

**CAHIER DES CHARGES ET SERVITUDES**  
**DU LOTISSEMENT**  
**“AVALON GOLF ESTATE”**

-----

**Statuts de l'Association Syndicale**

\*\*\*\*\*

Par-devant Maître **Edouard Gregory HART de KEATING**, notaire à l'Île Maurice, à la résidence de Port Louis, 2<sup>ème</sup> étage de “Labama House”, 35 rue Sir William Newton, soussigné.

**A COMPARU:-**

Monsieur **TECK YAN CHAN SUI KO**, majeur, expert-comptable, né le sept juillet mil neuf cent cinquante quatre (Acte de Naissance No. 228/1954 Rivière du Rempart), détenteur de la carte d'identité nationale No. C 0707540502280, élisant domicile au siège de la compagnie qu'il représente ; et

Monsieur **Michael Francis Yen Chong CHUNG KAI SHING**, majeur, étant né le onze novembre mil neuf cent soixante huit (11/11/1968), ainsi que l'atteste son acte de naissance portant le No. 868/1968 du bureau d'état civil de Rose Hill, quartier des Plaines Wilhems, détenteur de la carte d'identité nationale portant le No. C111168280868G, demeurant au No. 26, avenue des Violettes, Baie du Tombeau,

agissant aux présentes en sa qualité de représentant habilité aux effets des présentes de la Compagnie existant en cette Ile sous la dénomination de **ARTHUR & MORGANE LTD** incorporée

initialement sous le nom de **LIGNECALISTE PROPERTY COMPANY LTD**, le sept septembre de l'an deux mil onze (07/09/2011), sous le numéro 105063, ayant son siège à Level 12, Tower 1, Nexteracom, Cybercity, Ebene.

Le dit comparant ès qualités investi de tous les pouvoirs nécessaires aux effets des présentes en vertu d'une résolution en date du vingt sept décembre deux mil seize (27/12/2016) qui demeure annexée aux présentes (Annexe 1).

Ladite compagnie appelée à la suite des présentes "le promoteur" ou "le Vendeur".

Lequel a d'abord dit et exposé ce qui suit :-

LE PROMOTEUR est propriétaire d'une portion de terrain d'une superficie de **QUATRE VINGT NEUF HECTARES MILLE CINQ CENT QUATRE VINGT QUINZE MÈTRES CARRÉS (89Ha 1595 m<sup>2</sup>)**, située au quartier de la **Savanne, au lieu dit Bois Sec**, étant partie d'une portion de terrain de contenance de deux cent vingt neuf hectares neuf mille quatre cent quarante mètres carrés (229ha. 9440m<sup>2</sup>), cette dernière [après exclusion de (i) la superficie occupée par « Feeder Rivet, Feeder Edmond, Feeder Augustin, Feeder Cresson, Ruisseau Marron, Feeder Enterrement and Feeder Beau Bois », (ii) la surface occupée par la route menant à St Aubin, (iii) la surface occupée par la route de Grand Bassin, MAIS incluant la surface occupée par la route privée traversant le terrain] comprenant quatre portions de terrain de contenance d'après titre de :

- (i) Cent Hectares Six Mille Quatre Vingt Dix Mètres Carrés (100ha 6,090m<sup>2</sup>) ;
- (ii) Cent Hectares Quatre Mille Six Cent Trente Sept Mètres Carrés (100ha 4637m<sup>2</sup>) après exclusion des superficies des rivières, cours d'eau, et de la route de Grand Bassin traversant le terrain distrait d'une plus grande portion de terrain de deux cent cinquante arpents (250A) d'après le titre de propriété antérieur, depuis trouvé être de cent quatorze hectares deux cent dix mètres carrés (114ha 210m<sup>2</sup>) après mesurages ;
- (iii) Treize Hectares Cinq Mille Cinq Cent Dix Mètres Carrés (13ha 5510m<sup>2</sup>) en incluant la superficie d'une route privée la traversant, distraite d'une portion de

terrain de cent soixante treize hectares deux mille trois cent soixante douze mètres carrés (173ha 2372m<sup>2</sup>) et

- (iv) Quinze Hectares Trois Mille Deux Cent Trois Mètres Carrés (15Ha 3203m<sup>2</sup>) en incluant les routes privatives la traversant.

Le tout ainsi qu'il appert d'un rapport d'arpentage de Monsieur Girish Beechoo, arpenteur juré, en date du 19/08/2011, enregistré au Reg LS 99/4220

Ledit rapport d'arpentage contient par ailleurs les observations ci-après littéralement retranscrites :-

*« 1. There exists on the above mentioned portion of land (i) a servitude consisting of a canal and its reserves of one metre on each side, which has been created for the company St Aubin Sugar Estate (shown in blue on annexed plan) and (ii) a high tension line for the Central Electricity Board indicated by a red dotted line.*

*2. The Grand Port Savanne District Council has issued a Building and Land Use Permit dated 17 December 2010 bearing reference MORS/201/10 for the excision of the above mention portion of land of the extent of 100Ha 9,102m<sup>2</sup> (reduced to an extent of 100Ha 4,637m<sup>2</sup> after exclusion of the extent of the rivers, watercourses and Grand Bassin Road crossing it).*

*3. The Grand Port Savanne District Council has issued a Building and Land Use Permit dated 20 December 2010 bearing reference MORS/202/10 for the excision of the above mentioned portion of land of the extent of 13Ha 3,290m<sup>2</sup>). »*

Lequel terrain de **89 Ha 1595 m<sup>2</sup>** forme un Morcellement nommé "**AVALON GOLF ESTATE**", à vocation résidentielle et commerciale, (incluant un réservoir de service, un site commercial, des puits, des stations de pompage, et une station de traitement des eaux).

Pour lequel terrain, le vendeur a sollicité et obtenu des autorités compétentes les autorisations nécessaires afin de le diviser en TROIS CENT QUINZE (315) LOTS affectés aux constructions à usage d'habitation bourgeoise (« Le Lotissement »).

Le vendeur est également propriétaire suivant le même titre aux mêmes quartiers et lieu de:

- D'une portion de terrain de contenance d'**UN MILLION CENT SOIXANTE MILLE SEPT CENT QUATRE VINGT DIX HUIT METRES CARRES (1,160,798m<sup>2</sup>)** qui est destinée exclusivement à la création d'un parcours de Golf international de dix huit trous, et d'un Golf Club, et de certaines activités de loisir accessoires attachées au Club;
- Et de deux portions de terrains qu'il entend céder à des promoteurs immobiliers en vue d'y réaliser des projets sous le 'Property Development Scheme (PDS)' comprenant environ **75** lots répartis entre 'Badon Village' et 'Camlan Village', lesquelles portions de terrain sont de contenance ensemble de **CENT SOIXANTE QUATORZE MILLE SEPT CENT VINGT HUIT METRES CARRES (174,728 m<sup>2</sup>)**.

Etant ici fait observer qu'une portion de terrain de **HUIT HECTARES NEUF CENT CINQUANTE HUIT MÈTRES CARRÉS (8Ha958m<sup>2</sup>)** située aux mêmes quartier et lieu a été vendue à **CARLEON LTD** en vue d'y développer un projet sous le « Real Estate Development Scheme » (un certificat dans ce sens ayant été délivré par le Board of Investment ainsi qu'il appert de sa lettre en date du cinq octobre deux mil quinze (05/10/2015)), suivant acte contenant quittance du prix de cent quatre vingt un million six cent mille roupies (Rs 181,600,000) dressé par le notaire soussigné, en date du dix sept juin deux mil quatorze (17/06/2014), enregistré et transcrit au TV 201406/001304.

Ces différentes portions de terrains étant appelées à avoir d'importantes interactions avec le lotissement, certaines conventions ont été passées dans ce cadre ainsi qu'il sera analysé plus loin dans le document.

