CAHIERS DES CHARGES ET SERVITUDES

PREMIÈRE PARTIE

1. CAHIER DES CHARGES ET SERVITUDES

1.1. OBJET

Le présent Cahier des Charges et Servitudes (ci-après dénommé "CAHIER DES CHARGES") fixe les charges et servitudes générales et particulières instituées sur le Lotissement « **LAKEVIEW »** dans le but de maintenir à ce lotissement son caractère d'oasis de paix et de tranquillité et pour en assurer le bon fonctionnement.

Le présent Cahier des Charges est opposable à quiconque possédera ou occupera, à bon droit ou sans titre, tout ou une partie d'une parcelle située dans le périmètre du Lotissement.

1.2. ASSOCIATION SYNDICALE

Une Association Syndicale ayant la personnalité civile résultant de l'application de l'Article 664-95 du Code Civil Mauricien veillera à l'application et au bon fonctionnement de ces charges et servitudes, et sera obligatoirement composée des propriétaires des Lots situés dans le périmètre du Lotissement qui y seront de plein droit groupés; cette Association qui portera la dénomination de **"ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU LOTISSEMENT LAKEVIEW"** sera régie par les Statuts établis ci-après.

1.2.1. Tout propriétaire d'un Lot deviendra automatiquement Membre de l'Association et devra obligatoirement, en vertu des présentes, adhérer aux dits Statuts.

1.2.2. Tout propriétaire d'un Lot aura de plus l'obligation de se faire connaître au Syndic de l'Association dans un délai de trente jours après la signature du contrat de vente.

1.2.3. Il perdra automatiquement la qualité de Membre en cas de revente, cession ou donation dudit Lot.

1.3. PROPRIETE DU SOL

Les terrains compris dans le périmètre du Lotissement feront l'objet, selon les plans ci-annexés, d'une division entre, d'une part, les surfaces destinées à recevoir les infrastructures à usage commun du Lotissement et d'autre part, les surfaces destinées à être attribuées aux particuliers (parties privatives).

Les parties privatives seront constituées par lots distincts nettement définis au plan parcellaire du Lotissement. Ce plan, ayant reçu les autorisations administratives conformément à la législation sur les Morcellements, servira de document de base pour l'établissement des actes de ventes.

Toute subdivision et tout morcellement des parcelles ou Lots sont interdits même en cas de succession, les indivisaires ne pouvant avoir recours qu'à la licitation.

Cette servitude particulière est instituée pour que le Lotissement conserve son caractère d'oasis de paix et de tranquillité ce qui ne serait plus le cas si les Lots étaient subdivisés ou morcelés à l'infini, sauf que l'exception est fait pour tout lots dépassant douze (12) perches ou la subdivision est permise de deux (2) seulement.

De plus les propriétaires des parcelles en fonction du Coefficient d'Occupation de Sol (COS) habilités à recevoir plusieurs bâtiments peuvent soumettre l'ensemble au Statut de la Copropriété des Immeubles Bâtis notamment dans le cadre d'une réalisation pavillonnaire ou encore utiliser comme véhicule légal une Société Civile Immobilière d'Attribution.

Les "Baux à Construction" sont également autorisés toujours en fonction du COS.

1.4. NATURE DE L'OCCUPATION

Les résidences devront être occupées par des personnes de bonne vie et mœurs.

1.4.1. Les Lots issus du Lotissement sont affectés uniquement aux logements de caractère résidentiel.

Le Lotissement est réservé exclusivement aux constructions à usage d'habitation bourgeoise et à celles qui en sont le complément indispensable.

Toutes constructions autres que des maisons principales d'habitation, de campagne ou d'agrément sont interdites.

La construction d'appartements sur des terrains qui peuvent par leur superficie et situation les recevoir, est permise à condition que ceux-ci soient destinés aussi à: l'habitation exclusivement bourgeoise. Ces appartements doivent toutefois respecter les contraintes de hauteur, de recul et de COS.

1.4.2. Les propriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité du lotissement ne soit, à aucun moment, troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités ou des gens à leur service. Ils ne pourront avoir aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard. Les chiens de chasse particulièrement ne sont pas admis. Les animaux domestiques, s'ils sont tolérés, ne devront pas errer dans les parties communes.

1.4.3. Sont interdits au sein du Lotissement:-

a) Toute implantation d'établissement artisanal ou industriel ainsi que leurs annexes.

b) Toute construction ou installation qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la tenue, la salubrité ou la commodité d'une zone d'habitat résidentiel. En particulier, sont interdites toutes constructions à usage d'étable, d'écurie, de porcherie, de clapier, de poulailler ou ayant pour but l'élevage des animaux.

L'installation de volières légères est par contre autorisée.

c) Toute boutique ou établissement commercial et assimilé.

d) L'exploitation du sol à des fins agricoles, sauf en tant que jardin potager à l'usage des occupants des logements.

e) L'affouillement du sol en vue de l'extraction des matériaux, sauf pour les besoins de la construction des logements des occupants ou pour l'aménagement d'une piscine.

f) L'utilisation de parcelles ou d'espaces communs comme entrepôts ou lieux de dépôts permanents de matériel ou de matériaux ou comme lieux de décharge d'ordures.

g) L'utilisation des parcelles ou des espaces communs par des nomades, des vagabonds ou des campeurs.

h) Aucun édifice religieux ou bâtiment servant comme lieu de culte n'est autorisé. Toute statue religieuse devra être située à l'intérieur de la partie constructible du lot ("within construction line"), elle devra être discrète et ne devra pas dépasser un mètre et cinquante centimètres de haut.

i) Tout lieu de culte, toute école de danse, de musique et de chant ou assimilés, toutes prestations de services à des individuels ou à des groupes dans le domaine éducationnel (leçons particulières, répétitions, etc.), l'exploitation de tout cabinet médical et/ou para médical.

Les énonciations ci-dessus sont purement énonciatives et non limitatives.

Les mutations successives ne peuvent avoir pour effet de modifier l'affectation initiale du Lotissement.

1.5. USAGE DES LIEUX ET SERVITUDES

Toute activité susceptible d'entraver le fonctionnement du Lotissement, de nuire au respect de l'affectation définie ci-dessus ou de troubler la jouissance des lieux est interdite.

Dans l'intérêt général, les propriétaires des Lots devront accepter sur leur clôture ou devant leur terrain des plaques et panneaux de signalisation jugés nécessaires pour le bon fonctionnement du Lotissement, à l'exclusion de tout panneau à caractère publicitaire. Aucune indemnité ne leur sera due. Ils ne pourront s'opposer davantage à la mise en place ou au passage le long de leurs Lots des différents éléments d'infrastructures générales ou de bordages.

