

SARL
FRANCO-DANOISE LES ENGLADES

TIME-SHARE VAUGRENIER

ALMINDELIGE BESTEMMELSER FOR UDØVELSE AF BRUGSRETTE

GENERELLE BESTEMMELSER

KAPITEL 1 - BESKRIVELSE AF DEN FASTE EJENDOM

KAPITEL 2 - SKELNEN MELLEM "DE PRIVATE FACILITETER" OG "FÆLLESFACILITETERNE"

KAPITEL 3 - LEJERNES RETTIGHEDER OG FORPLIGTELSE

Afsnit 1 - Bestemmelse om udstykning samt vedtægter for bebyggelsen Les Englaes

Afsnit 2 - Generelle bestemmelser for brug af fælles og private faciliteter

Afsnit 3 - Bestemmelser for udøvelse af brugsretten

KAPITEL 4 - SPECIFICERING, FORDELING OG BETALING AF UDGIFTER

Afsnit 1 - Fællesudgifter til ejerforeningen

Afsnit 2 - Fællesudgifter vedrørende Time-Share Vaugrenier

Afsnit 3 - Udgifter til visse specielle ydelser

Afsnit 4 - Betaling og henlæggelser

KAPITEL 5 - ADMINISTRATION

KAPITEL 6 - DIVERSE BESTEMMELSER

Afsnit 1 - Forbedringer

Afsnit 2 - Forsikringer

Afsnit 3 - Dokumenter

Afsnit 4 - Tvistigheder

GENERELLE BESTEMMELSER

I - Nærværende bestemmelsers formål er:

1. at beskrive den faste ejendom og de rettigheder, man har over den ifølge nærværende aftale;
2. at bestemme, hvilke dele af den faste ejendom der udelukkende bruges af hver enkelt lejer kaldet "de private faciliteter", og hvilke der benyttes af lejerne i fællesskab kaldet "fællesfaciliteter";
3. at nærmere fastlægge lejernes rettigheder og forpligtelser, og at udforme betingelserne for ophold i lejlighederne og for hver lejers udøvelse af brugsretten;
4. at definere udgifterne til bevarelse, vedligeholdelse og administration af den faste ejendom og at fastsætte hver lejers andel i disse udgifter;
5. at organisere administration og ledelse af ejendommen og fællesfaciliteterne.

II - Nærværende bestemmelser er obligatoriske for alle lejere og for enhver, der indtræder i deres rettigheder og forpligtelser.

Nærværende bestemmelser og enhver ændring hertil udgør de fælles bestemmelser, som alle skal overholde. Erhvervelse af en lejeret medfører automatisk, at man forpligter sig til at overholde nærværende bestemmelser samt andre senere udformede interne bestemmelser.

III - De rettigheder og forpligtelser nærværende bestemmelser indebærer træder i kraft den dag, det lejede stilles til rådighed. De gælder så længe lejemålene løber.

Hver lejer skal desuden overholde bestemmelserne i "Vedtægterne for ejerforeningen", som gælder for bebyggelsen Les Englades i sin helhed, hvoraf den faste ejendom, der tilhører Franco-Danoise les Englades S.A.R.L. udgør en del, samt alle servitutter, udgifter og aftaler, som udspringer af bestemmelserne.

KAPITEL 1 - BESKRIVELSE AF DEN FASTE EJENDOM

Nærværende vedtægter gælder for den faste ejendom, der udgør en del af bebyggelsen Les Englades.

Den faste ejendom omfatter lod-numrene som opført i beskrivelsen om udstykning af omtalte ejendom, samt en andel af fællesfaciliteterne.

KAPITEL 2 - SKELNEN MELLEM "DE PRIVATE FACILITETER" OG "FÆLLESFACILITETERNE"

De rettigheder, man får som lejer ifølge "Aftale om periodevis brugsret", er personlige rettigheder og rettigheder over løsøre, som ikke giver ejendomsret. Udlejer beholder således den fulde ejendomsret over den faste ejendom og dens tilbehør.

Fællesfaciliteterne omfatter alt, hvad samtlige lejere kan benytte sig af, bl.a.:

- swimmingpools og tennisbaner

- trapper og gangarealer
- vand- og elinstallationer.