Ce lotissement et les lots le composant seront desservis par un ensemble de routes, de passages piétonniers, et de drains pour l'écoulement des eaux pluviales. Le Lotissement est

également pourvu d'espaces verts et d'installations de récréation ou d'agrément, tels que requis en vertu du :-

- "EIA LICENCE" émise par le « Ministry of Environment and Sustainable Development», le trente et un mai deux mil treize (31/05/2013), portant la référence ENV/DOF/EIA/1575 Vol 2 comme amendé par :-
  - o une lettre du même ministère, en date du vingt et un août deux mil treize (21/08/2013), sous la même référence,
  - o Une lettre du même ministère en date du sept octobre deux mil quatorze (07/10/2014), portant la référence ENV/DOE/EIA/1575V,
  - o Une lettre du « Ministry of Environment, Sustainable Development, Disaster and Beach Management », en date du huit novembre deux mille seize (08/11/2016), portant la référence ENV/DOE/EIA/1575
- et du "Morcellement Permit" contenu en une lettre du « Ministry of Housing and Lands » en date du vingt huit novembre deux mil seize (28/11/2016) portant la référence MHL/M/16682, autorisant la division dudit terrain en trois cent quinze lots (315) (incluant « service reservoir, commercial site, boreholes, pumping stations, golf course and sewerage treatment plant)

Lesquels EIA Licence et Permis de Morcellement ont fait l'objet d'un dépôt au rang des Minutes de Maître **Raoul Dylan Philippe Jean-Michel Hackel CABOCHE-ADAM**, Notaire au Port Louis, suivant actes par lui dressé le dix huit octobre de l'an deux mil treize (18/10/2013) enregistré au **Reg A803/2325** et le onze janvier deux mil dix sept (11/01/2017) qui sera enregistré avant ou même temps que ces présentes, respectivement.

Le long des routes du Lotissement ont été aménagées des bandes de terre qui ont été utilisées notamment pour le passage des drains, des tuyaux pour l'eau potable, des lignes souterraines pour l'électricité, infrastructures destinées à desservir tous les lots formant partie dudit Lotissement et les portions de terrain sus décrites.

Des servitudes perpétuelles et gratuites ont été créées à cet effet sur ces bandes de terre au profit de tous les Lots issus du Lotissement et de certaines portions de terrain sus mentionnées en les présentes.

Des espaces verts ont aussi été prévus dans le périmètre du Lotissement.

Il est ici fait observer que le site commercial, demeurera la propriété du promoteur, et ne fera pas partie du Lotissement mais aura accès à tous les chemins du Lotissement, et bénéficiera néanmoins de toutes les servitudes bénéficiant au Lotissement, de façon perpétuelle et gratuite, la présente servitude se voulant être une servitude réelle, le site commercial étant le Fonds Dominant, et le Lotissement étant le Fonds Servant.

Un Plan détaillé du Lotissement, faisant voir les routes, passages piétonniers, bandes de terre à être aménagées et les espaces verts dont il est ci-dessus question a fait l'objet d'un dépôt en même temps que le "Morcellement Permit" susvisé au rang des Minutes de Maître **Raoul Dylan Philippe Jean-Michel Hackel CABOCHE-ADAM**, suivant l'acte de dépôt sus mentionné.

Le vendeur a choisi de donner à ce lotissement la dénomination de « **AVALON GOLF ESTATE** ».

Pour garantir à ce Lotissement, oasis de paix et de tranquillité pour tous ses occupants, son caractère de haut niveau et d'assurer la pérennité de la qualité des infrastructures mises en place, un ensemble de règles et servitudes a été établi, celles-ci perpétuelles, conférant à chaque Lot des avantages plus ou moins identiques, nécessitant la création d'une Association Syndicale ayant la personnalité civile, conformément aux dispositions de l'Article 664-95 du Code Civil Mauricien.

En conséquence, les routes, passages piétonniers et espaces verts, les bandes de terre aménagées pour recevoir les réseaux de distribution d'eau et l'électricité, de même que tous les équipements communs présents et futurs servant à l'entretien desdits biens communs et à l'usage et l'utilité des occupants du Lotissement, font l'objet, d'une gestion collective par

l'Association Syndicale au sein de laquelle les propriétaires des lots issus dudit Lotissement sont de plein droit groupés.

## **NATURE DES SERVITUDES PERPETUELLES**

Les servitudes ci-après constituées par le Vendeur auront un caractère réel et perpétuel, elles seront de deux ordres, celles concernant l'aménagement des Lots et celles régissant leur utilisation, sans compter les charges qui pèseront sur certains terrains qui ne feront pas l'objet d'une propriété privée et qui seront affectés à l'agrément ou à l'utilité de l'ensemble des Lots.

Le Vendeur imposera certaines normes concernant les types de clôtures et barrages autorisés, sous forme de haies, le style architectural et des contraintes de constructions détaillées, les matériaux et les couleurs autorisés.

Etant ici précisé que, préalablement à la première réunion de ladite Assemblée des copropriétaires, 'Lampotang Architects Ltd' et 'Morphos Architects Ltd' ont été choisis pour approuver les plans proposés par les copropriétaires, aux frais exclusifs de ces derniers, lesquels frais ne sont pas inclus dans le prix de vente.

A l'intérieur des Lots est déterminé un coefficient d'occupation des sols avec marge de reculement le long des voies ou par rapport aux lignes divisaires des lots. Le coefficient d'occupation des sols a été fixé à TRENTE (30) pourcent.

Les dernières mesures étant prises pour limiter la densité des constructions et pour maintenir entre elles des zones vertes, boisées ou fleuries.

La subdivision des lots sera prohibée afin d'éviter une trop forte densité de population au sein du Lotissement, celui-ci ayant été conçu par le Vendeur pour rester une oasis de paix et de tranquillité pour ses occupants.

**Nonobstant ce qui précède :**

- Le vendeur se réserve le droit de subdiviser certaines parcelles de terrain invendues, dans l'hypothèse où celles-ci ne trouveraient pas preneur dans leur superficie actuelle, sans toutefois que cette subdivision puisse porter atteinte au prestige du Lotissement, et sans que ces lots puissent être d'une superficie inférieure à cinquante perches.

- De plus certaines portions de terrain spécifiquement déterminées pourront recevoir des projets d'appartement aux mêmes conditions. Les lots dans la zone L sont ceux qui pourront recevoir des projets d'appartement, à l'exclusion de tous autres lots dans le lotissement.

Toutes ces servitudes "non aedificandi", "non altius tollendi" et "prédiales" seront constituées par Le Vendeur pour autrui avec pour conséquence que chaque lot du Lotissement est le Lot dominant des autres lots qui sont les lots servants et vice et versa.

**Observation est ici faite que :-**

**Le Morcellement, les trois villages et le parcours de golf et ses accessoires sus mentionnés étant étroitement liés, il a été constitué, suivant acte dressé par le notaire soussigné, en date du seize janvier de l'an deux mil dix sept (16/01/2017), qui sera enregistré avant ou même temps que ces présentes, les servitudes ci-après littéralement reproduites :-**

## **CONSTITUTIONS DE SERVITUDE**

**Servitude de passage**

Les parties aux présentes se confèrent réciproquement, sur leurs terrains sus décrits, qui seront en conséquent à la fois Fonds Servant et Fonds Dominant, ce qui est accepté par chacune d'elles en ce qui la concerne, une servitude réelle et perpétuelle de passage sur toutes les routes et accès et réserves de ces routes et accès situés sur ces terrain qui grèvera lesdits terrains et leur bénéficiera dans les conditions d'exercice qui seront déterminées ci-après.



### **Servitude relative à certains éléments d'équipement commun**

Certains éléments d'équipement commun aux services essentiels à fournir à ces différentes portions de terrains (« Les Fonds Dominants» en ce qu'il s'agit de cette servitude particulière) sont situés sur la portion de terrain où est établi le Golf (« Le Fonds Servant » en ce qu'il s'agit de cette servitude) et notamment (mais non limité) à un réservoir d'eau et des pompes à eau, et desserviront l'ensemble des portions de terrain sus décrites.

### **Servitude de toujours maintenir la destination de parcours de Golf, Club House et accessoires**

Le représentant d'«ARTHUR & MORGANE LTD» engage cette dernière et ses ayants cause, incluant mais non limités à tous propriétaires ultérieurs, dudit terrain destiné au Golf, ce qui est accepté par les autres parties aux présentes :-

(i) à maintenir perpétuellement l'activité du golf sur la totalité de la portion de terrain de la contenance d'**UN MILLION CENT SOIXANTE MILLE SEPT CENT QUATRE VINGT DIX HUIT METRES CARRES (1,160,798m<sup>2</sup>)**, et dans les conditions normales d'usage pour un golf de dix huit trous, sauf accord unanime de l'association syndicale qui viendra à être créée suite à la signature du cahier des charges devant régir **le Morcellement** et qui entrera en vigueur dès la vente d'un lot dans **le Morcellement** et des propriétaires de '**Carleon Village**', de '**Badon Village**' et de '**Camlan Village**', et à attribuer à tout propriétaire d'un lot dans **le Morcellement**, dans '**Carleon Village**', '**Badon Village**' et '**Camlan Village**' le statut de membre du « Country Club » qui réunira les membres golfeurs utilisant ledit parcours de golf et les facilités du « Country Club » mises à la disposition des membres, sans devoir s'acquitter d'un quelconque droit d'entrée.