1.6. PLANTATIONS

1.6. Les parties des terrains qui ne seront pas occupées par les éléments revêtus du réseau de voirie et les passages piétonniers ou qui ne seront pas construites, recevront obligatoirement des plantations, par l'Association, pour les parties communes et sur la réserve d'un mètre de large de chaque lot balisant avec les routes desservant le lotissement (lesquelles plantations ne pourront, en aucun cas, être arrachées et/ou remplacées par les propriétaires des réserves. De même de nouvelles plantes ne pourront être ajoutées à celles existantes), et par les propriétaires pour les parties privatives.

1.6.2. Ces plantations seront exécutées après la mise en place complète des réseaux afin de s'adapter à leurs tracés. Elles comprendront pour les parties communes et sur la réserve d'un mètre de large de chaque lot (quoique parties privatives) balisant avec les routes desservant le lotissement:-

a) Des plantations d'alignement destinées à l'esthétique générale du Lotissement et seront réalisées avec des arbres qui ne devront pas toutefois dépasser la hauteur permise pour les toitures des maisons, à raison d'un arbre tous les huit à dix mètres d'entre axe environ, le long des chemins.

b) Des écrans de végétation dense destinés à isoler les parcelles périphériques des constructions voisines extérieures au Lotissement ou à masquer certaines installations peu esthétiques qui seront réalisés avec des arbres à feuillage épais et bas, avec des arbres de haute tige pour la partie supérieure de l'écran et avec des buissons d'arbustes floraux.

1.6.3. Elles comprendront pour les parties privatives:-

Des jardins entourant les constructions particulières qui devront être particulièrement soignés pour donner l'aspect accueillant et de qualité recherché pour l'ensemble du Lotissement.

1.7 EVACUATION DES ORDURES ET DECHETS

Un système de ramassage pour l'évacuation des ordures et déchets sera mis au point par l'Association Syndicale en coordination avec les pouvoirs publics.

Les occupants des logements devront se plier aux conditions de ramassage qui seront déterminées par l'Association en fonction des impératifs de propreté du Lotissement et des heures de passage des véhicules de ramassage. Les déchets d'autre nature que les ordures ménagères, tels que gravats, débris végétaux etc. devront obligatoirement être évacués à la décharge publique par les propriétaires ou leurs locataires qui seront à l'origine de leur production, et ceci à leurs frais.

1.8. DROITS ET OBLIGATIONS PARTICULIERS DES PROPRIETAIRES DE LOT.

Lorsque les acquéreurs seront effectivement devenus propriétaires de leur lot, ils seront Membres de plein droit, de l'Association Syndicale des propriétaires et ils s'engageront, tout comme s'engageront ceux qui auront par la suite adhéré à l'Association, à s'acquitter auprès d'elle de leur quote-part des charges, provisions sur charges et toute participation qui leur seront demandées en vue d'assurer l'entretien ou le fonctionnement et l'amélioration du Lotissement.

Les dites charges étant définies et réparties ci-après dans les Statuts de l'Association Syndicale.

A aucun moment, les terrains ne pourront être laissés en friche et devront être bien entretenus. En cas de non observation de ce qui précède l'Association Syndicale aura le droit d'effectuer la mise en valeur du lot laissé en friche et ce même sans aviser son propriétaire. Tous frais et déboursement effectués par 'Association Syndicale devront lui être remboursés par le propriétaire défaillant et ce dans un délai de quinze (15) jours après réception d'une facture de l'Association Syndicale envoyée au dit propriétaire par lettre recommandée avec avis de réception. Tout manquement partiel ou total à ces prescriptions et, par la suite, tout entretien insuffisant du Lot et des constructions ayant pour effet de nuire à la bonne tenue du Lotissement, seront considérés comme des troubles de jouissance pour le voisinage et traités comme tels par l'Association. Tout membre de l'Association est tenu de subir les diverses servitudes d'intérêt général, prévues au présent acte provenant de la situation de son lot par rapport aux différents ouvrages, voies ou installations à usage commun. En contrepartie, chaque propriétaire, aura sur les différents réseaux communs des droits d'utilisation, de jour, de vue et d'issue. Il aura les mêmes droits de circulation et de stationnement sur toutes les voies du Lotissement, que son lot y ait ou non directement accès.

Chaque propriétaire est tenu de respecter intégralement l'ensemble des prescriptions contenues dans le présent acte et sera responsable devant l'Association Syndicale des infractions aux règles communes qui pourront être constatées sur son Lot, tant en matière d'aménagement que de trouble de jouissance pour le voisinage.

1.9. REGLEMENTATION GENERALES ET SANCTIONS

Les règlements généraux de police publique sont applicables sur le territoire du Lotissement. Les infractions relevées par les autorités seront poursuivies dans les conditions du droit commun. Les infractions aux règlements particuliers du présent acte peuvent être relevées par les agents de l'Association Syndicale des Propriétaires ou par des experts mandatés à cet effet. Elles peuvent, s'il y a lieu, entraîner des poursuites judiciaires par l'Association contre les propriétaires contrevenants ou défaillants ou l'imposition de pénalités pécuniaires dont le montant sera déterminé par le Syndic après consultation avec le Conseil Syndical. Le recouvrement de ces Pénalités se fera au même titre et après la même procédure légale mise en place pour le recouvrement des charges.

1.10. SITUATION JURIDIQUE ET AFFECTATION

Les voies de circulation de véhicules et piétonniers, les lampadaires qui éclairent les routes, les réseaux divers d'adduction d'eau, d'électricité, de téléphone et les ponts et caniveaux d'évacuation des eaux pluviales, les emprises correspondantes à ces infrastructures et les espaces libres du Lotissement deviendront la propriété de l'Association Syndicale qui en aura libre jouissance et disposition et des voie de circulation automobile et piétonniers du Lotissement qui passera sous la tutelle du Conseil de district.

1.11. GESTION ET ENTRETIEN

a) L'entretien et la gestion des parties communes du lotissement seront à la charge de l'Association Syndicale du Lotissement. L'Association syndicale entretiendra aussi l'espace vert et les réserves et espaces communs plantés du Lotissement.

b) Les dégradations des réseaux de la voirie, de l'espace vert, des panneaux de signalisation et d'une manière générale de toutes les installations des parties communes, entraînées par une utilisation abusive et anormale, notamment lors des travaux de construction particuliers, seront à la charge du propriétaire du Lot responsable de cette utilisation, que ce soit de son fait ou du fait de l'entreprise travaillant pour son compte.

