

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE D'AVENSAN

**LOTISSEMENT**

**CAHIER DES CHARGES**

## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE.....</b>	<b>3</b>
<b>ARTICLE 1 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES .....</b>	<b>3</b>
<b>ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION DU CAHIER DES CHARGES .....</b>	<b>3</b>
1 - Concernant les personnes.....	3
2 - Concernant les biens.....	3
<b>ARTICLE 3 - COMPOSITION ET DESTINATION DU LOTISSEMENT.....</b>	<b>4</b>
1 - Composition.....	4
2 - Destination.....	4
<b>ARTICLE 4 - ETAT DE DIVISION PARCELLAIRE - DESIGNATION ET AFFECTATION PAR LOT DES DIFFERENTS TYPES DE MAISONS .....</b>	<b>4</b>
 <b>SERVITUDES PERPETUELLES, RECIPROQUES ET REGLES D'INTERET GENERAL .....</b>	 <b>5</b>
<b>ARTICLE 5 - SERVITUDES GENERALES D'URBANISME.....</b>	<b>5</b>
<b>ARTICLE 6 - SERVITUDES PARTICULIERES .....</b>	<b>5</b>
<b>ARTICLE 7 - REGLES D'INTERET GENERAL .....</b>	<b>5</b>
1 - Occupation.....	5
2 - Jardins .....	6
3 - Clôtures.....	6
4 - Libre accès.....	6
5 - Entretien .....	6
6 - Affichage .....	7
7 - Accès .....	7
8 - Séchage du linge .....	7
9 - Tranquillité .....	7
10 - Animaux .....	8
11 - Environnement .....	8
12 - Stationnement .....	8
13 - Voies.....	8
14 - Obligations lots n° 2, 3 et 6.....	8
15 - Ramassage des ordures ménagères.....	8
16 - Aspect des espaces communs.....	8
17 - Réseaux.....	9
18 - Entretien de la voirie.....	9
19 - Circulation / Parking.....	9
20 - Livraisons .....	9
21 - Dégradations.....	9
22 - Location .....	9
<b>ARTICLE 8 - REGLES ADMINISTRATIVES D'INTERET GENERAL - ASSURANCES.....</b>	<b>10</b>
1 - Assurances .....	10
2 - Contrat divers .....	10
<b>ARTICLE 9 - CHARGES.....</b>	<b>10</b>
<b>ARTICLE 10 - MUTATION DE PROPRIETE .....</b>	<b>10</b>
<b>ARTICLE 11 - PUBLICITE FONCIERE.....</b>	<b>11</b>
<b>ARTICLE 12 - ELECTION DE DOMICILE .....</b>	<b>11</b>

# PREAMBULE

La Société SEVERINI PATRIMOINE ayant son siège social à MERIGNAC (33700), 61 rue Jean Briaud, Les Diamants n° 4, va réaliser un lotissement sur les parcelles qui seront ci-après désignées et qui sont situées sur le territoire de la Commune d'AVENSAN en Gironde. Ces parcelles seront modifiées lors de l'établissement du document d'arpentage.

## **ARTICLE 1 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES**

Le présent Cahier des Charges a pour objet de fixer les servitudes réciproques et perpétuelles établies au profit et à la charge des différents lots du lotissement en cause, ainsi que les règles d'intérêt général.

## **ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION DU CAHIER DES CHARGES**

### **1 - Concernant les personnes**

- Les servitudes réciproques et perpétuelles ainsi que les règles d'intérêt général, définies par le présent Cahier des Charges, s'imposeront à tous les ayants-droits ou occupants des lots du lotissement, quelque soit la source de leur droit.
- Le présent Cahier des Charges doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des maisons, par référence, à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de reventes ou de locations successives.
- Un exemplaire sera remis, à cet effet, à chaque acquéreur d'un lot du lotissement.

### **2 - Concernant les biens**

Les dispositions du présent Cahier des Charges s'appliquent au lotissement, situé sur la commune d'AVENSAN, 22 bis chemin de l'Estain, sur des terrains cadastrés :

Section	N°	Lieudit	Superficie
A	3575	Chemin de l'Estain	00ha18a03ca
A	3576	Chemin de l'Estain	00ha03a82ca
A	3578	Chemin de l'Estain	00ha08a98ca

## **ARTICLE 3 - COMPOSITION ET DESTINATION DU LOTISSEMENT**

### **1- Composition**

Le lotissement est composé de 6 terrains à bâtir.  
Ces terrains seront accessibles par une voirie.