La compagnie étant consciente que le maintien de cette activité est une condition essentielle de son 'EIA Licence'.

## **CHARGES ET CONDITIONS**

Les présentes constitutions de servitude ont lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions et modalités d'exercice suivantes, savoir :

### **Servitude de passage**

1° Le droit de passage concédé par le présent acte à titre de servitude réelle et perpétuelle s'exercera à l'endroit le moins dommageable pour le fonds servant, c'est-à-dire exclusivement sur les routes et accès créés et constitués physiquement sur lesdits fonds et leurs réserves, tels qu'indiqués au plan ci-joint.

2° Le droit de passage pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par les parties, leurs employés, membres, invités et visiteurs, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs des fonds dominant, pour se rendre à ceux-ci et en revenir à pieds, avec ou sans animaux, avec ou sans véhicules, à moteur ou non, sans aucune limitation, et pour tous les besoins actuels et futurs d'habitation et d'exploitation, quels qu'ils soient, desdits fonds.

3° Les propriétaires des fonds servant devront entretenir continuellement en bon état de viabilité l'ensemble de l'assiette du droit de passage.

4° Toutefois, tout utilisateur de ces droits de passage qui en altérerait la qualité par un usage anormal devra effectuer à ses frais exclusifs les dommages qu'il pourrait avoir causés.

### **Servitude relative à certains éléments d'équipement commun**

L'utilisation commune de ces équipements communs est consentie à la condition que tous les frais d'entretien de réparation et de renouvellement, et plus généralement tous frais liés à ces éléments d'équipement, soient répartis entre les propriétaires d'un lot dans le Morcellement et les trois villages sus mentionnés.

**Servitude de toujours maintenir la destination de parcours de Golf, Club House et accessoires**

Cette servitude sera à charge pour les propriétaires du Fonds Dominant (soit le Morcellement et les trois villages sus mentionnés) de s'acquitter d'une contribution mensuelle estimée à trois mille roupies (Rs 3,000) par lot pour l'entretien dudit golf et des facilités du « Country Club » au propriétaire du Fonds Servant, étant bien précisé que chaque acquéreur d'un lot dans le Morcellement ou dans un des trois villages sus mentionnés ne pourra être tenu de contribuer au-delà de cette somme, au-delà des augmentations d'usage en proportion de l'augmentation du coût de la vie.

Etant ici précisé que la non utilisation des facilités ne saurait en aucun cas constituer un motif justifiant du non paiement de cette contribution, le seul bénéfice d'habiter en bordure de golf justifiant à lui seul le paiement de cette contribution. Ainsi en cas de défaut de paiement de cette contribution mensuelle aux époques convenues, non seulement le membre défaillant se verra refuser l'accès au parcours et aux facilités de Golf, et ne bénéficiera pas des privilèges relevant de son statut de membre du Club, mais le propriétaire du Golf pourra de plus user de toutes les voies légales afin de recouvrer les sommes dues, incluant la prise d'une hypothèque judiciaire sur le bien dont le propriétaire défaillant est propriétaire, pour garantir le recouvrement des sommes ainsi dues, ainsi que le paiement d'intérêts au taux légal, pour tout mois du et non payé à son échéance.

Ces mesures strictes sont prises, car tous non paiements pourraient altérer le bon fonctionnement du Golf, lequel est une condition d'obtention du permis pour le dit Morcellement, et qui ne peut en aucun cas être mis en péril.

Etant ici précisé, dans le cadre du **Morcellement**, dans l'hypothèse où plus d'une maison principale d'habitation/appartement viendrait à être construit(e) sur un même lot, un 'membership' sera accordé pour chaque logement comme établi ci-dessus. Chaque logement

sera alors redevable de la contribution mensuelle ci-dessus mentionnée comme s'il s'agissait d'un lot.

**En vertu d'un acte dressé par le notaire soussigné, en date du cinq mars deux mil quinze (05/03/2015) enregistré et transcrit au Vol TV 201503/000586, certaines servitudes ont été consenties entre Saint Aubin Limitée et autres (StA) et Arthur & Morgane Ltd (AM), lesquelles sont ci-après littéralement restranscrites :-«**

**(A) Approach Road**

*AM has made request to the Gouvernement of Mauritius for the widening of the Approach Road.*

*AM has also reached an agreement with the metayers for financial compensation so that the metayers have no objection to the said widening.*

*Way leaves from the Ministry of Agro Industry and Food Security has been obtained for the approach road (Letter dated 04.11.2013 under reference MOA/STLND/SAVAN) (Annexure 1)*

*STA now formally undertakes not to formulate any objection to this request, and to facilitate as much as it can the request of AM on the matter.*

**(B) Connection to Electricity services (as per plan shown as Annexure 2):**

*a. Electric Poles along the Approach Road:*

*StA agrees to the placing of electric poles along the Approach Road. Way leaves from the Ministry of Agro Industry and Food Security has been obtained for placing of electric poles (Letter dated 04.11.2013 under reference MOA/STLND/SAVAN) (Annexure 1)*

*b. High Voltage Network (Annexure 2):*

*AM will have no objection to StA plugging in to RMU/TX1/SEC E at the point situated outside the southern boundary of the Avalon Golf Estate Project*

marked by letter D and adjacent to the sewer treatment plant of 2000m<sup>3</sup>. This will allow connections for Bois Sec Ltd.

Furthermore AM will have no objection to the addition of:-

- Two additional sleeves of diameter 160mm going from TX/2/SEC B (on lot M33) to lot M42 (as defined by the Lampotang and Siew master plan - Annexure 5). These PVC sleeves for CEB will stop on Gros Ruisseau Ltd lands running buried within trenches for further connections.
  
- Eight (both angular and straight) draw-pits of internal size 1.8m by 1.8 m, on the same above-mentioned line from M33 to M42 (as defined by the Lampotang and Siew master plan - Annexure 5).

All additional costs associated with these additional requirements shall be borne by StA, it being expressly agreed between the parties that such additions shall in no case stop/delay the progress of works of AM to accommodate such additions, in case specifications or payment arrangements have not been finalized in time.

StA hereby agrees to this requirement provided that StA is informed by mail/letter at least two months in advance of deadlines.

**(C) Water matters**

- a. StA agrees to the rerouting of the canal conveying water from Ruisseau Chevrettes to Feeder Cresson at the conditions herein after:-
  - i. StA will keep its water rights, perpetual servitude and reserves.
  
  - ii. AM will maintain the canal conveying water from Ruisseau Chevrettes to Feeder Cresson ensuring continuity of the water flow.

- iii. *StA will have no objection for AM to apply, as a riparian owner for its share of water rights on Ruisseau Marron and Gros Ruisseau to the Water Resources Unit.*
- iv. *StA and AM have agreed to use percentage of total water rights whenever AM will go forward with the above mentioned application as a riparian owner.*
- v. *Without in anyway accepting the contents of the report of Scene-ries Ltd and reserving its right to take a stand on the said report, StA takes note of the fact that AM wishes to apply to the Water Resources Unit for the above mentioned percentage water rights as a riparian owner based on the report AM asked Scene-ries Consult Ltd to carry out in November 2012 (Annexure 3).*
- vi. *AM will ensure that the quality of the water in the canals/rivers crossing its land and that of the water leaving its land to go to the canals/rivers be not polluted by chemicals/waste as beyond there are land under cultivation by StA and small planters and projects for aquaculture, as per norms established by the Ministry of Environment and Quality of Life.*
- vii. *AM will reinstate and maintain all irrigation canals whenever required in the Avalon site at its own exclusive costs.*

**(D) Interactivity between the Projects – Severality of the Projects**

- a. *StA will market its project distinctly from the Avalon Golf Estate Project but will encourage the potential buyers to become members of the Golf Club House inclusive of all its facilities. The bulk-discounted price of the membership fee remains to be finalized between parties.*