C'est ainsi que les propriétaires devront veiller particulièrement lors des travaux sur leurs lots que les camions utilisés par l'entreprise travaillant pour leur compte ne causent aucune dégradation aux réseaux de la voirie par un excès de charge de matériaux notamment et que leurs occupants et préposés déchargent lesdits matériaux sur les dits lots et non sur les espaces communs ou sur les voies communes. De même les dits propriétaires devront s'assurer, que les employés des entreprises chargées de faire leurs constructions, mélangent le béton et/ou autres enduits et/ou matériaux de construction sur les dits lots et non sur les espaces communs ou sur les voies

communes, notamment sur les routes asphaltées. Le Syndic, après consultation avec le Conseil Syndical, pourra émettre tout règlement concernant les jours et heures pendant lesquels les camions et les ouvriers auront accès au chantier en cours.

c) Si le propriétaire, dont la responsabilité est engagée, ne fait pas procéder aux réparations et remises en état nécessaires dans un délai d'un mois, l'Association sera en droit de faire exécuter les travaux nécessaires aux frais du propriétaire défaillant.

d) L'Association sera tenue d'entretenir les espaces communs plantés et de maintenir la densité de végétation résultant de l'aménagement initialement effectués.

Elle devra assurer le renouvellement des plantations qui viendraient à dépérir et dont l'abattage serait devenu nécessaire.

1.12 RÉGLEMENTATION PARTICULIÈRE AUX ESPACES PRIVÉS

Les Articles suivants (1.14. à 1.24.) fixent les règles, clauses et servitudes particulières instituées pour les Lots à usage privatif tels qu'ils figurent sur le plan parcellaire du Lotissement.

1.13. PERMIS DE CONSTRUIRE

Tout propriétaire d'un Lot sera tenu de solliciter l'autorisation réglementaire de construire délivrée par l'administration. Toutefois il devra obtenir au préalable l'agrément de l'Association Syndicale sur son projet qui devra se conformer aux prescriptions du présent cahier des charges relatives à la surface constructible et aux caractéristiques des constructions principales afin que le projet en question une fois exécuté soit en harmonie avec le reste de l'ensemble prévu pour le Lotissement.

(a) Aucun agrément du Syndic ni permis de construire administratif ne pourront être accordés pour des constructions non conformes aux prescriptions du présent Cahier des Charges.

(b) Les clôtures, y compris les portes et portails devront être conformes aux prescriptions ci-après.

- Les murs face aux routes seront à une hauteur maximale de 1,80M du niveau de la route qui est en conformité avec le « District Council and Building Guidelines » et peuvent inclure une balustrade en bois ou en grille métallique de couleur approuvée.
- Les murs entre les voisins seront à une hauteur de 1,80M du niveau du sol qui est en conformité avec le « District Council and Building Guidelines » et peuvent inclure une balustrade en bois ou en grille métallique (green beta fence) de couleur approuvée.
- La distance minimale pour l'accès principale entre le bâtiment et le commencement du terrain du client de 3 mètres devra être respectée et

ce règlement est en conformité avec le « District Council and Building Guidelines ».

- Une distance minimale entre le bâtiment et les limites latérales/arrière de 1 mètre devra être respectée et ce règlement est en conformité avec le « District Council and Building Guidelines ».

Aucune construction ne pourra être entreprise sur un lot si le propriétaire ne produit pas au Syndic ou à ses préposés son autorisation de construire.

Aucune construction ayant un caractère provisoire ne pourra être agréée ni autorisée.

1.14. OCCUPATION DU SOL ET CARACTÉRISTIQUES ET CONTRAINTES DES CONSTRUCTIONS.

OCCUPATION DU SOL.

(a) Superficie du bâtiment :-

La superficie du rez-de-chaussée déterminera en respectant le retrait selon les paramètres établis de « District Council and Building Guideline »

Les pourcentages mentionnées plus haut incluent les pavillons de jardin, gazebos, pergolas, annexes, espaces barbecue et Kennel.

Toute construction supérieure à deux niveaux incluant Rez-de-chaussée sont interdites.

(b)Hauteur maximales de construction.-

La hauteur totale de toute construction à deux niveaux ne pourra dépasser les dix mètres pour les dalles. Cette clause est en conformité avec les paramètres établis « District Council and Building Guideline »

La hauteur totales de toute construction a un niveau ne pourra de passer les cinq mètres pour les dalles.

(c)Antennes T.V.

En principe aucune antenne de télévision ne doit être apparente en toiture. Il est recommandé de les cacher autant que possible.

1.15. TELEPHONE

La connexion au réseau de téléphone se fera aux frais du propriétaire du lot.-

1.16. CONDITIONS GENERALES DE TRANQUILITE

Au cours de la construction, un effet particulier doit être fait pour atténuer au maximum les problèmes visuels et auditifs qui pourraient troubler la tranquillité et la quiétude des voisins.

1.17. ASPECT GÉNÉRAL DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments principaux et leurs annexes devront être construits dans le respect du style et des contraintes ci-dessus énumérés afin de constituer un ensemble équilibré et harmonieux correspondant au niveau de qualité recherché pour le Lotissement.

En conséquence, toute modification ultérieure portant atteinte à l'esthétique et à l'uniformité du Lotissement est strictement interdite. Tout propriétaire qui par une modification importante des parties construites sur son Lot porterait atteinte à l'esthétique et à l'unité du Lotissement, et refuserait de procéder aux rectifications nécessaires, sera poursuivi conformément aux dispositions du présent acte.

Le syndic pourrait après consultation avec le Conseil Syndical constituer un comité ("Building Committee"), dont la fonction principale sera de lui faire toute recommandation concernant les mesures pratiques à être observées afin que les contraintes architecturales et les couleurs imposées soient respectés.

1.18 ALIMENTATION EN EAU

Pour leur alimentation en eau les Lots devront être obligatoirement branchées sur le réseau de distribution d'eau potable mis en place par le promoteur et raccordé au réseau de distribution général de la C.W.A. Les frais de branchements et de compteurs individuels seront à la charge des propriétaires.

Les tuyauteries ne devront pas être visibles de l'extérieur et les réservoirs d'eau devront être cachés.

1.19 ALIMENTATION EN ELECTRICITÉ

L'alimentation en électricité sera réalisée par le C.E.B. Chaque lot sera obligatoirement branché sur le réseau de distribution mis en place par le promoteur et raccordé au réseau de distribution général de la C.E.B. Les frais de branchements et de compteurs individuels seront à la charge des propriétaires.

Chaque propriétaire pourrait être appelé en particulier à faire à ses frais certains travaux civils relatifs à la connexion de ses installations au câble d'électricité selon les directives de l'inspecteur de la C.E.B.

1.20 ÉVACUATION DES EAUX USÉES

L'évacuation des eaux usées (eaux-vannes, eaux de cuisine) se fera dans la fosse septique et le "leaching field" que chaque propriétaire a l'obligation de faire construire sur son lot à raison d'une fosse par construction selon les caractéristiques établies selon les conditions du permis de morcellement sus relaté.

Il sera strictement interdit de jeter toute ordure, débris de toute nature, branchages, plantes, feuilles, arbres ou arbustes dans le ravin. Les coûts de ramassage de ces ordures, etc. seront à la charge exclusive du contrevenant.