Les parties communes sont constituées par :

- la voirie (voies de circulation) desservant 6 lots à bâtir
- les réseaux principaux (eau potable, eaux usées - eaux pluviales, Moyenne et Basse tension, télécom, télédistribution) desservant les 6 terrains
- les espaces verts communs
- et d'une façon générale par toute partie à usage collectif de ces 6 terrains.

La Société SEVERINI PATRIMOINE rétrocédera, à titre gratuit, la propriété de tout ou partie de ces biens communs à l'Association Syndicale Libre.

Peuvent toutefois pénétrer sur ces parties communes, sans l'autorisation des propriétaires desdits lots, et y effectuer toutes les interventions ou travaux nécessaires aux biens communs :

- les pompiers
- les représentants des réseaux télécom, électricité
- les représentants des entreprises concessionnaires des réseaux d'assainissement, d'eau et de télédistribution
- les représentants dûment mandatés par l'Association Syndicale Libre.

Les propriétaires des lots sont grevés d'une servitude perpétuelle de bon entretien desdites parties communes et d'interdiction de les clôturer à leur profit.

### **2- Destination**

Le lotissement est destiné à recevoir principalement des maisons individuelles, à usage de résidence principales ou secondaires.

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

Toutefois, l'exercice de professions libérales sera autorisé sous condition suivante :  
l'activité exercée ne devra en aucune manière causer la moindre gêne au voisinage que ce soit par le bruit, par une circulation trop active, par le stationnement de véhicules, par le nombre de collaborateurs ou associés.

## **ARTICLE 4 - ETAT DE DIVISION PARCELLAIRE - DESIGNATION ET AFFECTATION PAR LOT DES DIFFERENTS TYPES DE MAISONS**

Pour la réalisation du lotissement, une division parcellaire et cadastrale du terrain sera établie au moyen d'un document d'arpentage dressé par Monsieur PARIÉS, Géomètre Expert à GRADIGNAN (33170).

## **SERVITUDES PERPETUELLES, RECIPROQUES ET REGLES D'INTERET GENERAL**

Les acquéreurs souffriront des servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, susceptibles de grever les terrains et en particulier :

- les canalisations souterraines d'assainissement, d'eau, d'électricité, de téléphone, de télédistribution, etc...
- le passage des câbles, ainsi que les supports qui pourraient être nécessaires pour les installations électriques, téléphoniques ou autres.

### **ARTICLE 5 - SERVITUDES GENERALES D'URBANISME**

La Société SEVERINI PATRIMOINE déclare qu'il n'existe à sa connaissance aucune autre servitude que celle résultant de l'acte d'acquisition par lequel elle s'est rendue propriétaire du terrain d'assiette.

### **ARTICLE 6 - SERVITUDES PARTICULIERES**

Toute subdivision d'un lot est interdite, même dans le cas d'une indivision, partage successoral ou autre.

La réunion de parcelles est libre et peut être réalisée sans formalité, ni autorisation.

La réunion de parcelles ne modifie pas la contribution initiale à l'Association Syndicale Libre.

### **ARTICLE 7 - REGLES D'INTERET GENERAL**

#### **1 - Occupation**

Le lotissement est destiné à recevoir principalement des maisons à usage de résidence principale ou secondaire.

Sont en conséquence interdits :

- tous les établissements considérés comme gênants et notamment les établissements dangereux, insalubres et incommodes
- l'exploitation des terrains à des fins agricoles
- l'affouillement du sol en vue d'extraction de matériaux
- l'utilisation des terrains par des campeurs ou nomades, et comme lieux de dépôts ou de décharges.

Toutefois, l'exercice des professions libérales est autorisé, à condition qu'il ne cause aucune gêne aux autres occupants, ni par le bruit, ni par une circulation trop active, ni par le nombre de collaborateurs et associés.

## **2 - Jardins**

Les propriétaires devront veiller à conserver aux jardins, leur caractère d'agrément et les entretenir régulièrement.

L'entrepôt dans les jardins de tous objets destinés à la décharge, objets volumineux quelconques, etc... est interdit.

La plantation d'arbres fruitiers est autorisée, ainsi que l'aménagement de jardins potagers.

Aucune plantation ne pourra être faite à moins de deux mètres de la ligne séparative pour les arbres dont la hauteur dépasse deux mètres et à moins de cinquante centimètres, pour les autres plantations.