**(E) Telecommunication Services (As per plan shown on Annexure 4)**

- a. *AM will allow StA to be connected to the telecommunication services, facilitate access to these services and allow any upgrade works required for the needs of StA.*
- b. *The required extensions so that the ducts/cables cross the fencing and reach the land of Gros Ruisseau Ltd (namely at M42 and L7 re master plan Avalon Golf Estate) will be carried out.*
- c. *Furthermore StA will be allowed to plug in just outside the secondary entrance 2 after plot D32 for Bois Sec Ltd.*
- d. *All additional costs associated with these additional requirements shall be borne by SA.*
- e. *AM has clearly mentioned that it will not stop/delay its progress of works to accommodate above in case specifications or payment arrangements have not been finalized in time. StA hereby agrees to this requirement provided that StA is informed by mail/letter at least two months in advance of deadlines.*

**(F) Right of Way on access roads crossing AM Lands**

- a. *AM grants a perpetual servitude right access through AM Lands from its main entrance to plots L7 and M47 to Gros Ruisseau Ltd or its assigns, for passenger vehicles (excluding Goods Vehicles and Buses). There will be a gate at L7 and at M47, which will be built, guarded and maintained by StA. AM consultants shall approve the design of the gate.*
- b. *AM grants a perpetual servitude right access' to St A Lands starting from the Grand Bassin Road up to the boundary between the Avalon Golf Estate and Bois*

*Sec Ltd from point C to point D as per attached Lampotang and Siew Avalon Golf Estate master plan dated 30 October 2013-Annex 5.*

- c. AM will give 'perpetual servitude right access' to Bois Sec Ltd and its assigns for passenger vehicles (excluding Goods Vehicles and Buses) through the Avalon Golf Estate main entrance to point D as per Annex 6.*
- d. All those purchasing membership of the Avalon Golf Course when buying plots of land from StA will have access to the whole road network for passenger vehicles (excluding Goods Vehicles and Buses) and amenities of the Avalon Golf Estate.*
- e. As StA formally relinquishes its access right on the "Road leading to Saint Aubin". StA will henceforth use the common road (Grand Bassin Road) along C-D for access to its land.*
- f. AM grants perpetual servitude right access to StA concerning all its lands which were being accessed through the Road leading to Saint Aubin.*

Le non-respect des servitudes ainsi établies tant en vertu des présentes que des servitudes sus relatées entraînera pour le contrevenant non pas des dommages et intérêts mais la remise en état ou en conformité des choses et dans le cas d'ouvrages et de constructions érigés en contravention des dites servitudes la destruction de ceux-ci. La sanction ainsi appliquée le sera en application stricte des stipulations de l'Article 1143 du Code Civil Mauricien la faculté conférée aux juges d'apprécier souverainement si l'exécution en nature peut être accordée au créancier étant supprimée attendu qu'il s'agit de servitudes réelles.

Pour garantir à ce lotissement oasis de paix et de tranquillité pour tous ses occupants, son caractère de haut niveau et assurer la pérennité de la qualité des infrastructures mises en place, il est impérieux de constituer un ensemble de règles et servitudes, celles-ci perpétuelles,



conférant à chaque Lot présent ou futur des avantages plus ou moins identiques, et nécessitant la création d'une Association Syndicale ayant la personnalité civile.

Pour atteindre ces objectifs le Promoteur entend se prévaloir des dispositions de l'article 664-95 du Code Civil Mauricien.

En conséquence, les routes, passage piétonniers et espaces verts, les bandes de terre aménagées pour recevoir les réseaux de distributions d'eau, de téléphone et d'électricité, de même que tous les équipements communs, présents et futurs, servant à l'entretien des dits biens communs et à l'usage et l'utilité des occupants du Lotissement, feront l'objet d'une gestion collective par l'Association Syndicale au sein de laquelle les propriétaires des lots issus dudit Lotissement seront, de plein droit, groupés.

## **NATURE DES SERVITUDES PERPETUELLES**

Les servitudes ci-après constituées par le Promoteur auront un caractère réel et perpétuel, elles sont de deux ordres, celles concernant l'aménagement des Lots et celles régissant leur utilisation sans compter les charges qui pèseront sur certains terrains qui ne font pas l'objet d'une propriété privée et qui sont affectés à l'agrément ou à l'utilité de l'ensemble des Lots.

Le Promoteur, afin de maintenir un ensemble harmonieux au Lotissement, limitera la hauteur des immeubles à être érigés sur tous les Lots généralement quelconques.

Le Promoteur imposera certaines normes concernant les types de clôtures et barrages autorisés, le style architectural, les matériaux et les couleurs autorisés.

A l'intérieur des Lots, il a été déterminé un coefficient d'occupation des sols (de trente pour cent (30%) plus amplement détaillé en les documents ci joints) avec marge de reculement le long

des voies ou par rapport aux lignes divisaires des Lots. Ces mesures ont été prises pour limiter la densité des constructions et pour maintenir entre elles des zones vertes, boisées ou fleuries.

Toutes ces servitudes "non aedificandi" "non altius tollendi" et "prédiales" seront constituées par le Promoteur pour autrui avec pour conséquence que chaque Lot du Lotissement sera le Lot dominant des autres Lots qui seront les Lots servants et vice versa.

Le non respect des servitudes ainsi établies entraînera pour le contrevenant non pas des dommages et intérêts mais la remise en état ou en conformité des choses et, dans le cas d'ouvrages et de constructions érigés en contravention des dites servitudes, la destruction de ceux-ci. La sanction ainsi appliquée le sera en application stricte des stipulations de l'Article 1143 du Code Civil Mauricien, la faculté conférée au Juge d'apprécier souverainement si l'exécution en nature peut être accordée au créancier étant supprimée attendu qu'il s'agit de servitudes réelles.

Les personnes intéressées dans ce lotissement ayant manifesté acceptation de ces principes, les ventes des différents lots se feront aux termes et conditions et sujettes aux charges et servitudes qui seront ci-après décrites.

### **CECI EXPOSÉ**

Le comparant ès qualités établit, ainsi qu'il suit, le Cahier des Charges et Servitudes réglementant le Lotissement " **AVALON GOLF ESTATE**" ainsi que les statuts de l'Association Syndicale qui veillera à leur application et au bon fonctionnement du Lotissement.

## **PREMIERE PARTIE**

### **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 "**AVALON GOLF ESTATE**"

effectué par le Vendeur sur les terrains dont il est propriétaire et faisant l'objet du présent Lotissement. Le présent Cahier des Charges est applicable uniquement à l'intérieur des limites du Lotissement.

Le présent Cahier des Charges est opposable à quiconque possède ou occupe, à bon droit ou sans titre, tout ou partie d'une parcelle située dans le périmètre du Lotissement qui aurait accepté de s'y conformer.

## **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, obligatoirement composée des propriétaires des Lots situés dans le périmètre du Lotissement qui y sont de plein droit groupés, cette Association qui portera la dénomination de « **ASSOCIATION SYNDICALE DES COPROPRIETAIRES DE "AVALON GOLF ESTATE"** » est régie par des Statuts reproduits ci-après en deuxième partie du présent acte.

**2.1.** Tout acquéreur d'un Lot devient automatiquement membre de l'Association et devra obligatoirement, en vertu des présentes, adhérer aux dits Statuts.

**2.2.** Tout acquéreur d'un Lot a de plus l'obligation de se faire connaître au Syndic de l'Association dans un délai de trente (30) jours après la signature du Contrat de Vente.

**2.3.** Il perd automatiquement la qualité de membre en cas de revente, cession ou donation dudit Lot sans préjudice de l'application des Articles 20 et 22 du présent acte.

**2.4.** Tout acquéreur d'un Lot résidentiel devient automatiquement membre **de 'Avalon Golf & Country Club'**, sans devoir s'acquitter d'un quelconque droit d'entrée, mais à charge toutefois de s'acquitter d'une contribution mensuelle estimée à trois mille roupies (Rs 3,000) par lot pour l'entretien dudit golf et des facilités du « Country Club », étant bien précisé que chaque

acquéreur ne pourra être tenu de contribuer au-delà de cette somme, au-delà des augmentations d'usage en proportion de l'augmentation du coût de la vie.

Etant ici précisé que dans l'hypothèse où plus d'une maison principale d'habitation/appartement viendrait à être construit(e) sur un même lot, un 'membership' sera octroyé pour chaque logement comme établi ci-dessus. Chaque logement sera alors redevable de la contribution mensuelle ci-dessus mentionnée comme s'il s'agissait d'un lot.

### **3. PROPRIÉTÉ DU SOL**

Les terrains compris dans le périmètre du Lotissement font l'objet d'une division entre, d'une part, les surfaces destinées à recevoir les infrastructures à usage commun du Lotissement (parties communes énumérées aux Articles 12 et 13) et d'autre part, les surfaces destinées à être cédées aux acquéreurs particuliers (parties privatives).