Ovennævnte optegnelse er ikke udtømmende.

De private faciliteter omfatter lokaler og arealer, som er knyttet til lejernes eksklusive og tidsbegrænsede udnyttelse af deres brugsret.

Udstyr og løsøre, som selskabet stiller til rådighed for lejerne udgør tilbehør til de private faciliteter.

KAPITEL 3 - LEJERNES RETTIGHEDER OG FORPLIGTELSER

Afsnit 1 - Bestemmelse om udstykning samt vedtægter for bebyggelsen Les Englades

Det understreges, at nærværende bestemmelser for udøvelse af brugsretten er underlagt bestemmelserne om udstykning samt vedtægterne for bebyggelsen Les Englades.

Afsnit 2 - Generelle bestemmelser for brug af fælles og private faciliteter

Enhver af lejerne kan frit benytte fællesfaciliteterne i overensstemmelse med nærværende bestemmelser, såfremt de ikke afskærer andre lejere fra deres rettigheder eller overtræder bestemmelserne i ovennævnte vedtægter for bebyggelsen Les Englades.

Enhver lejer skal respektere alle specielle husordener, der gælder for såvel fælles som for private faciliteter.

Lejerne kan ikke bygningsmæssigt ændre hverken de private eller de fælles faciliteter.

Enhver lejer er ansvarlig såvel over for udlejer som over for lejerne for krænkelse af brugsretten, overtrædelse af nærværende bestemmelser og af ovennævnte vedtægter for bebyggelsen Les Englades, ligesom han er ansvarlig for eventuelle skader, som hans misligholdelse måtte medføre.

Ingen henstand eller passivitet kan, uanset varigheden, medføre videregående rettigheder for lejer.

Overtrædelse af nærværende bestemmelser eller af interne bestemmelser, som kan vedtages senere, kan medføre, at man skal betale erstatning til udlejer.

Udlejer og hans stedfortræder eller ethvert andet ledende eller administrativt organ kan ikke blive holdt ansvarlige i tilfælde af tyveri, forbrydelse eller hærværk begået på de fælles eller på de private arealer, idet enhver lejer er fuldt ansvarlig for sig selv og for sine ejendele.

Afsnit 3 - Bestemmelser for udøvelse af brugsretten

Lejerne kan kun benytte deres lejlighed i den periode, de har fået tildelt, hvis de følger nedenstående regler og overholder nærværende bestemmelser.

1. Lejer har kun brugsret over lejligheden i den periode, der er specificeret i bilag 2 under iagttagelse af nedenstående regler om bod.
2. Lejligheden må kun benyttes til det, den er beregnet til, og der må ikke bo flere mennesker i den, end den er indrettet til.
3. Større genstande og lignende skal anbringes i lokaler, der er indrettet til dette formål, såfremt sådanne lokaler forefindes.
4. Lejer må ikke anbringe personlige genstande på fællesarealerne, medmindre der findes en speciel plads til dem.
5. Der må ikke opklæbes plakater, skilte eller lignende hverken indendørs eller udendørs på de fælles eller de private arealer uden forudgående accept fra udlejer.
6. Enhver lejer skal respektere ordenen i ejendommen, idet lejer er personligt ansvarlig for enhver gene eller ødelæggelse, som enten han selv eller enhver, der måtte have indtrådt i hans rettigheder, har forvoldt.
7. Enhver lejer, som har erhvervet brugsret, er frit stillet med hensyn til at overdrage den til en anden mod, at denne indtræder i hans forpligtelser og ansvar, herunder betaling af fællesudgifter. En lejer er tidligst frigjort fra sine forpligtelser fra det øjeblik, meddelelsen om overdragelsen er kommet frem til og godkendt af administrator.
8. En lejer, der ønsker at gøre brug af ovennævnte overdragelsesret skal udfylde en speciel blanket med navn og adresse på de personer, som han ønsker at overdrage sin ret til. Blanketten kan han få hos administrator. Denne blanket med behørig underskrift skal gives til inspektøren, for at han kan give adgang til lejligheden.
9. Udlejer udsender en kalender, der nøje præciserer tidspunktet for ankomst og afrejse for hver periode. Hvis lejer ikke overholder denne kalender, ifalder han en bod som nedenfor anført.
10. En periode begynder den første dag ifølge ovennævnte kalender kl. 17 og slutter den sidste dag kl. 10.
11. Udstyr og møbler er i overensstemmelse med inventarlisten.

