

CAHIER DES CHARGES

"DOMAINE DE VIALLE"

BOULIAC

PREAMBULE

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les règles de servitudes imposées dans l'ensemble immobilier dénommé "Domaine de Vialle", situé à BOULIAC, d'une superficie de 3 hectares 7 centiares.

Il annule et remplace le cahier des charges établi le 29 juin 1970 conformément à la décision de l'assemblée générale des copropriétaires qui ont voté à l'unanimité le 10.04.1996 l'annulation de la copropriété existante.

L'ensemble immobilier comporte 50 pavillons individuels situés avenue du Domaine de Vialle, rue des Acacias et allées des Chênes, des espaces verts et boisés communs, des réseaux divers.

Le présent cahier des charges est prévu afin d'organiser la gestion des parties communes et constitue le règlement intérieur auquel, quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie du groupe d'habitations, doit se soumettre.

Ce cahier des charges doit être rappelé dans tout acte translatif de parcelles, par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente, qu'il s'agisse d'une première vente, d'une revente ou d'une succession. Il s'impose également à tous les occupants des pavillons du "Domaine de Vialle" quel que soit leur titre d'occupation (contrat de location ou autre...).

ARTICLE 1 - Composition du groupe d'habitations

Le groupe d'habitations est constitué d'un ensemble de 50 pavillons individuels ou en bandes, à usage d'habitation. Toutefois, les maisons peuvent être utilisées à titre mixte pour l'habitation et pour l'exercice de professions libérales, sous réserve, le cas échéant, des dispositions prévues à l'article L.631-7 du C.C.H., à l'exception de toute activité exclusivement professionnelle ou commerciale.

Les sols des espaces verts ou boisés communs, tels qu'ils sont désignés au plan annexé au présent cahier des charges resteront la propriété d'une association syndicale libre, chargée d'administrer les parties communes et de faire respecter les dispositions du présent cahier des charges.

Les voies de circulation principales ont été incorporées dans le domaine public communal aux termes d'un acte reçu par Maître PEREZ, notaire à Ambarès, le 28 mai 1993 (parcelles AC 549, 550 et 551) et dans le domaine public communal, selon acte de Maître CLERMONTTEL du 10 et 12 mai 1993 (parcelles AC 546 et 552).

ARTICLE 2 - Dispositions afférentes aux constructions, clôtures et jardins.

- * Les propriétaires peuvent librement modifier la distribution intérieure de leur pavillon et faire procéder à tous travaux jugés utiles, sous réserve des autorisations administratives nécessaires.

Toutefois, lorsque la maison est jointive, il ne devra être fait aucun travail de gros oeuvre susceptible de porter atteinte aux droits du propriétaire voisin, et notamment de compromettre la solidité du bâtiment.

- * Les clôtures pourront être constituées de haies vives, de grillages. Elles ne devront pas excéder une hauteur de 1,20 m. du côté des espaces communs, et de 1,50 m. entre les lots contigus. Cependant, tout propriétaire devra maintenir le libre accès sur sa parcelle afin de respecter les servitudes éventuelles qui pourraient grever son lot.
- * Les jardins seront exclusivement d'agrément et devront être maintenus constamment en bon état d'entretien. S'agissant d'espaces extérieurs à caractère privatif, les propriétaires ou occupants en assurent l'aménagement et l'entretien.

Toute plantation, susceptible de dégrader les différents réseaux et canalisations, et notamment les arbres à hautes tiges, est interdite à l'emplacement de ces canalisations et réseaux de branchement.

- * Tout propriétaire doit se conformer strictement aux limites de propriété telles qu'elles figurent aux plans et documents établis par le Géomètre M. FREDEFON et déposés au rang des minutes de Me CALLEDE, notaire à Bordeaux, le
- * Obligation est faite à chaque propriétaire d'un lot de subir l'écoulement des eaux pluviales des lots voisins, de supporter les ouvrages de drainage édifiés sur son lot et d'en assurer le parfait entretien.

Chaque propriétaire devra également supporter sur sa parcelle les travaux qui pourraient être rendus nécessaires pour le maintien en bon état ou l'entretien de tout réseau commun

ARTICLE 3 - Servitudes et dispositions diverses.

1) Servitudes d'ordre général

- L'occupant sera tenu de subir toutes les servitudes découlant du passage sur son terrain et éventuellement à l'intérieur des immeubles bâtis, des réseaux d'eau, d'assainissement, gaz, d'électricité moyenne et basse tension, de télécommunication, exécutées par les services concessionnaires.
- Il devra en outre accepter le libre passage sur sa propriété de tous les services d'incendie et de secours.