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

La subdivision des lots sera prohibée afin d'éviter une trop forte densité de population au sein du Lotissement, celui-ci ayant été conçu par le Vendeur pour rester une oasis de paix et de tranquillité pour ses occupants.

#### **Nonobstant ce qui précède :**

- Le vendeur se réserve le droit de subdiviser certaines parcelles de terrain invendues, dans l'hypothèse où celles-ci ne trouveraient pas preneur dans leur superficie actuelle, sans toutefois que cette subdivision puisse porter atteinte au prestige du développement, et sans que ces lots puissent être d'une superficie inférieure à cinquante perches.

- De plus certaines portions de terrain spécifiquement déterminées pourront recevoir des projets d'appartement, notamment les lots dans la Zone L.

Les règlements de copropriété sont autorisés dans le lotissement.

De plus il sera possible pour un acquéreur de deux lots contigus de développer des infrastructures de loisir desservant les deux lots, comme une piscine par exemple, tant que ces infrastructures restent invisibles de la route desservant lesdits lots.

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, semblables subdivisions ou morcellements créant par ailleurs une pression insoutenable sur les équipements communs prévus pour desservir un nombre limité d'habitations.

#### **4. NATURE DE L'OCCUPATION**

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

**4.1.** Les Lots issus du Lotissement sont affectés exclusivement aux constructions à usage d'habitation bourgeoise et à celles qui en sont le complément indispensable.

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

Nonobstant ce qui précède, le **lot E7** pourra accueillir un centre de méditation, sujet à obtention des autorisations administratives nécessaires.

**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 chiens devront être tenus en laisse dans les parties communes.

**De plus, chaque lot ne pourra héberger plus de deux chiens, quels qu'ils soient.**

**4.3.** Sont interdits au sein du Lotissement sur les lots à vocation résidentielle:-

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

**b)** Toute construction ou installation qui, par sa nature, son importance ou son aspect, serait incompatible 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.

**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 et la plantation des palmiers et arbres fruitiers sur des terrains encore vierges.

**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. Seront toutefois permis l'entreposage temporaire des déchets verts provenant des espaces communs dans ces mêmes espaces communs.

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

**h)** Tous lieux de cultes, toute école de danse, de musique et chant ou assimilés.

**i)** Tous drapeaux, oriflammes, mâts, etc...

**j)** Toutes prestations de services à des individuels ou à des groupes dans le domaine éducationnel (leçons particulières, spectacles, etc..)

Etant ici précisé que le centre de méditation sus mentionné ne saurait être considéré comme faisant partie d'une de ces catégories.

## **5. USAGE DES LIEUX ET SERVITUDES**

Toute activité susceptible d'entraver le fonctionnement du Lotissement, de nuire au respect des différentes affectations définies pour chacune des parties du terrain ou de troubler la jouissance des lieux est interdite.

Dans l'intérêt général, les acquéreurs des Lots doivent 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 de caractère publicitaire. Aucune indemnité ne leur sera due. Ils ne peuvent 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.

## **6. PLANTATIONS**

**6.1.** Les parties des terrains qui ne seront pas occupées par des éléments revêtus du réseau de voirie et les passages piétonniers recevront obligatoirement des plantations, par l'Association, pour les parties communes et par les propriétaires, pour les parties privatives.

**6.2.** Ces plantations ont été exécutées après la mise en place complète des réseaux afin de s'adapter à leurs tracés. Elles comprennent pour les parties communes:-

**a)** Des plantations d'alignement le long des chemins destinées à l'esthétique générale du Lotissement et la mise à l'ombre des circulations piétonnières qui ont été réalisées avec des arbres comme prévu au « Architectural and Landscape Design Manual ».

**b)** Des espaces verts paysagés destinés à la décoration de certains points du Lotissement qui seront réalisés avec des gazons, des massifs floraux, des arbustes à fleurs et des arbres d'ombrage sur les parties communes affectées aux zones vertes, le tout toujours conformément aux dispositions du « Architectural and Landscape Design Manual »

**c)** Les arbres qui, pour une raison quelconque, devront être abattus dans les parties communes, seront obligatoirement remplacés par un nombre égal d'arbres appelés au même développement.

**6.3.** Elles comprendront pour les parties privatives:

**a)** Des jardins entourant les constructions particulières qui devront être soignés pour donner l'aspect accueillant et de qualité recherché par le Vendeur pour l'ensemble du Lotissement.

**b)** Des plantations d'arbres sur les parcelles destinés à l'ombrage ou à l'agrément de l'œil le tout toujours conformément aux dispositions du « Architectural and Landscape Design Manual ».

## **7. EVACUATION DES ORDURES ET DECHETS**

Un système de ramassage et éventuellement de stockage provisoire des ordures ménagères sera mis au point par l'Association Syndicale en coordination avec les pouvoirs publics.

Les occupants des logements résidentiels du Lotissement devront se plier aux conditions de stockage et 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.

Un local poubelle devra être construit sur chaque parcelle par le propriétaire, dont la surface sera prise en compte dans le calcul de l'emprise au sol et sera régi par les mêmes règlements que les constructions principales conformément au plan inclus à cet effet dans le « Architectural and Landscape Design Manual ».

Un seul local poubelle sera autorisé par maison principale d'habitation.

## **8. ASSURANCES**

L'Association Syndicale devra s'assurer dans la limite de son objet:

- a)** Contre l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux, les cyclones, etc. (« All Risks»).
- b)** Contre le recours des voisins et le recours des locataires, la responsabilité civile pour les dommages causés aux tiers par des infrastructures des parties communes. («Public Liability »).
- c)** Pour sa responsabilité en tant qu'employeur (« Employer's Liability»).

## **9. DROITS ET OBLIGATIONS PARTICULIERS DES PROPRIÉTAIRES 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'engagent 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.

En outre, dans l'hypothèse de l'adjonction éventuelle de parcelles additionnelles au Lotissement "**AVALON GOLF ESTATE**" l'Acquéreur s'engage d'ores et déjà à respecter la décision souveraine et définitive du syndic de l'Association Syndicale, ou le cas échéant, du tiers expert, auxquels incombera la responsabilité de la répartition des charges et dépenses découlant de ladite adjonction, étant également précisé que lesdites modifications de répartition ne seront considérées ni comme des aggravations de condition de fonds servants, ni comme étant constitutives de diminution d'usage ou d'incommodité de servitudes, nonobstant les dispositions des Articles 697 à 702 du Code Civil Mauricien, dans la mesure où l'objet desdites modifications de répartition serait exclusivement d'assurer le fonctionnement harmonieux du groupement immobilier ainsi créé.

Les propriétaires devront obligatoirement effectuer la mise en valeur du sol de leur parcelle (plantation de pelouses, d'arbres et jardin) et le maintenir à tout moment en bon état de propreté. La plantation de palmiers et d'arbres fruitiers en attendant la construction d'une résidence est encouragée. A défaut, le Syndic procèdera aux travaux nécessaires aux frais du propriétaire défaillant.

Toute construction devra obligatoirement être achevée dans un délai de **vingt quatre (24) mois** à compter de la date de mobilisation de l'entrepreneur sur le site, y compris les finitions de toiture qui ne pourront être faites dans un second temps.

De plus, aucun propriétaire ne pourra entrer en possession et occuper sa construction avant d'avoir préalablement obtenu du syndic **un certificat de conformité** attestant que celle-ci a été complétée conformément aux plans à lui soumis et approuvés conformément aux présentes, et qu'il s'est acquittée des charges afférentes à son lot.

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 qui pourra appliquer à l'encontre du contrevenant les pénalités prévues à la clause pénale ci-après insérée à l'Article 19. 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 terrain par rapport aux différentes voies, ouvrages 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 sur toutes les voies du Lotissement, que son terrain 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 sous peine de subir les pénalités dont il est question à l'Article 19.

#### **10. RÈGLEMENTATIONS GÉNÉRALES 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 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.

#### **11. RÈGLEMENTATION PARTICULIÈRE AUX ESPACES COMMUNS**

Les Articles suivants (12. à 14.) fixent les règles, charges et servitudes prescrites pour l'aménagement et l'entretien de l'ensemble des espaces communs du Lotissement tels qu'ils sont définis aux Articles précédents et figurés au plan parcellaire du Lotissement, ainsi que pour le déroulement des activités qui y sont autorisées.