1.21 ASSAINISSEMENT PLUVIAL

Les dispositifs individuels d'évacuation des eaux pluviales sont mis à la charge des propriétaires des parcelles dans le cadre de l'aménagement de leur jardin. Ils devront être raccordés par des ouvrages appropriés à des puits d'absorption sur leurs parcelles. Le surplus, sera évacué vers un réseau commun d'évacuation des eaux pluviales. Les utilisateurs des Lots ne devront pas obstruer, même temporairement, les canalisations ou les caniveaux d'écoulement du réseau commun, ni en dévier le cours.

1.22 MUTATION DE PROPRIÉTÉ ET DE JOUISSANCE

Les dispositions suivantes s'appliquent non seulement aux mutations qui portent sur le droit de propriété, mais encore à celles qui ont pour objet l'un de ses démembrements, c'est à dire: la nue propriété, l'usufruit et les droits d'usage ou d'habitation.

1.23 DOCUMENTS PUBLICS

Tout propriétaire ou occupant d'un lot devra s'engager, préalablement à la régularisation de l'acte au moyen duquel il se propose de transférer son lot, à porter à la connaissance du nouveau propriétaire ou du nouveau titulaire des droits cédés, les conditions, charges et servitudes contenues au présent acte. Le présent Cahier des Charges et Servitudes devra être reproduit intégralement au nouvel acte ou, à défaut celui-ci devra contenir une déclaration de nouveau propriétaire ou titulaire qu'il eu après connaissance et qu'il s'engage à s'y conformer, sans réserve aucune.

Le non observation de la présente stipulation engagera, le cas échéant, la responsabilité du disposant envers le nouveau propriétaire ou le cessionnaire.

Les dispositions de l'Article 1.4 du présent acte s'appliquent à toute mutation réalisée en contravention des présentes et le nouveau propriétaire restera malgré tout passible des mêmes sanctions que celles qui y sont prévues.

1.24. LES MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ ET LES CHARGES

En cas de mutation, l'ancien propriétaire restera tenu au paiement de toutes les créances de l'Association qui, à la date de la mutation seraient liquides et exigibles, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif. L'ancien propriétaire ne pourra exiger la restitution, même partielle, des sommes versées à titre d'avance ou de provision.

Le nouveau propriétaire sera tenu au paiement des créances de l'Association qui deviendraient liquides et exigibles après la mutation. Les sommes restant disponibles sur les avances ou les provisions versées par l'ancien propriétaire seront imputées sur ce dont le nouveau propriétaire deviendrait débiteur envers l'Association. Les dispositions qui précèdent s'appliqueront à toutes les mutations, qu'elles aient lieu à titre particulier ou à titre universel, à titre gratuit ou à titre onéreux.

1.25. INFORMATION DES PARTIES

En vue de l'information des parties, le Syndic de l'Association pourra être requis de délivrer un état daté indiquant d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes:-

a) les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant

- dans les charges dont le montant n'est pas encore liquide ou devenu exigible à l'encontre de l'Association;

- dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'Assemblée Générale mais non encore exécutées;

b) éventuellement, le solde des versements effectués par le cédant à titre d'avance ou de provision.

La réquisition de délivrer cet état peut être faite lorsqu'est envisagé un acte conventionnel devant réaliser ou constater le transfert de propriété d'un lot. Elle peut émaner du notaire chargé de recevoir l'acte ou du propriétaire qui se propose de disposer de son droit. Quel que soit le requérant, le Syndic de l'Association adresse l'état au notaire chargé de recevoir l'acte.

1.26. NOTIFICATION DES MUTATIONS

Tout transfert de propriété d'un lot, toute constitution sur ce dernier d'un droit d'usufruit, de nue propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au Syndic de l'Association, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avoué qui a obtenu la décision qui suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction du lot intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire du droit et le cas échéant, de son mandataire.

1.27 ELECTION DE DOMICILE:-

Tout nouveau propriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue propriété sur un lot doit notifier au Syndic de l'Association son domicile réel ou élu.

1.28 CONSTITUTION DE DROITS RÉELS COMMUNICATION DES CONDITIONS, CHARGES ET SERVITUDES

Tout acte conventionnel réalisant ou constatant la constitution d'un droit réel sur un lot, doit mentionner expressément que le titulaire du droit a eu préalablement connaissance des conditions, charges et servitudes figurant au présent acte et des actes qui l'ont modifié éventuellement sous peine de l'application des dispositions de l'Article 1.25.

1.29. LOCATION

Le propriétaire qui consentira une location de son lot devra donner connaissance au locataire de l'ensemble des obligations du présent acte.

1.30. BAIL

Le propriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires. Il demeurera seul responsable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent acte, comme s'il occupait personnellement les lieux loués.

1.31. AUTORISATION D'OCCUPER

Les dispositions du présent titre sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.

DEUXIEME PARTIE

2. ASSOCIATION SYNDICALE DES PROPRIÉTAIRES DU LOTISSEMENT LAKEVIEW.

2.1 ASSOCIATION SYNDICALE

Les propriétaires ou copropriétaires pour quelque cause et à quelque titre que ce soit de l'un des lots issus du Lotissement « **LAKEVIEW** » seront de plein droit groupés dans une Association Syndicale qui aura, à compter de sa prise de naissance selon ce qui sera dit ci-après, conformément à l'Article 664-95 du Code Civil Mauricien, la personnalité civile.

Cette Association prendra naissance dès que deux lots au moins issus du Lotissement appartiendront à deux propriétaires différents.

Elle fonctionnera suivant les Statuts ci-après.

2.2 STATUTS

NOM DE L'ASSOCIATION

L'Association Syndicale est dénommée: **"ASSOCIATION SYNDICALE DU LOTISSEMENT LAKEVIEW"**.

2.3 OBJETS DE L'ASSOCIATION:-

Ladite Association Syndicale a notamment pour objets:-

1°. De veiller à la bonne tenue et à la police intérieure du Lotissement privé dénommé Lotissement « **LAKEVIEW** » en faisant respecter les règlements, conditions, charges et servitudes prévus et imposés aux propriétaires des parcelles comprises dans le périmètre du Lotissement.

2°. D'assurer la gestion, "entretien et la conservation des drains, des routes et passages piétonniers communs ainsi que l'espace vert étant les Lot Nos. 56 et 61 et des ouvrages d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement du Lotissement.

3⁰. L'acquisition des équipements communs, leur entretien, conservation et remplacement éventuels.

4°. L'acquisition des terrains et éléments d'équipements communs susdits et leurs cessions éventuelles à une personne de droit public.

5⁰. Et d'une manière générale la défense et la gestion des intérêts communs des membres de l'Association Syndicale.

Elle est habilitée en particulier et sans que cette liste soit limitative, savoir:-

- à passer des marchés avec tous les fournisseurs de services, marchandises, matériels, etc. destinés à l'entretien des parties communes et des ouvrages d'intérêt collectif ainsi qu'à la réfection éventuelle de ceux-ci.