D'autre part, aucune plantation ne devra être de nature à gêner l'accès et l'ouverture des coffrets électriques, ni des regards eaux usées, eaux pluviales et des vannes, bouches à clés et ouvrages divers qui pourraient être situés en zone privative.

Les différentes essences devront être choisies par les propriétaires, en fonction des servitudes sus-énoncées.

## **3 - Clôtures**

La Société SEVERINI PATRIMOINE ne réalisera aucune clôture, que ce soit :

- celles destinées à séparer les lots entre eux
- celles sur la voies de desserte
- celles destinées à séparer les lots des propriétés voisines appartenant à des tiers susceptibles de jouxter lesdites parcelles.

La couleur et le type de clôture devront être conformes à la notice descriptive (elles sont également décrites dans le règlement du lotissement).

Outre les énonciations des présentes, l'édification des clôtures devra s'effectuer dans le respect des dispositions légales et réglementaires en vigueur et, notamment, de l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme qui subordonne la pose de clôtures à une autorisation municipale préalable.

## **4 - Libre accès**

Il y aura lieu de permettre le libre accès permanent aux compagnies concessionnaires de la basse tension, des télécom et aux autres services chargés de la gestion des différents réseaux pour tous relevés, entretiens, interventions, réparations, etc...

## **5 - Entretien**

Les futurs constructions, jardins et clôtures doivent être tenus en excellent état de propreté et d'entretien.

Tout propriétaire devra arroser et tondre son jardin, pour maintenir le gazon relativement court.

Tout propriétaire sera tenu de maintenir les constructions en bon état extérieur, d'en assurer l'entretien et de procéder, lorsqu'il sera nécessaire, au ravalement, à la réfection des peintures ou des impressions diverses des menuiseries extérieures, fenêtres, porte-fenêtres, porte de garage, porte d'entrée, volets, lisses de bois, dans les mêmes tons que ceux existants.

En cas de violation par un propriétaire de ladite obligation d'entretien, l'Association Syndicale Libre assurera elle-même, après mise en demeure, cette obligation en mettant à la charge du propriétaire tous les frais engagés.

## **6 - Affichage**

Tout affichage et toute publicité quelconque, notamment par écriteaux enseignes, sont proscrits exception faite des panneaux indiquant qu'une maison est à vendre ou à louer.

Toutefois, l'apposition d'une plaque professionnelle d'un modèle agréé par le conseil d'administration de l'ASL est autorisée.

La Société SEVERINI PATRIMOINE se réserve la possibilité de maintenir en place des panneaux et du matériel publicitaire et de vente pendant toute la durée de la commercialisation du programme. La dépose desdits panneaux et l'aménagement des abords où ces derniers étaient implantés seront assurés par la Société SEVERINI PATRIMOINE.

## **7 - Accès**

Les accès ne peuvent supporter que des voitures de tourisme, à l'exclusion de tout autre véhicule (petites remorques et caravanes autorisées). La réparation des dommages de toutes sortes, provoqués par des véhicules et plus généralement par tout objet de poids supérieur, sont à la charge des contrevenants.

## **8 - Séchage du linge**

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, balcons ou terrasses et voie d'accès, ainsi que sur toutes les parties communes.

Il est toléré d'étendre du linge dans la partie du jardin situé sur la face postérieure de la maison, à condition que cet étendage soit discret et qu'en aucun cas il ne dépasse la hauteur maximale admise pour les haies.

## **9 - Tranquillité**

Les propriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité ne soit à aucun moment troublée par leur fait, par leur famille, leurs invités ou par les gens à leur service.

En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail avec ou sans machine et outil, de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à gêner leurs voisins par le bruit, les vibrations, l'odeur, la chaleur, les radiations ou autre, et ils devront se conformer, pour tout ce qui n'est pas prévu, aux usages établis dans les maisons bien tenues.

Aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, périssables ou susceptibles de dégager de mauvaises odeurs ne pourra être toléré.

L'usage des appareils de radio, de télévision, des électrophones et magnétophones, est autorisé, sous réserve de l'observation des règlements administratifs et à la condition que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

Tous bruits ou tapages nocturnes de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu dans l'intérieur des maisons, troublant la tranquillité de l'ensemble immobilier, sont interdits.

## **10 - Animaux**

Les propriétaires d'animaux domestiques devront veiller à ce que ces derniers ne soient pas malpropres, de nature bruyante, désagréables ou nuisibles.

Les animaux tolérés ne pourront errer seuls et ne devront jamais donner lieu à réclamation justifiée de la part d'un propriétaire. Ils devront être tenus obligatoirement en laisse sur les parties à usage collectif.