L'Affectation de chacun de ces espaces devra être conforme aux prescriptions du présent Cahier des Charges.

## **12. SITUATION JURIDIQUE ET AFFECTATION**

Tous les bâtiments communs, les voies de circulation automobile et piétonnière, les lampadaires qui éclairent les routes, les portes et guérites commandant l'accès au Lotissement, les murs d'enceinte et « fencings » du Lotissement, les réseaux divers d'adduction d'eau, de téléphone, d'électricité, de tout-à-l'égout et les caniveaux d'évacuation des eaux pluviales, les emprises correspondantes à ces infrastructures et les espaces communs du Lotissement, deviendront la propriété de l'Association Syndicale qui aura libre jouissance et disposition.

Ces ouvrages et emprises sont notamment destinés soit à la circulation des véhicules et des piétons, soit à la desserte technique des parcelles privées du Lotissement et ne peuvent être soustraits à ces usages.

Aucune autre affectation que celle figurant sur les plans du Lotissement ou définie au présent acte ne pourra être donnée aux différentes parties communes, qu'il s'agisse des sols ou des ouvrages.

## **13. UTILISATION ET JOUISSANCE DES LIEUX**

**a)** L'utilisation des parties communes du Lotissement est uniquement réservée aux propriétaires des Lots et leurs employés, ainsi qu'à leurs visiteurs, invités et fournisseurs, à l'exclusion de tout autre utilisateur. Les parties communes pourront aussi être utilisées par les préposés des services essentiels. Le tout sous réserve des servitudes plus amplement décrites et analysées plus haut.

**b)** Toute construction est interdite sur les espaces communs du Lotissement, excepté en ce qui concerne des petits bâtiments, installations ou ouvrages d'intérêt collectif que l'Association déciderait d'édifier pour un meilleur fonctionnement du Lotissement. Ces équipements complémentaires devront être à l'usage exclusif du Lotissement et leur réalisation ne pourra, en aucun cas, entraîner une nouvelle appropriation du sol au profit d'une personne quelconque.

**c)** L'Association ne pourra s'opposer à l'utilisation des voies du Lotissement dans un intérêt public général ou collectif supérieur. Elle pourra exiger en contrepartie, soit le classement des

voies intéressées dans le domaine « communal », soit la participation financière des usagers étrangers au Lotissement, si les voies en cause sont appelées à desservir d'autres Lotissements ou installations voisines de caractère public ou privé. Réciproquement, l'Association ne pourra s'opposer au classement des voies du Lotissement dans la voirie communale si les pouvoirs publics le demandent et s'engagent à assurer la gestion et l'entretien des voies intéressées dans le respect des prescriptions du présent acte.

**d)** La circulation et le stationnement des véhicules automobiles sont interdits dans l'emprise des espaces plantés et en général, hors des voies carrossables prévues à cet effet, excepté pour les véhicules de sécurité tels que: pompiers, ambulances, polices, en cas de nécessité.

**e)** Afin de ne pas encombrer les voies, les occupants des logements ainsi que leurs visiteurs devront ranger systématiquement leurs véhicules sur l'emprise de la parcelle qu'ils occupent, et non sur les voies.

**F)** Toutes activités sportives, pique-niques et toutes autres activités pouvant créer une pollution sonore, sont strictement interdites dans les espaces verts, qui de surcroît, serviront seulement de lieu de passage.

#### **14. GESTION ET ENTRETIEN – PARTIES COMMUNES**

**a)** L'entretien et la gestion des parties communes sont à la charge de l'Association Syndicale du Lotissement.

**b)** Les dégradations des réseaux de la voirie, des espaces verts, 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 Lots desdits propriétaires et non sur les espaces communs, le tout dans le respect de tout <Code de Conduite pour les constructeurs> qui pourra être établi par l'Association.

**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 (1) mois après avoir reçu l'avis du Syndic, 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 des aménagements initialement effectués. Elle devra tailler les arbres afin de les maintenir en dessous de la taille maximale autorisée et assurer le renouvellement des plantations qui viendraient à dépérir et dont l'abattage serait devenu nécessaire.

## **15. RÈGLEMENTATION PARTICULIÈRE AUX ESPACES PRIVÉS**

Un document intitulé « **Architectural and Landscape Design Manual** » a été réalisé et demeurera annexé aux présentes. Ce document est consacré entre autres choses à définir le caractère particulier du Lotissement et le but recherché par le Vendeur.

Il reprend en détail les servitudes liées aux constructions.

**Ce document forme partie intégrante du présent Cahier des Charges et Servitudes, de même que d'autres documents attachés également, et intitulés respectivement :-**

**« The Home Owners Code of Conduct », et**

**« The Builder's Code of Conduct ».**

## **16. ASSURANCES**

Chaque propriétaire sera tenu d'assurer auprès d'une Compagnie d'Assurances solvable agréée par l'Association Syndicale des propriétaires du "**AVALON GOLF ESTATE**" en ce qui concerne son propre Lot, les constructions et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les

accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux. Une attestation devant être produite au Syndic.

## **17. SIGNALISATION**

Aucune signalisation sur le mur en limite de voirie ou sur le mur le long des espaces verts n'est autorisée, sauf dérogation écrite accordée par le syndic. La plaque de numérotation des parcelles sera conforme au standard donné par « **AVALON GOLF ESTATE** » plus amplement décrit dans le cahier des charges.

Une seule boîte aux lettres sera autorisée par Lot.

Etant ici précisé que dans l'hypothèse où plus d'une maison principale d'habitation/appartement viendrait à être construit(e) sur un même lot, une boîte aux lettres sera accordée pour chaque logement comme établi ci-dessus.

## **18. DISPOSITIONS DIVERSES**

**1.** De façon générale les propriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever les Lots, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

Ils devront notamment supporter les vues droites ou obliques, balcons ou saillies, sur leurs « parties privatives », telles que résultant de l'état des lieux même si les distances sont inférieures à celles prévues par le Code Civil Mauricien.

**2.** Les propriétaires et occupants d'un lot devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voirie et en outre, d'une façon générale, tous les usages d'une maison bien tenue.

En cas de carence de la part d'un propriétaire à l'entretien de ses « parties privatives », tout au moins pour celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des « parties communes » ou des autres « parties privatives » ou de l'aspect extérieur du lotissement, le syndic, après décision de l'Assemblée des propriétaires, pourra remédier aux frais du propriétaire défaillant à cette

carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai de **deux mois**.

Quiconque aurait à se plaindre de quoi que ce soit, relativement au bon ordre, à la tranquillité du lotissement et de façon générale à l'inobservation des prescriptions du présent Cahier des Charges et Servitudes, concernant la jouissance commune et privative, devra en faire part, par écrit au syndic, lequel en avisera, s'il y a lieu, l'Assemblée Générale la plus proche. Les plaintes et suggestions verbales ou anonymes ne seront pas recevables.

## **19. PÉNALITÉ**

Toute contravention à l'une quelconque des interdictions visées ci-dessus peut faire l'objet, à l'initiative du syndic et après avis conforme du Conseil Syndical, d'une pénalité au profit de l'Association Syndicale dont le montant sera déterminé par l'Assemblée Générale. Par dérogation, jusqu'à ce que l'Assemblée Générale en décide autrement, la pénalité sera d'un montant de **trois douzièmes (3/12èmes)** des charges annuelles par infraction.

De plus, tout propriétaire qui ne se sera pas acquitté des charges syndicales incombant à son lot se verra privé des privilèges auxquels lui donnent normalement droit son statut de propriétaire, incluant son droit de vote aux Assemblées, et ce jusqu'à ce qu'il réalise sa situation.

## **20. 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.

## **21. DOCUMENTS PUBLICS**

Tout propriétaire ou occupant d'un lot s'engage, 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. **Une expédition du présent Cahier des Charges et Servitudes**

**devra être remis au signataire d'un acte recevant transfert de propriété dudit lot, et ledit acte devra en outre contenir le consentement exprès du nouveau propriétaire ou titulaire de s'y conformer.** La non-observation de la présente stipulation engagera, le cas échéant, la responsabilité du disposant envers le nouveau propriétaire ou le cessionnaire.

Ces dispositions 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.

## **22. LES MUTATIONS DES PROPRIÉTÉS ET LES CHARGES**

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

Le nouveau propriétaire est tenu au paiement des créances de l'Association qui deviennent liquides et exigibles après la mutation.