- à contrôler et à réceptionner les travaux précités.

- à répartir les dépenses engagées provenant des travaux précités entre les Membres de l'Association.

- à recouvrer le montant des dépenses engagées et à verser les sommes dues à qui de droit.

L'Association pourra librement disposer des parties communes dont elle est propriétaire et éventuellement procéder à des aménagements complémentaires du lotissement dans les formes et dans les limites des dispositions des conditions, charges et servitudes prévues aux présentes.

L'Association fait connaître aux autorités qui la consultent l'avis de ses membres sur les questions qui lui sont soumises.

L'ASSOCIATION POURRA EGALEMENT:-

Acquérir, prendre en charge, prendre en location tous terrains, immeubles ou tous droits quelconques qui seraient nécessaires ou utiles aux affaires de l'Association, donner tous immeubles à loyer ou à bail, faire faire toutes réparations et constructions, accepter toutes donations et tous legs.

Faire toutes conventions avec tous Gouvernements, Autorités Supérieures, Municipales, Locales ou autres et obtenir de ces Gouvernements et Autorités tous droits, concessions et privilèges qui pourraient être utiles à l'Association.

Faire toutes stipulations avec tous propriétaires limitrophes et autres, pour l'établissement au profit de l'Association, de servitudes, droits de passage, droits d'usage, d'habitation et autres.

Faire tous engagements de travailleurs et employés, passer à cet effet tous contrats, choisir et révoquer tous employés, fixer les émoluments et indemnités, passer tous devis et marchés avec tous constructeurs et ingénieurs.

Vendre ou se dessaisir de tout ou de partie de l'actif mobilier ou immobilier de l'Association aux prix, termes et conditions que l'Association jugera convenables. Toucher toutes sommes y compris tous prix de vente, en donner quittance et décharge, faire mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements, consentir tous désistements d'hypothèque, de privilège, d'action résolutoire en folle enchère et autres, le tout avec ou sans paiement, faire toutes remises

de dettes, consentir et stipuler toutes cessions de priorité et toute concurrence de rang, consentir toutes subrogations.

Payer toutes sommes, en retirer quittance et décharge.

Ouvrir tous comptes courants ou autres à toute Banque et chez tous particuliers à l'Ile Maurice, faire tous dépôts aux Banques de l'Ile Maurice ou chez tous particuliers, maisons de crédit et autres, en compte courant ou autrement, faire le retrait des sommes déposées, signer, tirer, endosser, acquitter tous chèques, mandats et traites, les accepter.

Contracter toutes assurances sur la vie de tous tiers, accepter le bénéfice de toute assurance sur la vie.

Faire assurer, s'il est jugé convenable contre tous dommages généralement quelconques résultant de l'incendie, de vol, de guerre, dégrève, d'émeute, de sédition ou autrement tous biens, meubles et immeubles de l'Association, contracter tous engagements à cet effet.

Contracter toutes assurances contre toutes responsabilités généralement quelconques.

Prendre toutes patentes de quelque nature que ce soit.

Transporter toutes créances échues ou non échues avec ou sans garantie, souscrire, négocier et endosser toutes valeurs, faire tous règlements, tous emplois de fonds, faire toutes acquisitions d'immeubles ou de biens mobiliers aux prix, termes et conditions que l'Association jugera convenables, faire tous échanges d'immeubles, de biens mobiliers, prendre tous engagements, contracter tous emprunts par voie d'obligations hypothécaires ou sûretés ou autrement, fixer tous modes de remboursement de tous emprunts, hypothéquer tous immeubles, donner tous meubles en gage et nantissement, consentir et accepter toutes prorogations de délai, tenir pour signifiés tous transports et subrogation, traiter, transiger et compromettre, exercer toutes poursuites, défendre à celles intentées, se désister, faire appel même devant le Conseil Privé, de tous jugements, fournir cautions, obtenir tous jugements, les faire exécuter par tous les moyens et voies de droit, même par la saisie immobilière, poursuivre toutes licitations, passer et signer tous actes, élire domicile, en un mot, faire tout ce qui sera utile et nécessaire, les pouvoirs ci-dessus n'étant nullement limitatifs mais simplement énonciatifs.

2.4 DUREE — SCEAU

La durée de l'Association sera illimitée.

Elle aura un Sceau portant son titre.

Pour l'interprétation des présentes, le singulier emporte le pluriel et vice versa.

2.5 CHARGES COMMUNES

Les charges communes sont répartis entre tous les propriétaires du lotissement.

Aucun propriétaire ne pourra se décharger de sa contribution aux charges communes, ou la diminuer, par abandon aux autres, en totalité ou en partie, de ses droits divis ou indivis.

2.6. DEFINITION DES CHARGES COMMUNES

Les charges communes comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales aux termes des articles ci-après.

Les charges communes comprennent notamment:-

1°.) Les frais nécessités par le fonctionnement et l'administration de l'association syndicale, du conseil syndical et les honoraires du syndic.

2°.) Les frais et honoraires légaux de toutes sortes encourus par l'Association pour la récupération et le paiement des charges communes impayées ou des pénalités infligées aux propriétaires ou copropriétaires ou pour intenter des poursuites pour faire respecter les règlements et servitudes ci-dessus établis.

La liste des Charges Communes ci-dessus énumérées est purement énonciative et non limitative.

2.7 REPARTITION DES CHARGES COMMUNES

Les frais et charges de l'Association sont répartis entre tous les membres de l'Association Syndicale par parts égales d'un/soixante et unième (1/61emes) pour chacun des soixante et un lots du Lotissement, et ce, que les lots soient bâtis ou non.

La part contributive à être payée à l'Association est fixée tous les ans par Assemblée Générale Annuelle.

Le paiement de sa part contributive ainsi fixé sera effectué d'avance à partir de la date de la signature du contrat authentique par chaque acquéreur d'un Lot du Lotissement.

«STAIRWAY PROPERTY DEVELOPMENT LTD», quant à elle, devra s'acquitter de ses parts contributives relativement aux Lots invendus.

Les membres de l'Association qui aggraveraient par leur fait, celui de leurs locataires et invités ou celui des personnes à leur service les charges communes, supporteront seuls les frais ou dépenses qui seraient ainsi occasionnés. Il en sera notamment ainsi pour les frais légaux généralement quelconques, y compris les honoraires des hommes de loi, encourus par l'Association pour recouvrement des

sommes qui lui sont dues et en cas de poursuites judiciaires intentées par l'Association pour non respect ou violation des stipulations du Cahier des Charges et Servitudes.

Etant donné que l'Association syndicale prendra en charge l'entretien de l'espace vert (Les Lot Nos. 56 et 61), les charges incombant à cet entretien seront réparties entre les propriétaires du Lotissement également.