2) Servitudes particulières

Le terrain constituant l'ensemble immobilier du "Domaine de Vialle" est grevé d'une servitude constituée au profit d'Electricité de France à qui sont confiés les droits suivants :

- a) Occuper à titre définitif le ou les emplacements où sont édifiés le ou les postes de transformation MT/BT alimentant l'ensemble immobilier.
- b) Faire passer sur les voies et sur les lots du lotissement toutes lignes électriques nécessaires pour la distribution générale de l'électricité, pour l'éclairage public et pour les branchements des abonnés.
- c) Implanter sur les voies et les lots et fixer sur les immeubles construits ou à construire les supports destinés aux conducteurs électriques.
- d) Faire pénétrer sur les voies et les lots du lotissement les Agents d'E.D.F. ou ceux des entrepreneurs commis par E.D.F. dûment accrédités par elle, en vue de la construction, la surveillance, l'entretien et la réparation des postes de transformation, des lignes électriques et des branchements d'abonnés.
- e) Sur le passage des lignes électriques ou branchements d'abonnés, faire élaguer ou couper par ses préposés ou des mandataires, les arbres sur une largeur et une hauteur suffisantes, de façon à assurer la sécurité des lignes ou des branchements.

3) Dispositions diverses

Il est interdit à tous les propriétaires ou occupants des immeubles :

- d'édifier sur les terrains des établissements compris ou non parmi les établissements dangereux, insalubres ou incommodes, de même que des ateliers employant ou non la force motrice et, plus généralement, tout métier, industrie ou commerce qui, par leur bruit, odeur, émanations ou toutes autres causes, seraient de nature à nuire aux voisins.
- Les propriétaires devront veiller à ce que les animaux domestiques n'apportent aucune perturbation ou gêne aux voisins.
- Les surfaces non bâties de chaque parcelle ainsi que les espaces libres communs ne pourront en aucune façon servir de dépôt de matériel ou de matériaux de quelque nature que ce soit, d'aire de réparations ou de travail industriel ou artisanal.
- d'ouvrir sur les terrains d'autres voies que celles prévues au plan de masse, sans autorisation spéciale et expresse de l'Association Syndicale et de l'Administration.
- toute publicité ou affichage sont interdits, à l'exception des panneaux temporaires indiquant qu'une maison est à vendre ou à louer, ou des panneaux de chantier.
- l'usage discret des appareils de reproduction sonore est autorisé. A partir de 22h00, cet usage est absolument interdit hors des constructions et plus généralement, chaque propriétaire devra prendre toutes mesures nécessaires pour assurer la tranquillité des voisins, en particulier respecter les arrêtés préfectoraux pris en matière de lutte contre le bruit.

- chaque propriétaire est tenu de contracter une assurance multirisques pour l'immeuble construit sur sa parcelle (incendie, RC) dès la signature du transfert de propriété.

ARTICLE 4 - Dispositions afférentes aux parcelles et équipements communs

1) Énumération

- Les parties communes à l'ensemble immobilier sont composées des parcelles cadastrées section n°
- Elles comprennent également les réseaux de canalisations et ouvrages servant à la distribution de l'eau, du gaz, de l'électricité et de la télévision collective, qui ne sont pas la propriété des services de distribution, et qui ne se trouvent pas compris entre le branchement ou les compteurs individuels de chaque maison.

La propriété des espaces et équipements ci-dessus est transférée de plein droit à l'ensemble des propriétaires de l'ensemble immobilier, constitués en Association Syndicale Libre, régie par les dispositions de la loi du 21 juin 1865, modifiée.

2) Entretien - Travaux

Les propriétaires, membres de droit de l'A.S.L. sont tenus de contribuer au prorata de chaque lot dont ils disposent, à l'entretien, aux réparations, voire au renouvellement des équipements communs, notamment à l'entretien des plantations, espaces extérieurs, frais d'éclairage, d'arrosage, d'enlèvement des boues et neige ainsi qu'à toute dépense ou charge déclarée utile ou nécessaire par les décisions de l'assemblée générale de l'association, l'administration ou les commissions d'hygiène et de salubrité.

3) Utilisation des espaces verts et boisés communs

Les membres de l'association syndicale se doivent de prendre toute mesure nécessaire à leur bonne conservation.

La circulation et le stationnement de tout véhicule sont interdits dans les allées pour piétons et espaces verts et boisés communs.