Les sommes restant disponibles sur les avances ou les provisions versées par l'ancien propriétaire sont imputées sur ce dont le nouveau propriétaire devient 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.

## **23. INFORMATION DES PARTIES**

En vue de l'information des parties, le Syndic de l'Association peut 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 liquidé 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 lorsque 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.

#### **24. DROIT D'OPPOSITION DE L'ASSOCIATION**

Lors de la mutation à titre onéreux, et si le Vendeur n'a pas présenté au notaire un Certificat du Syndic de l'Association, ayant moins d'un (1) mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard de l'Association, avis de la mutation doit obligatoirement être donné au Syndic de l'Association, par lettre recommandée avec Avis de Réception à la diligence de l'Acquéreur.

Avant l'expiration d'un délai de quinze (15) jours à compter de la réception de cet avis, le Syndic de l'Association peut former au domicile élu, par acte extra judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du tribunal compétent. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au Syndic de l'Association ayant fait opposition dans le dit délai.

Pour l'application des dispositions qui précèdent, il n'est tenu compte que des créances de l'Association effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

## **25. 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 noms, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire du droit et le cas échéant, de son mandataire.

## **26. 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.

# **CONSTITUTION DE DROITS RÉELS**

## **27. 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 19.

## **28. LOCATION**

Le propriétaire qui consentira une location de son lot devra donner connaissance au locataire de l'ensemble des obligations du présent acte et particulièrement des Articles 6. à 9. et 12. à 19 du présent Cahier des Charges et il est tenu d'obtenir l'engagement du locataire à exécuter les prescriptions de ces Articles.

### **29. 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.

### **30. AUTORISATION D'OCCUPER**

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

### **31. DRAINAGE DES EAUX DE PLUIE**

Les propriétaires de lots ne bénéficiant pas d'un système de drainage des eaux de pluie jusqu'aux drains longeant les routes ou les espaces verts, seront dans l'obligation de construire à leur frais un « catch pit » à l'endroit qui leur sera indiqué par le vendeur afin de récolter ces eaux de pluie, et les propriétaires d'un lot situé en contrebas de tels lots seront requis de construire à leurs frais un drain le long de leur lots pour conduire ces eaux de pluie aux drains longeant les espaces verts ou les routes.

### **32. TRAITEMENT DES EAUX USEES**

Les lots seront dotés d'un « absorption pit » et d'un leaching field » sauf obligation réglementaire ou légale de procéder autrement, ou décision de l'assemblée générale dans ce sens à la majorité requise.

## **DEUXIEME PARTIE :**

### **ASSOCIATION SYNDICALE**

Les propriétaires ou copropriétaires pour quelque cause et à quelque titre que ce soit de l'un des lots issus du "**AVALON GOLF ESTATE**" seront de plein droit groupés dans une Association Syndicale qui a, conformément à l'Article 664-95 du Code Civil en vigueur à l'île Maurice, la personnalité civile.

Cette Association prendra naissance dès qu'un Lot du Lotissement sera vendu.

Elle fonctionnera suivant les Statuts ci-après :-

### **NOM DE L'ASSOCIATION**

L'Association Syndicale est dénommée «**ASSOCIATION SYNDICALE DES COPROPRIETAIRES DE "AVALON GOLF ESTATE"**».

### **OBJETS DE L'ASSOCIATION**

Ladite Association Syndicale a notamment pour objets:-

**1o.** De veiller à la bonne tenue et à la police intérieure du Lotissement privé dénommé "**AVALON GOLF ESTATE**" en faisant respecter les règlements, conditions, charges et servitudes prévus et imposés aux titres de propriété des parcelles comprises dans le périmètre du Lotissement.

**2o.** D'assurer la gestion, l'entretien et la conservation de ses réseaux d'eau, d'électricité et de téléphonie, des drains, des routes et passages piétonniers communs ainsi que des espaces verts et des ouvrages d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement du Lotissement.

**3o.** L'acquisition des équipements communs, tant ceux exclusifs au Lotissement que ceux desservant également tous lotissements avoisinants, leur entretien, conservation et remplacement éventuels;

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

**5o.** 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:

- 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 titres de propriété des parcelles comprises dans le périmètre du Lotissement.

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

#### L'ASSOCIATION POURRA ÉGALEMENT:-

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 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.

Accorder la qualité de membre de l'Association à tout propriétaire de parcelle jouxtant ou avoisinant le Lotissement, sous réserve de l'engagement par ledit propriétaire, tant en son nom qu'en celui de ses éventuels ayant droits, de souscrire aux obligations découlant des présentes.

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 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 toutes Banques à l'île Maurice, faire tous dépôts aux Banques de l'île 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, des dégâts des eaux, des cyclones, de vol, de guerre, de grève, 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 ou grever tous immeubles, donner tous meubles en gage en 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.

### **DURÉE - 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.

### **CHARGES COMMUNES**

Les charges communes sont réparties entre les propriétaires de la façon ci-après prévue.

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

### **DÉFINITION DES CHARGES COMMUNES**

Les charges communes comprennent.

**1o)** Les assurances, incendie, explosion, responsabilité civile et dégât des eaux, auxquelles seront assujetties toutes parties communes.

**2o)** Les frais nécessités par le fonctionnement et l'administration de l'association syndicale, du Conseil Syndical et les honoraires du syndic.

**3o)** Les frais d'entretien des bandes de terre, des drains, des routes, passages piétonniers, espaces verts, équipements à usage commun.

**4o)** Le paiement de la consommation d'électricité et de l'eau pour les choses communes générales et les frais de compteurs à usage commun.

**5o)** Les frais de réparations de toute nature à faire aux drains, tout a l'égout, routes, passages et équipements communs.

**6o)** La quote-part des frais d'entretien, de réparations de toute nature et de remplacement afférents aux équipements, voirie et infrastructure à usage commun au Lotissement "**AVALON GOLF ESTATE**" et aux éventuels Lotissements avoisinant, par le vendeur.

**7o)** Les honoraires de l'entrepreneur et des ouvriers chargés des susdites réparations.

**8o)** Les salaires des personnes affectées à la surveillance, à l'entretien et à la bonne marche de l'ensemble du lotissement.

**9o)** 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.

Et d'une manière générale, toutes les dépenses se rapportant à des choses dont les propriétaires auront l'usage en commun, notamment ladite contribution mensuelle estimée à trois mille roupies (Rs 3,000) par lot pour l'entretien dudit golf et des facilités du « Country Club », étant bien précisé que chaque acquéreur ne pourra être tenu de contribuer au-delà de cette somme, au-delà des augmentations d'usage en proportion de l'augmentation du coût de la vie.

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



## RÉPARTITION DES CHARGES

Les frais et charges de l'Association sont répartis entre les membres de l'Association Syndicale par parts selon le nombre de Lots dont ils disposent dans le Lotissement quelle que puisse être la contenance de ceux-ci et qu'ils soient bâtis ou non.

Cependant, une fois bâti, chaque maison principale d'habitation/appartement devra être considérée comme étant un lot distinct et sera redevable d'une part entière dans la répartition des charges.

Dans un souci de clarté, seront considérés comme une seule maison principale d'habitation: - une maison principale d'habitation et un maximum de deux guests houses tel que définis au « Architectural and Landscape Design Manual ».

Etant bien convenu :-

- Que les guests houses ne pourront en aucun cas constituer un logement autonome ;
- Que dans l'hypothèse où le propriétaire d'un lot construisait plus de deux guests houses en sus d'une maison principale d'habitation, chaque guest house additionnel sera considéré comme une maison principale d'habitation additionnelle pour les besoins du calcul des charges sus mentionnées.

Par dérogation et pour cette année financière se terminant le 30 juin de l'An **Deux Mille Dix Sept**, la part contributive à être payée à l'Association a été fixée à la somme de **HUIT MILLE ROUPIES par mois**, par Lot comprenant les dépenses de fonctionnement et des dépenses capitales et les contributions pour l'entretien du Golf.

Le paiement de la part contributive **de six mois d'avance de QUARANTE HUIT MILLE (RS 48,000) Roupies** ainsi fixée sera effectué par chaque Acquéreur d'un Lot **au moment de l'acte de vente**.

Le Vendeur, quant à lui, devra tant qu'il existe des lots invendus, s'assurer de couvrir le déficit éventuel de l'Association résultant de l'existence de ces lots invendus, mais en tant seulement en tant qu'elles concernent les dépenses courantes, et non les éventuelles réserves que pourrait vouloir constituer l'Association pour des dépenses futures.