Senest en time efter aflevering af nøglen skal lejeren tilbagelevere inventarlisten i underskrevet stand. Hvis han ikke gør det, vil han blive holdt ansvarlig for enhver senere konstateret manglende eller ødelagt genstand.

12. Hvis en lejer nægter at forlade lejligheden på det fastsatte tidspunkt eller bliver forsinket, ifalder han en bod på 50€ for hver time, han opholder sig i lejligheden ud over det fastsatte tidspunkt for afrejsen. Denne bod fritager ham dog ikke for at betale erstatning for den forulempelse, den efterfølgende lejer måtte være blevet påført.

Inspektøren eller enhver anden person, der er bemyndiget dertil af selskabet, har ret til at konstatere krænkelse af disse bestemmelser og til at forfølge dem.

Denne bod, der forfalder som følge af disse overtrædelser, betales til udlejer. Betaling af bod dækker som nævnt ikke erstatning for de forulempelser, som ovennævnte overtrædelse måtte have påført andre lejere.

13. Lejer skal ved afrejsen aflevere lejligheden i samme stand som ved modtagelsen, og den skal være tømt for alle personlige genstande. Nøglen afleveres til inspektøren som ovenfor nævnt. Han skal desuden aflevere inventarlisten og betale for alle ekstra services, han måtte have benyttet sig af under opholdet.
14. Som følge af førnævnte bestemmelser skal udlejer sikre lejerne, at de frit kan udøve deres brugsret over de lokaler, brugsretten omhandler, hvad enten det drejer sig om de private eller de fælles faciliteter.
15. Det er tilladt at medbringe dyr, blot de ikke er til gene for andre lejere. Dyr skal bæres eller føres i snor, når de opholder sig på fællesarealerne, og man skal nøje overholde reglerne om renlighed på fællesarealerne. Skader eller ødelæggelser, der forårsages af et dyr, skal erstattes af dets ejer.

KAPITEL 4 - SPECIFICERING, FORDELING OG BETALING AF UDGIFTER

Udgifter og omkostninger fordeles på 3 kategorier:

Afsnit 1- Fællesudgifter til ejerforeningen som bl.a. dækker:

Vedligeholdelse af swimmingpools og tennisbaner
have og parkanlæg
gangstier og veje
fællesbygninger
fællesarealer i bygninger
trappegange, elevatorer, m.m.

Vagtordning.

Udgifter til vand, el og varme, der vedrører fællesfaciliteterne.

Forsikringer vedrørende fællesfaciliteterne.

Udgifter vedrørende elektriske installationer i fællesfaciliteterne.

Udskiftning af løsøre.

Mere generelt alle udgifter til vedligeholdelse af fællesfaciliteterne.

Mere generelt alle udgifter, som vedtages af ejerforeningerne Les Englades og Les Hauts de Vaugrenier.

Udgifter i henhold til paragraf 606 i Code Civil, større reparationer, vejbelægning og fællesinstallationer.

Afsnit 2 - Fællesudgifter vedrørende Time-Share Vaugrenier:

Ejendomsskatter og andre offentlige skatter og afgifter.

Henlæggelser til fornyelse af inventar, service, m.v.

Vask af linned.

Renovation.

Forsikring af lejligheder med tilbehør.

Elektricitet - abonnement og forbrug.

Vand.

Rengøring af lejlighederne 1 gang ugentlig.

Udgifter til inspektør eller til anden lokaladministration, bl.a. løn, bolig, kørselsgodtgørelse, m.m.

Vedligeholdelse og reparation af lejligheder, balkoner, terrasser, møbler, garager og parkeringspladser.

Vedligeholdelse af haverne, der tilhører lejlighederne.

Mere generelt alle udgifter, der vedrører vedligeholdelse, reparation og nyanskaffelser til lejlighederne og deres tilbehør (de private faciliteter).

Administration.

Udgifterne under punkt 1 og 2 fordeles i forhold til lejernes andel i projektet som anført i bilag 1.

Afsnit 3 - Udgifter til visse specielle ydelser:

Telefon.