Les jeux pour enfants dans les espaces communs et plus particulièrement dans le sous-bois reste sous la seule responsabilité des parents (ces jeux sont toutefois interdits sur les talus et dans les rues, et à proximité de chacun des lots privés).

La chasse est strictement interdite.

Les propriétaires du "Domaine de Vialle" devront obligatoirement acquitter leur quote-part d'impôt foncier et d'assurance concernant les parties communes et plus généralement toute charge ou dépense nécessaire à la gestion de ces espaces et équipements communs.

ARTICLE 5 - Dispositions afférentes à la force obligatoire du présent cahier des charges et à ses modifications.

1) Caractère des règles posées par le présent cahier des charges.

Les dispositions contenues au présent cahier des charges feront loi entre les propriétaires et les différents acquéreurs successifs. Ceux-ci sont tenus d'en faire respecter les dispositions par tout occupant des immeubles.

Le propriétaire qui se prétendra lésé sera en droit d'exiger directement l'exécution des conditions du cahier des charges et de se pourvoir, le cas échéant, devant toute juridiction compétente.

2) Modifications

Les dispositions du cahier des charges qui ne portent pas atteinte à l'un ou l'autre des membres de l'Association Syndicale Libre pourront être modifiées par délibération du syndicat.

Dans ce cas, des convocations spéciales devront être envoyées à tous les membres par LRAR, à l'initiative du Président, 15 jours avant la tenue de l'assemblée.

La modification proposée sera réputée être adoptée si elle requiert une majorité égale aux 2/3 des membres du syndicat.

Toute atteinte au droit de l'un ou l'autre membre de l'Association Syndicale libre requiert l'unanimité.

ARTICLE 6 - Dispositions concernant l'association syndicale et le syndicat.

L'association syndicale est constituée et agréée conformément aux dispositions de la loi du 21 juin 1865 et à ses textes subséquents.

Les propriétaires du groupe d'habitations sont membres de plein droit du syndicat, géré par une association syndicale libre.

La signature du contrat de vente par les acquéreurs successifs comportera pour eux et leurs héritiers, représentants et ayants droit, le consentement exigé par l'article 5 de la loi du 21 juin 1865.

En conséquence, chaque propriétaire devra, en cas d'aliénation, imposer à ses acheteurs ou héritiers l'obligation de prendre ses lieu et place dans les obligations du syndicat, faute de quoi il restera personnellement responsable vis-à-vis de lui.

Tout immeuble sera indivisible, notamment à l'égard du syndicat qui n'en reconnaît aucun fractionnement. Les propriétaires collectifs seront tenus de se faire représenter au syndicat par une seule personne, l'usufruitier représentera de plein droit le nu-propriétaire.

Les propriétaires seront tenus de participer aux dépenses du syndicat quelle qu'en soit la nature.

Ils auront droit dans l'assemblée du syndicat à un nombre de voix correspondant au nombre de lots dont ils sont propriétaires (un immeuble = un lot = une voix).

Les décisions prises par les assemblées seront obligatoires pour tous les propriétaires régulièrement convoqués, quand bien même ils seraient absents.

a) Objet du syndicat.

Le syndicat aura la charge de faire respecter les dispositions du présent cahier des charges.

Il aura également la charge des travaux d'entretien, de réfection et de réparations des espaces verts et boisés, canalisations et égouts (à l'exception de ceux pris en charge par la collectivité publique) et, plus généralement tous frais quelconques concernant un espace ou équipement commun.

Le syndicat paiera également tous les impôts et contributions afférentes aux parties communes de l'ensemble immobilier.

b) Fonctionnement du syndicat.

L'assemblée générale fixera, au début de chaque année, les sommes présumées nécessaires pour les dépenses de l'exercice. Ces sommes seront mises en recouvrement annuellement et d'avance par le Président, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Le Président exercera les fonctions d'ordonnateur de l'assemblée générale dans les limites fixées par les statuts.

Il ne pourra représenter le syndicat en justice, sauf à titre conservatoire, ni intenter ou soutenir aucun procès, sans une autorisation spéciale de l'assemblée générale.

c) Durée du syndicat.

Les attributions du syndicat resteront en vigueur aussi longtemps que durera le régime de propriété collective des espaces communs.

d) Statuts de l'association.

La formation, l'objet, la dénomination, le siège et la durée de l'association syndicale feront l'objet de statuts établis et publiés conformément à la loi du 21 juin 1865 modifiée.

Fait à BORDEAUX,

Le