Par la suite les frais et charges de l'Association seront répartis en fonction du Budget voté par l'Assemblée Générale Annuelle.

Il est de plus expressément convenu que les charges communes seront révisées annuellement, en prenant pour indicateur le « Consumers' Pricing Index », et sujet à l'approbation de l'Assemblée Générale.

Les membres de l'Association qui aggraveraient par leurs faits, celui de leurs locataires et invités ou celui des personnes à leurs services, 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.

#### **VERSEMENTS – RÈGLEMENT DES PROVISIONS – GARANTIE**

**1o)** Les propriétaires verseront à l'Association Syndicale au début de chaque exercice une provision qui, sous réserve des décisions de l'Assemblée Générale, ne pourra excéder la moitié du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré.

En cours d'exercice, le Syndic (comme défini ci-après) fera de nouveaux appels de fonds, par avance 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.

**2o)** 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 664-64 dudit Code.

**3o)** Les versements en application des dispositions ci-dessus devront être effectués par virement bancaire dans le mois de la demande qui en sera faite par le Syndic. Passé ce délai, les retardataires devront payer un intérêt dans les conditions de L'Article 664-60 dudit Code.

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

**4o)** Le non 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 (15) jours.

Le défaut de paiement par l'un des propriétaires entraînera de plein droit la suspension de ses privilèges au titre de propriétaire du lotissement.

**5o)** 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.

## **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 Civil Mauricien.

## **SIÈGE**

Le Siège de l'Association est à Avalon Golf Estate, Bois Sec. Il pourra être transféré dans tout autre lieu par décision de l'Assemblée Générale.

## **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 inséré dans les actes de vente des Lots issus du Lotissement 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 dans les actes de vente des Lots issus du Lotissement exigera par contre l'unanimité des membres de l'Association.

### **PREMIÈRE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES PROPRIÉTAIRES**

Le Syndic provisoire réunira les propriétaires en Assemblée Générale au plus tard un an après la naissance de l'Association Syndicale.

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.

## **ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ULTERIEURES**

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 les propriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les associés.

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.

Lesdites 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 nus-proprétaires 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.

### **TENUE DES ASSEMBLEES**

L'Assemblée Générale se réunira dans un endroit 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. Elle est 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.

### **VOIX - MAJORITE**

Dans les Assemblées Générales, chacun des propriétaires dispose d'autant de voix qu'il a de parts contributives aux charges comme stipulées au Chapitre « Répartition des Charges ».

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, COMPLEMENTS AU CAHIER DES CHARGES.

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les propriétaires, même ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. 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.

## **SYNDIC**

### **NOMINATION - REVOCATION – REMUNERATION**

Pour permettre la mise en route et le fonctionnement de l'Association Syndicale, la Compagnie dûment incorporée en cette Ile sous la dénomination de **"NEXTERACOM SERVICES LTD'** est désignée à la fonction du Premier Syndic, et ce pour une durée d'une année (1) renouvelable.

Il soumettra sa désignation à la ratification de la première Assemblée Générale de l'Association Syndicale et agira dès cette ratification comme Syndic.

Il pourra être mis fin à ses fonctions et pourvu à son remplacement par les lois en vigueur.

L'Assemblée fixe également sa rémunération.

Le Syndic est désigné par l'Assemblée Générale. Il pourra être choisi parmi ou en dehors des propriétaires; son mandat ne pourra excéder Trois Années, renouvelable. 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 correspondant 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 Assemblée Générale en vue de la désignation d'un Syndic.

## **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 de Charges et Servitudes.

Il est également chargé des obligations d'entretien et de réparation d'éléments d'infrastructure, d'équipement et de voirie communs au Lotissement.

### **1. ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES**

Les travaux et réparations sont répartis en deux catégories:

#### **1o) - REPARATION 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.

#### **2o) -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 puisse s'y opposer.

### **2. 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...

Il constitue un « **Architectural Review Committee** » (**ARC**) composé d'un architecte choisi par le Syndic, le Président du Conseil Syndical et le Syndic lui-même. Ce Comité n'exercera qu'une mission consultative, la décision finale revenant au Syndic. Trois vérifications seront effectuées par ARC comme suit :-

**-conformité des plans avec le cahier des charges (« approval of plans »)**

**-vérification de l'emprise au sol quand la construction arrive au niveau du plancher (« approval of footprint »)**

**-conformité de la construction avec les plans approuvés (« final conformity check »)**

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.

Il tient, conjointement avec le(s) syndic(s) de l'/des association(s) syndicale(s) de propriétaires du/des autre(s) villages et du Golf avoisinant les registres de relevés mensuels des compteurs d'eau installés à la sortie du réservoir alimentant en commun le Lotissement ainsi que le(s)dit(s) lotissement(s) avoisinant(s), de manière fiable et pérenne sans limitation de durée, de manière à permettre la facturation de toutes contributions communes calculées en fonction des consommations d'eau globales respectives de chacun.

Seul responsable de sa gestion, le Syndic ne peut se faire substituer. L'Assemblée Générale, peut, seule, autoriser, à la majorité prévue par la loi, une délégation de pouvoirs à une fin déterminée.

### **3. REPRESENTATION DU SYNDICAT EN JUSTICE ET DANS LES ACTES JURIDIQUES**

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.

## **CONSEIL SYNDICAL DE GERANCE**

### **I - 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 Civil Mauricien, 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 sera composé de **SEPT (7) MEMBRES**.

Ces derniers seront choisis parmi les membres de l'Association, leurs conjoints ou leurs représentants légaux. Si une société est propriétaire de lots 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 Civil Mauricien.

Par dérogation à ce qui précède, les SEPT (7) MEMBRES du CONSEIL SYNDICAL sont :-

- i. PATRICK NG TSEUNG**
- ii. WELLINGTON LAM PO TANG**
- iii. ANDRE LAI WAN LOONG.**
- iv. JULIE LEE TIN CHIN**
- v. MARCELLO LEUNG HING WAH**
- vi. DARYL CSIZMADIA**
- vii. SHAILENDRA RAMGOOLAM**

Ils soumettront leur nomination à la ratification de la première Assemblée Générale de l'Association Syndicale.

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 deviennent vacants 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 soit présente ou représentée.

Les délibérations du conseil sont constatées par des 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 l'Association Syndicale 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 de "Avalon Golf Estate".

## **II - 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 Civil Mauricien.

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.

## **MODIFICATIONS - ADDITIONS AU CAHIER DES CHARGES**

Toutes additions, ainsi que toutes modifications, ne pourront être apportées au Cahier des Charges et à ses annexes (et notamment au « Architectural and Landscape Design Manual ») que par l'Assemblée Générale et dans les conditions prévues par la loi en vigueur.

Quant aux servitudes, elles ne peuvent être modifiées ou supprimées qu'à l'unanimité des membres de l'Association.

Nonobstant ce qui précède :-

les documents intitulés :

« The Home Owners Code of Conduct », et

« The Builder's Code of Conduct ; pourront être modifiés à la majorité qualifiée c'est à dire à la majorité des voix des propriétaires d'un lot dans le Lotissement.

### **LITIGES**

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

**DONT ACTE.**

Fait et Passé en Minute au Port Louis en l'étude du notaire soussigné.

**L'AN DEUX MIL DIX SEPT.**

**LE DIX SEPT JANVIER (17/01/2017)**

Et après lecture et explication faites des présentes par le notaire soussigné aux comparants, ces derniers requis de signer par ledit notaire ont signé le présent acte.

Conformément au paragraphe (f) de l'Article 14 (1) de "The Notaries Act" le notaire soussigné fait ici mention que les dispositions des paragraphes (a) à (e) dudit article 14 (1) du dit "Act" ont été dûment observées et il a alors signé le présent acte.

Rédigé sur cinquante quatre (54) pages et contenant :-

- aucun renvoi(s).
- aucun mot(s) nul(s).
- aucune lettre(s).
- aucun chiffre(s) nul(s).
- aucun blanc(s) bâtonné(s).
- aucune ligne(s) entière(s) nulle(s)
- trois annexe(s).

(Suivent les signatures) M.F.Y.C.Chung Kai Shing & G.Hart de Keating (notaire).

-----

CET ACTE A ÉTÉ ENREGISTRÉ ET TRANSCRIT À L'ILE MAURICE LE DIX NEUF JANVIER DE L'AN  
DEUX MIL DIX SEPT AU TV 201701/000785.

**POUR EXPÉDITION**