Aucun propriétaire ne pourra se décharger de sa contribution aux charges ci-dessus mentionnées ou la diminuer par abandon aux autres en totalité ou en partie de ses droits divis ou indivis.-

2.8 REGLEMENT PROVISIONS

FONDS DE PREVOYANCE - GARANTIE

2.8.1. (1) Les propriétaires verseront au Syndic:-

(a) Une avance de trésorerie permanente, dont le montant sera fixé par l'Assemblée Générale.

(b) Au début de chaque exercice, une provision qui, sous réserve des décisions de l'Assemblée Générale, ne pourra excéder le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré.

En cours d'exercice, le syndic fera de nouveaux appels de fonds trimestriellement dans les conditions de l'Article 664-59 du Code Civil Mauricien.

Il produira annuellement la justification de ses dépenses pour l'exercice écoulé, dans les conditions de l'Article 664-43 dudit Code.

(2°) Le Syndic pourra exiger le versement de provisions spéciales destinés à permettre l'exécution de décisions de l'Assemblée Générale en vue de faire face à des réparations ou des travaux importants (par exemple, la réfection des routes).

Les conditions en seront fixées par l'Assemblée.

Toutefois, en cas d'urgence, le syndic pourra demander une provision sans délibération préalable de l'Assemblée Générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical s'il en existe un, dans les conditions de l'Article 664-61 dudit Code.

2.8.2. (1) Les versements en application des dispositions ci-dessus devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le Syndic.

Les autres propriétaires devront en tant que de besoin faire l'avance nécessaire pour suppléer aux conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs.

(2) Le paiement de la part contributive due par l'un des propriétaires, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires en application notamment des

dispositions de l'Article 664-24 dudit Code. Il sera en outre, garanti par l'hypothèque légale et le privilège mobilier prévus à l'Article 664-30 dudit Code.

Il en sera de même du paiement des pénalités de retard ci-dessus stipulées.

Pour la mise en œuvre de ces garanties, la mise en demeure aura lieu par acte extrajudiciaire, et sera considérée comme restée infructueuse à l'expiration d'un délai de quinze jours.

(3) Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard de l'Association, laquelle, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel de ses héritiers ou ayants droit.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété d'un lot, les indivisaires d'une part et les nus propriétaires et usufruitiers d'autre part, seront tenus solidairement de l'entier paiement des charges afférentes au lot considéré.

2.9 ADMINISTRATION

Les mesures d'application collectives concernant la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs seront prises par l'Association Syndicale.

Les décisions qui sont de la compétence de l'Association seront prises par l'Assemblée des propriétaires et exécutées par le syndic comme il est expliqué plus loin.

L'Association Syndicale est régie par les Articles 664-95 et 664-96 du Code Napoléon.

2.10 SIEGE

Le Siège de l'Association est situé à Belle Mare Lakeview, Royal Road, Belle Mare.

Il sera transféré dans tout autre lieu que décidera la première Assemblé Générale en cas de changement du syndic.

2.11 ASSEMBLÉE DES PROPRIÉTAIRES

POUVOIRS DE L'ASSEMBLÉE ET CONVOCATIONS

La réunion de tous les propriétaires formant l'Association Syndicale constitue l'Assemblée Générale.

L'Assemblée contrôle l'Administration et la gestion des parties communes, elle prend toutes décisions utiles et peut même modifier et compléter le Cahier des Charges dans les conditions de majorité prévues par les lois en vigueur.

Ses décisions obligent l'universalité des propriétaires.

La modification ou la suppression d'une des servitudes insérées au Cahier des Charges exigera par contre l'unanimité.

2.12 PREMIÈRE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES PROPRIÉTAIRES

Le Syndic provisoire réunira les propriétaires en Assemblée Générale selon les dispositions de l'Article 2.1. ci-dessus.

Si le Syndic provisoire n'a pas convoqué l'Assemblée dans ce délai, la convocation pourra être faite valablement par le propriétaire le plus diligent.

2.13 ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ULTÉRIEURES

Le Syndic convoquera l'Assemblée Générale chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois l'an.

Si le Syndic n'a pas convoqué au terme des six mois suivant la clôture de l'exercice comptable au plus tard, l'Assemblée Générale Annuelle, celle-ci pourra être valablement convoquée par le Président du Conseil Syndical ou à défaut par un propriétaire en vertu de l'Article 664-40 du Code Civil Mauricien.

Le Syndic devra, en outre, convoquer l'Assemblée Générale chaque fois que la demande lui en sera exprimée par au moins trois propriétaires représentant ensemble le quart des suffrages exprimables.

Cette demande lui sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception et devra préciser l'Ordre du Jour. Le Syndic devra alors lancer la convocation ainsi demandée pour une date qui ne pourra être éloignée de plus d'un mois de celle à laquelle il aura reçu cette lettre.

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

Les convocations seront adressées aux propriétaires par lettres recommandées avec accusé de réception, au domicile par eux élu ou remises dans les conditions ci-après précisées.

Sauf urgence, les convocations devront être notifiées au moins quinze jours avant la date de la réunion.

Les dites convocations indiqueront le lieu, la date, l'heure, l'ordre du jour de la réunion et comporteront la documentation prévue par l'Article 664-43 du Code Civil Mauricien.

Les convocations pourront être remises aux propriétaires contre émargement d'un état. Cette procédure dispensera de l'envoi de lettre recommandée aux propriétaires ainsi prévenus.

En cas d'indivision d'un lot entre plusieurs personnes, celles-ci devront déléguer l'une d'elles pour les représenter. Faute par elles de faire connaître l'indivision et de

désigner un délégué à qui les convocations devront être adressées, ces convocations seront valablement faites à l'adresse de l'ancien propriétaire du lot.

Les nu-propriétaire seront représentés par les usufruitiers et les mineurs ou incapables par leurs représentants légaux.

Les propriétaires qui ne pourront assister aux réunions auront la faculté de s'y faire représenter par un mandataire; celui-ci ne peut être un employé de l'Association Syndicale. Les pouvoirs seront annexés à la feuille de présence. Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote conformément à l'Article 664-32 du Code Civil Mauricien. Conformément aux stipulations dudit Article, le Syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un propriétaire.

2.14 TENUE DES ASSEMBLÉES

L'Assemblée Générale se réunira dans un endroit situé dans le quartier de situation de Lotissement et facilement accessible par les propriétaires, sauf modification décidée par les propriétaires votants, comme il sera dit au Chapitre relatif aux modifications du Cahier des Charges.

Au début de chaque réunion, l'Assemblée Générale désigne son Président et son Bureau composé de deux scrutateurs. Le Syndic, assure le Secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'Assemblée.

Il est tenu une feuille de présence qui contient les noms et domicile de chaque propriétaire, ainsi que le nombre de votes dont il dispose. Cette feuille est émargée par chacun des propriétaires présents ou par son mandataire. Elles sont certifiée exacte par le Président de l'Assemblée.

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'Ordre du Jour porté sur les convocations.

