabilité civile, risques d'incendie, d'explosions et dégâts des eaux. Le bailleur en fera de même pour ce qui concerne les installations, les équipements et le mobilier. En cas de sinistre, les indemnités versées par l'assurance seront intégralement affectées à la remise en état ou à la reconstitution desdits dégâts.

SECTION 3 - Documents

SARL

Franco-Danoise Les Englades

Le preneur déclare avoir connaissance des documents mentionnés ci-dessous qui sont tenus à sa disposition pour consultation aux adresses suivantes: 3, Allée de Colle-Longue, Les Hauts de Vaugrenier, 06270 Villeneuve-Loubet, France;

- de l'état descriptif de division-règlement de copropriété reçu par Me de Lattre, Notaire associé à Nice, le 17 juillet 1979, dont une expédition a été publiée au quatrième bureau des hypothèques de Grasse le 21 août 1979, volume 2504 numéro 1.

Ledit état descriptif de division-règlement de copropriété ayant fait l'objet, savoir.

- d'un premier modificatif reçu par ledit Me de Lattre, Notaire sus-nommé, le 29 novembre 1979, dont une expédition a été publiée au quatrième bureau des hypothèques de Grasse le 28 janvier 1980, volume 2652 numéro 4;

- d'un second modificatif reçu par le même notaire, le 24 juin 1981, dont une expédition a été publiée au quatrième bureau des hypothèques de Grasse le 3 août 1981, volume 3180 numéro 2;

- d'un troisième modificatif aux termes d'un acte sous seing privé en date à Paris du 15 février 1982, dont l'un des originaux a été déposé avec reconnaissance d'écriture et de signature, au rang des minutes de Me Maugendre, Notaire à Paris, le même jour dont une expédition a été publiée au quatrième bureau des hypothèques de Grasse, le 4 juin 1982, volume 3414 numéro 8.

Aux termes d'un acte reçu par ledit Me de Lattre, Notaire sus-nommé, le 16 novembre 1982, il a été dressé un acte complémentaire au règlement de copropriété sus-visé, dont une expédition a été publiée au quatrième bureau des hypothèques de Grasse le 23 décembre 1982, volume 3553 numéro 3.

26 Novembre 2015: Modifications et précisions rédactionnelles ont été introduites

SECTION 4 - Litiges

Toutes contestations concernant l'exécution des clauses et conditions du présent règlement, et en général tous litiges nés de son application, seront de la compétence des tribunaux du lieu de résidence du preneur.