Leje af tennisketcher og bolde.

Ekstra rengøring.

Enhver anden ekstra ydelse til lejerne.

Disse udgifter bæres af dem, der har benyttet sig af disse ydelser, der betales på stedet.

Afsnit 4 - Betaling og henlæggelser

For at selskabet kan afholde sine udgifter til driften indbetaler lejerne:

- En permanent kassebeholdning, som fastsættes ud fra et budget,
- En driftskapital i overensstemmelse med deres del i udgifterne til det foregående års drift. Dette beløb bliver gjort op ved driftsårets afslutning, og hvis saldoen er negativ, opkræves beløbet. Hvis saldoen er positiv, fordeles beløbet mellem lejerne, eller det overføres til næste års regnskab.

Hvis lejer ikke indbetaler de opkrævede beløb, har udlejer ret til at suspendere lejers brugsret. Inspektøren kan hindre lejer i at benytte lejligheden.

KAPITEL 5 - ADMINISTRATION

Udlejer kan udpege en inspektør til at varetage vedligeholdelsen af den faste ejendom og til at sørge for, at nærværende bestemmelser overholdes. Udlejer kan give inspektøren de beføjelser, han finder

nødvendige for at varetage den daglige administration af projektet. Specielt har inspektøren beføjelse til at hindre en lejer adgang til en lejlighed i de tilfælde, der er nævnt i nærværende bestemmelser.

KAPITEL 6 - DIVERSE BESTEMMELSER

Afsnit 1 - Forbedringer

Spørgsmål om forbedringer af ejendommen, hvoraf den i disse vedtægter omhandlede faste ejendom er en del, er underkastet bestemmelserne i vedtægterne for bebyggelsen Les Englades.

Afsnit 2 - Forsikringer

Ud over forsikringer, der dækker bebyggelsen Les Englades, tegner udlejer forsikringer, der dækker enhver skade, der rammer den faste ejendom, der tilhører udlejer, som f.eks. brand-, eksplosions- og vandskadeforsikring samt ansvarsforsikring. Udlejer forsikrer ligeledes installationer, udstyr og løsøre.

I tilfælde af skade skal forsikringssummen udelukkende bruges til at rekonstruere ødelagte effekter.

Afsnit 3 - Dokumenter

Lejer erklærer at være blevet gjort bekendt med nedenstående dokumenter, der ligger til gennemsyn hos udlejer på følgende adresser: 3, Allée de Colle-Longue, Les Hauts de Vaugrenier, 06270 Villeneuve-Loubet, Frankrig.

Beskrivelse af udstykning samt bestemmelser for bebyggelsen Les Englades modtaget af notar M. de Lattre i Nice den 17. juli 1979; kopi af ovennævnte er blevet tinglyst på 4. tinglysningskontor i Grasse den 21. august 1979, bind 2504 nr. 1.

Ovennævnte beskrivelse af udstykningen har undergået følgende ændringer:

Første ændring ved ovennævnte notar, M. de Lattre den 29. november 1979; kopi af ændringen er blevet tinglyst på 4. tinglysningskontor i Grasse den 28. januar 1980, bind 2652 nr. 4.

Anden ændring ved ovennævnte notar den 24. juni 1981; kopi af ændringen er blevet tinglyst på 4. tinglysningskontor i Grasse den 3. august 1981, bind 3180, nr. 2.

Tredie ændring i Paris den 15. februar 1982. En af originalerne er blevet overgivet til notar Maugendre i Paris samme dag, som en kopi blev tinglyst på 4. tinglysningskontor i Grasse den 4. juni 1982, bind 3414 nr. 8.

Der er udarbejdet en tilføjelse til ovennævnte bestemmelser for fællesejet ved notar de Lattre; kopi af tilføjjelsen er blevet tinglyst på 4. tinglysningskontor i Grasse den 23. december 1982, bind 3553 nr. 3.

26-11-2015 Sket ændringer og præciseringer af redaktionel art.

Afsnit 4 - Tvistigheder

Enhver tvist, der opstår i forbindelse med overholdelse af nærværende vedtægter og generelt alle tvistigheder, der opstår i forbindelse med gennemførelsen af vedtægterne, afgøres af domstolene på det sted, hvor den brugsberettigede har bopæl.