Les délibérations de l'Assemblée Générale sont constatées par des procès verbaux inscrits dans un registre spécial et signés par les membres du Bureau.

Les copies ou extraits de ces procès verbaux à représenter en justice ou ailleurs seront certifiés par le Syndic ou deux membres du Bureau.

2.15 VOIX - MAJORITÉ

Dans les Assemblées Générales chacun des propriétaires du lotissement dispose d'autant de voix que du nombre de parts dont il est titulaire. Toutefois toute décision qui ne concerne pas les dépenses d'entretien et de fonctionnement du Lotissement mais qui concernerait le lotissement dans son ensemble serait prise par l'ensemble de tous les propriétaires du lotissement et chaque propriétaire disposerait alors d'une voix par lot [soit un/soixante et unième (1/61èmes)].

La majorité requise pour l'adoption par l'Assemblée d'une résolution, est celle qui est fixée, suivant la nature de la question par les Articles 664-34, 664-35, 664-36 ou 664-37 du Code Civil Mauricien.

En ce qui concerne la désignation des membres du Conseil Syndical, les dispositions particulières sont prévues ci-dessous.

Toutefois, les décisions relatives aux modifications ou aux compléments à apporter au présent Cahier des Charges, seront prises dans les conditions spéciales qui seront relatées au Chapitre MODIFICATIONS, COMPLÉMENTS AU CAHIER DES CHARGES.

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les propriétaires, mêmes ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion, une copie du procès verbal certifiée par le Syndic, sera adressée à tous les propriétaires.

En ce qui concerne les opposants et défaillants, les décisions prises leur seront notifiées conformément aux prescriptions de l'Article 664-50 du Code Civil Mauricien par pli recommandé ou remis contre émargement.

2.16 SYNDIC

Le Syndic est désigné par l'Assemblée Générale. Il pourra être choisi parmi ou en dehors des propriétaires; son mandat ne pourra excéder Trois Ans et il est renouvelable dans cette même limite. Il peut être mis fin à ses fonctions sous réserve (sauf en cas de faute grave) de respecter un délai de préavis de trois mois ou de lui verser une indemnité correspondante aux honoraires de *ce* laps de temps.

Si le Syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait en avertir, trois mois à l'avance l'Assemblée Générale.

En cas de vacance de l'emploi, ses fonctions seront assurées, soit par le Syndic suppléant désigné par l'Assemblée Générale, s'il en a été désigné un, ou à défaut, par le propriétaire acceptant soit par un Juge en Chambre, à la demande de tout intéressé. L'un ou l'autre devra, dans le mois de la vacance de l'emploi du Syndic, convoquer une Assemblé Générale en vue de la désignation d'un Syndic.

2.17 ATTRIBUTION

Le Syndic est l'agent officiel de l'Association Syndicale. Il fait assurer l'entretien des parties communes, leur administration courante et la représentation de l'Association en justice et dans les actes juridiques en général.

Il s'assure que les propriétaires et occupants respectent le Cahier des Charges et Servitudes.

2.18 ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES

Les travaux et réparations sont répartis en deux catégories:-

1°) - REPARATIONS D'ENTRETIEN URGENTES

Le Syndic pourra exécuter, sans que les propriétaires puissent s'y opposer et sans avoir à leur en référer, tous les travaux d'entretien et toutes les réparations concernant les choses communes et d'une urgence évidente.

2°) - REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES

Ces réparations seront décidées par l'Assemblée, votées à la majorité et exécutées sur les ordres du Syndic sans qu'aucun des propriétaires ne puisse s'y opposer. 2.18.1. ADMINISTRATION

D'une manière générale, le Syndic est investi de tous les pouvoirs prévus par la législation en vigueur.

Il choisit les employés et leur donne des ordres.

Avec les provisions qu'il reçoit des propriétaires, il assure le paiement en temps utile des primes d'assurances contre l'incendie et autres risques à la charge commune, les salaires des employés, la consommation d'eau et d'électricité à usage commun, l'entretien des plantations et des espaces verts dans les espaces communs, les réparations aux parties communes, l'entretien et le remplacement des équipements communs, etc.

Le syndic fait ouvrir un compte en Banque au nom de l'Association Syndicale, il a la signature pour y déposer ou en retirer les fonds, émettre, signer et acquitter les chèques.

Le Syndic tient les comptes et les différents registres de l'Association. Seul responsable de sa gestion, le Syndic ne peut se faire substituer.

L'Assemblée Générale, peut, seule, autorisé, à la majorité prévue par la loi, une délégation de pouvoirs à une fin déterminée.

2.18.1 REPRÉSENTATION DU SYNDICAT EN JUSTICE ET DANS LES ACTES JURID IQUES.-

Le Syndic représente l'Association Syndicale vis-à-vis des tiers et de toutes administrations. Il la représente en justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin, contre certains des propriétaires.

Dans le cas où un propriétaire ne paierait pas sa quote-part dans les charges, le Syndic a tous pouvoirs pour poursuivre contre lui le recouvrement des sommes dues et

pour faire inscrire le privilège légal. Il veille à l'accomplissement des formalités et il fait dresser l'acte authentique prévu par la loi.

2.19 CONSEIL SYNDICAL DE GÉRANCE

2.19.1 CONSTITUTION

En vue d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des membres de l'Association et le syndic, d'assister ce dernier et de contrôler sa gestion, l'Assemblée Générale pourra décider, en vertu de l'Article 664-31 du Code Napoléon, à la majorité prévue à l'Article 664-35 dudit Code, de constituer le Conseil Syndical, la décision contraire peut être prise à la même majorité.

Le Conseil Syndical, s'il en est créé un, sera composé de NEUF (9) membres.

Ces derniers seront choisis parmi les membres de l'Association, leurs conjoints ou leurs représentants légaux. Si une société est propriétaire d'un lot dont elle attribue la jouissance à ses associés, ceux-ci, leurs conjoints et leurs représentants légaux pourront être membres du conseil syndical.

Le syndic, son conjoint et ses préposés, même s'ils sont membres de l'Association ou associés, ne peuvent être membres du conseil syndical.

Les membres du conseil syndical seront élus pour une durée de trois ans par l'Assemblée Générale statuant dans la majorité prévue à l'Article 664-35 du Code Napoléon.

Ils seront rééligibles.

Ils pourront être révoqués par l'Assemblée Générale statuant à la même majorité.

L'Assemblée pourra, si elle le juge à propos, désigner plusieurs membres suppléants dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

En cas de cessation définitive des fonctions des membres titulaires, les membres suppléants siègent au conseil syndical au fur et à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection, s'il y en a plusieurs, et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus de la moitié des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit. L'Assemblée Générale devra alors désigner de nouveaux membres en remplacement de ceux ayant rendu les sièges vacants pour que le conseil syndical puisse reprendre son fonctionnement normal.