Tous dégâts, dégradations, préjudices causés par eux resteront à la charge de leurs propriétaires, qui seront seuls tenus responsables des dégâts et dégradations causés par leurs animaux, aux choses privées et communes.

## **11 - Environnement**

Aucun travail domestique ne pourra être fait dans aucune des parties à usage collectif.

Il est interdit d'y étendre du linge.

## **12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules tels que caravanes, remorques, canots, barques, etc..., n'est pas autorisé sur les voies et les espaces verts.

Par extension, aucun des propriétaires ou occupants ne pourra encombrer les abords, voies, allées, espaces verts, parkings, ni y laisser séjourner aucun objet, quel qu'il soit.

## **13 - Voies**

La voie sera affectée à perpétuité à la circulation des piétons et des véhicules, y compris à celle des véhicules publics.

Les voies devront toujours être tenues libres et en parfait état de propreté sur tout leur parcours.

## **14 - Obligations lots n° 2, 3 et 6**

Les acquéreurs des lots n° 2, 3 et 6 devront obligatoirement respecter un recul de 4 mètres entre leur future construction et la limite de propriété en fond de parcelle. Ce recul a été mis en place afin d'éviter la propagation du feu, en cas d'incendie, entre les nouvelles constructions et la zone naturelle voisine (forêt).

De plus, dans cette même bande de 4 mètres, il est interdit de planter toutes formes de végétations (arbres, haies, etc...), d'installer des cabanes ou abris de jardin, des barbecues et, de manière générale, tous éléments susceptibles d'amplifier un feu.

Néanmoins, les futurs acquéreurs auront la possibilité, dans cette bande de 4 mètres de recul, de planter des fleurs et/ou d'aménager un potager.

## **15 - Ramassage des ordures ménagères**

Une aire d'emplacement des OM sera réalisée à l'entrée du lotissement. Les futurs acquéreurs auront l'obligation d'y déposer leurs ordures ménagères. Le service de collecte n'est pas habilité à rentrer sur la nouvelle voirie.

La collecte des ordures ménagères s'effectuera conformément aux règlements et usages municipaux.

## **16 - Aspect des espaces communs**

L'enlèvement de la terre végétale et les décharges de toutes natures sont rigoureusement interdits.



## **17 - Réseaux**

Les propriétaires ne pourront apporter aucune modification aux différents réseaux installés dans les parties à usage collectif.

Leur entretien, jusqu'aux branchements individuels, sera assuré par l'Association Syndicale Libre, dans la mesure où cet entretien n'incombe pas aux diverses sociétés concessionnaires, ou à la Commune.

## **18 - Entretien de la voirie**

Chaque propriétaire devra constamment tenir sa façade et la chaussée de la rue en face de son lot, en bon état de propreté et d'entretien, notamment en procédant à la tonte des parties engazonnées.

## **19 - Circulation / Parking**

Sur la voie de desserte intérieure, la vitesse doit être très limitée (maximum 20 km/h, sauf réglementation plus contraignante des autorités locales).

Les propriétaires, locataires ou occupants veilleront à ce que le transporteur chargé de leur emménagement, de leur déménagement ou, de façon plus générale, du transport ou de la livraison de meubles ou d'objets quelconques, soit bien assuré en cas de détérioration d'une partie à usage collectif, ou du lot d'un autre propriétaire.

Le stationnement de tout véhicule, quel qu'il soit, sera également interdit sur tous espaces verts collectifs.

## **20 - Livraisons**

Les livraisons devront être faites sans contrevenir au caractère de l'occupation.

Il ne devra être introduit dans l'ensemble immobilier aucune matière dangereuse insalubre ou malodorante.

## **21 - Dégradations**

Chaque propriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties à usage collectif et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à leur destination, que ce soit de son fait, celui de son locataire ou des personnes dont il est également responsable. Toute personne responsable de dommages devra faire procéder, sans délai, à la remise en état à ses frais.

## **22 - Location**

Indépendamment de la réglementation propre aux prêts obtenus par les propriétaires, ceux-ci pourront louer leurs locaux, mais resteront responsables du respect, par leurs locataires ou sous-locataires, des conditions du présent Cahier des Charges.

Les propriétaires devront, au préalable, communiquer le présent Cahier des Charges à leurs locataires et ces derniers devront s'engager, soit dans le bail, soit par lettre, à défaut de bail, à le respecter, sans aucune réserve, et ce, sous peine de résiliation immédiate et sans indemnité.