Le conseil syndical élit un Président parmi ses membres, à la majorité de ceux-ci, pour la durée qu'il fixe, à défaut, le Président demeure en fonctions pendant toute la

durée de son mandat de conseiller syndical sauf révocation prononcée à la même majorité.

Il se réunit à la demande du Président au moins une fois tous les six mois. Il peut également être réuni à toute époque à la demande de l'un quelconque de ses membres ou à celle du syndic. Les convocations sont adressées par lettre recommandée; elles contiennent l'ordre du jour de la réunion, copie en est transmise au syndic qui peut assister aux réunions avec voie consultative.

Les décisions du conseil syndical sont prises à la majorité simple et, à la condition que la moitié au moins de ses membres soient présents ou représentés; en cas de partage des voix, celle du Président sera prépondérante.

Les délibérations du conseil sont constatées par les procès verbaux portés sur un registre ouvert à cet effet, signés par les membres ayant assisté à la réunion. Copies de ces procès verbaux sont délivrés par le Président du Conseil syndical, sur demande qui lui en est faite par les copropriétaires.

Les fonctions de Président et de membres du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Les débours exposés par les membres du conseil syndical dans l'exercice de leur mandat, leur sont remboursés par le syndicat sur justifications.

Les honoraires des techniciens dont le conseil syndical peut se faire assister (expert-comptable, conseils juridiques, architectes), ainsi que les frais de fonctionnement dudit conseil sont payés par le syndic, sur l'indication du Président du Conseil syndical, dans le cadre des dépenses générales de l'administration du lotissement.

2.19.2 MISSION

Organe consultatif, le conseil syndical donne son avis sur les questions dont il se saisit lui-même ou qui lui sont soumises par le syndic, par l'Assemblée Générale ou certains membres de l'Association.

L'institution du conseil n'apportant aucune restriction des pouvoirs du syndic, ce dernier n'est pas tenu de suivre les avis donnés.

Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité de ce dernier, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'Assemblée Générale statuant dans les conditions fixées par l'Article 664-35 du Code Napoléon.

Un ou plusieurs membres du conseil syndical habilités à cet effet par ce dernier peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de l'Association Syndicale et du Lotissement.

Le conseil syndical présente chaque année un rapport à l'Assemblée Générale sur les avis donnés au syndic et sur les comptes de l'Association Syndicale au cours de l'exercice écoulé. En outre, il rend compte de l'exécution des missions et délégations que l'Assemblée Générale aurait pu lui donner.

2.20 MODIFICATIONS - ADDITIONS AU CAHIER DES CHARGES

Toutes additions, ainsi que toutes modifications, ne pourront être apportées au Cahier des Charges que par l'Assemblée Générale et dans les conditions prévues par les lois en vigueur.

2.21 LITIGES

Les difficultés qui pourraient naître entre les divers propriétaires, au sujet de l'application du présent Cahier des Charges, seront soumises à la juridiction compétente.

****

CONDITIONS PARTICULIERES

Il demeure de plus expressément convenu entre parties (Messieurs

et es-qualités respectives) comme conditions essentielles des présentes:-

(a) Que tout acquéreur est subroge par les présentes dans les droits et obligations de la Compagnie venderesse afin de pouvoir, de son Chef entreprendre toute action nécessaire pour obtenir l'exécution des obligations et servitudes imposées par la Compagnie venderesse a tout acquéreur des lots dans le périmètre du Lotissement.

(b) Tout acquéreur est également subroge dans les droits et obligations de la Compagnie venderesse contre tout tiers qui porterait atteinte aux droits des propriétaires et occupants du Lotissement.

(c) En conséquence, la Compagnie venderesse ne pourra en aucun cas être recherche, ni au principal, ni en garantie, dans toute action par un acquéreur contre un autre acquéreur ou contre un tiers, tendant a assurer le respect des obligations et servitudes ou à réparer un dommage quelconque consécutif a une violation de ces droits, obligations ou servitudes.

Exclusion des vices caches

La Compagnie venderesse ne sera pas tenue a la garantie des vices caches pouvant affecter le sol ou le sous-sol.

L'Acquéreur s'engage à porter ainsi à la connaissance de son ingénieur/architecte toutes les restrictions contenues dans la présente promesse de vente et dans le Cahier des Charges et Servitudes. La responsabilité de l'ingénieur/architecte sera alors :-

1. De s'assurer et de confirmer :

(a) que l'implantation des bâtiments soit conforme au coefficient d'occupation du sol et aux limites prévues ;

(b) Que les fondations des bâtiments soient adéquates ;

(c) Que la hauteur des bâtiments soit respectée ;

2. De contrôler et de surveiller les susdits travaux.

OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

CHARGES ET CONDITIONS.

La vente est faite aux conditions suivantes, que l'acquéreur s'oblige à exécuter et à accomplir :-

1o. Il prendra le terrain vendu a ses risques et périls sans garantie de l'état du sol ou du sous-sol, fouilles ou excavations, défaut d'alignement ou autres vices ou défauts caches, soit d'erreur ou d'omission dans la désignation, soit enfin dans sa contenance indiquée, la différence avec celle réelle, même supérieure a un vingtième, devant faire son profit ou sa perte.

2o. L'usage de tous les dits chemins desservant le lotissement sera commun à tous les acquéreurs des lots situes a l'intérieur de son périmètre et a leurs ayants droit et ayants cause seulement.

3o. Il sera tenu de souffrir les servitudes passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues dont pourrait se trouver grever le sus dit lot et jouira de celles actives, le tout a ses risques et périls sans garantie a cet égard et sans que la présente clause puisse donner a qui que ce soit des droits autres ni plus grands qu'il ne justifierait avoir par titres réguliers et dument transcrits ou en vertu de la loi.

4o. De se conformer aux conditions :-

(a) du Permit de Morcellement émis par le « Ministry of Housing and Lands » et dont il sera fait état ci-dessous;

(b) ET EN OUTRE sous la condition expresse et essentielle de toutes les modalités, charges et servitudes énumérées dans le Cahier des Charges et Servitudes, sous peine, en cas d'inobservation ou d'inexécution par l'Acquéreur de l'une quelconque d'entre elles, des sanctions prévues comme sus mentionnées.

L'ensemble de ces stipulations constitue la loi des parties et L'Acquéreur s'engage et s'oblige à s'y conformer,-

Aucune tolérance ne deviendra un droit acquis.

Ces modalités, charges et servitudes ont été élaborées d'abord pour que ce lotissement reste une oasis de paix, de tranquillité et de sécurité pour tous ses occupants et ensuite pour assurer le bon fonctionnement du lotissement.

Les obligations contractées par les acquéreurs et qui seront reproduites a l'acte de vente resteront invisibles et pourront être réclamées en totalité de chacun des leurs héritiers ou ayants droit ainsi que l'autorise l'Article 1221 du Code Civil Mauricien.