Les mêmes dispositions seront applicables, en cas de sous-location. En outre, le propriétaire doit exiger de son locataire qu'il assure convenablement ses risques locatifs et sa responsabilité civile, à l'égard des autres propriétaires et voisins. Cette obligation doit faire l'objet d'une mention dans l'acte de location.

En tout cas, les propriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de ces obligations.

## **ARTICLE 8 - REGLES ADMINISTRATIVES D'INTERET GENERAL - ASSURANCES**

### **1 - Assurances**

Chaque propriétaire ou occupant devra obligatoirement avoir une assurance multirisque garantissant sa future habitation.

L'Association Syndicale assurera, quant à elle, toutes les parties communes dont elle a l'obligation d'entretien.

Chaque occupant ou propriétaire devra, en outre, faire son affaire personnelle des divers contrats à passer (eau, électricité, télédistribution, etc...).

Chaque membre de l'Association Syndicale Libre (ou propriétaire) sera tenu d'assurer à ses frais, en ce qui concerne son propre lot :

- le mobilier qui y est contenu, ainsi que tous embellissements et installations intérieures réalisés par lui, y compris les éléments qui deviendraient immeubles par nature ou par destination,
- le recours des voisins contre l'incendie, les explosions, accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux,
- et, d'une façon générale, tous dommages entraînant sa responsabilité civile personnelle en tant qu'occupant.

### **2 - Contrat divers**

Tout propriétaire, occupant ou usager des lots, fera son affaire personnelle de tous contrats à passer avec les services intéressés pour l'alimentation en électricité et en eau, pour l'installation du téléphone, etc...

## **ARTICLE 9 - CHARGES**

Les frais et charges liés aux parties communes sont répartis entre les membres de l'Association Syndicale Libre. Les conditions de prise en charge par l'Association Syndicale Libre des parties communes sont définies à l'article 6 des Statuts de cette association.

## **ARTICLE 10 - MUTATION DE PROPRIETE**

Tout propriétaire pourra aliéner les parties privées lui appartenant, et notification devra en être faite à l'Association Syndicale Libre.

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants-droits devront, dans les deux mois du décès, justifier au conseil d'administration de l'ASL de leur qualité héréditaire par une lettre du Notaire chargé du règlement de la succession d'indivision. En cas de cessation d'indivision, le conseil d'administration de l'ASL devra être informé dans le mois de cet événement par une lettre du Notaire.

Plus généralement, tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers 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 conseil d'administration de l'ASL, soit par les parties, soit par le Notaire qui établit l'acte, soit par l'Avocat qui a obtenu la décision judiciaire.

Tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel, doit mentionner expressément que l'acquéreur ou

le titulaire du droit a eu préalablement connaissance des présents Cahier des Charges et Statuts, ainsi que des actes qui les ont modifiés et s'est engagé à en observer les clauses et stipulations.

Lesdits Cahier des Charges et Statuts seront déposés au rang des minutes du Notaire en charge de leur publication.

Pour toute mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit, le nouveau propriétaire est tenu, vis-à-vis du conseil d'administration de l'ASL, au paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation.

L'ancien propriétaire est tenu, vis-à-vis du conseil d'administration de l'ASL, du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes versées par lui, à quelque titre que ce soit, à l'Association Syndical Libre.

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au Notaire un certificat du conseil d'administration de l'ASL ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du conseil d'administration de l'ASL, un avis de la mutation doit être donné à l'Association Syndicale Libre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la diligence de l'acquéreur.

Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le conseil d'administration de l'ASL peut former, au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes dues par l'ancien propriétaire.

## **ARTICLE 11 - PUBLICITE FONCIERE**

Le présent Cahier des Charges sera publié.

## **ARTICLE 12 - ELECTION DE DOMICILE**

La Société SEVERINI PATRIMOINE, d'une part, et les futurs acquéreurs, locataires ou occupants d'autre part, demeureront soumis, pour tous les effets du présent Cahier des Charges, à la juridiction du Tribunal de Grande Instance de Bordeaux.

Chaque acquéreur, locataire ou occupant sera réputé avoir élu domicile dans l'immeuble lui appartenant ou dont il a la jouissance ou en tout autre lieu situé dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de Bordeaux, qu'il aura fait connaître par lettre recommandée à l'Association Syndicale Libre.

Fait à GRADIGNAN

Le 01 juin 2022