

Département de la Gironde
Commune de Lacanau - Médac

Société Immobilière de Lacanau et
du Chemin de fer de Lacanau à l'Océan



Siège Social, 8 Rue Naby, à Bordeaux

Projet de Lacanau Océan



Plan d'aménagement

Cahier des Charges

Approuvé et présenté
par la Société Immobilière de Lacanau
et du Chemin de fer de Lacanau à l'Océan

Bordeaux, le 2 Janvier 1928

Le Président
du Conseil d'Administration

Complété en rouge conformément aux indications données
dans sa Séance du 27 Juin 1928 par la Commission
départementale d'aménagement des Villes et Villages.

Bordeaux, le 23 Juillet 1928.

VU ET APPROUVÉ
SOUS LES RÉSERVES CONTENUES
DANS MON ARRÊTÉ EN DATE DE CE JOUR.
Bordeaux, le 21 Août 1928
POUR LE PRÉFET,
Le Secrétaire Général



Le Président
Conseil d'Administration:

Département de la Gironde

-:-
Commune de
Lacanau - Médac

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE de LACANAU

et du

CHEMIN DE FER DE LACANAU à l'Océan.

SIÈGE SOCIAL : 8, rue Mably, à BORDEAUX.

LOTISSEMENT de LACANAU - Océan

PLAN d'AMÉNAGEMENT.

CLAUSES & CONDITIONS DE VENTE DES TERRAINS,

et CAHIER des CHARGES,

Mis en conformité avec le Cahier des Charges-Type

adopté par M. le Préfet de la Gironde.

CHAPITRE I.

CLAUSES & CONDITIONS de VENTE des TERRAINS.

Toute vente de terrain du Domaine de la Société Immobilière de Lacanau et du Chemin de fer de Lacanau à l'Océan, est, de condition expresse, subordonnée à l'acceptation, par l'acquéreur, des clauses et conditions générales et particulières suivantes.

Ces clauses et conditions s'appliquent en principe, à toutes les ventes à intervenir, mais la Société se réserve expressément le droit de les modifier ou d'y faire tous retranchements ou additions.

*voir favorablement
Bouffé-Lucas*

Article 1er
Plan
de lotissement.

Les terrains sont vendus, par lots ou par fractions de lots, tels qu'ils se comportent et tels qu'ils sont indiqués sur le plan de tracé et de lotissement annexé au présent dossier, mais la Société n'entend pas être liée par la division de ces divers lots, et, se réserve, au contraire, de la modifier selon qu'elle avisera.

La désignation de ces lots sera établie dans chaque contrat qui aura pour objet d'en opérer la vente, et auquel sera toujours joint le plan spécial des dits lots, ceux annexés aux présentes ne devant servir que de renseignements généraux pour l'ensemble des quartiers de la propriété lotie.

Les lots seront vendus dans l'état où ils se trouveront au jour de la vente.

L'abatage des arbres est interdit, sauf de ceux qui gêneraient pour l'établissement des constructions, allées, cours, jardins ou clôtures.

Article 2.

Travaux

La Société procédera à ses seuls frais à l'exécution des travaux ci-après déterminés.

1° - Tracé des voies indiquées sur le plan général de lotissement, tel qu'il a été déposé chez Me Adenis, Notaire à Bordeaux, préalablement à la mise en vente;

2° - Terrassement de ces voies sur une largeur totale variant de 8 mètres à 15 mètres et comprenant une chaussée de 5 mètres, avec des bas-côtés ou trottoirs en sable;

3° - Exécution des chaussées au moyen de pierre cassée et de gravier, d'une épaisseur de 0,20 au minimum.

Les voies seront construites en tenant compte des indications ci-dessous :

A. Dans un délai de deux ans à dater de l'approbation préfectorale, environ 2 kilomètres 500 de voie comprenant :

ZONE N° 1 -

- 1°- Une voie, n° 46, de 10 mètres de largeur, allant de l'Ecole à la voie n° 45.
- 2°- Une voie, n° 45, de 8 mètres de largeur, allant de la voie n° 46 à la voie n° 16.
- 3°- Une voie, n° 16, de 10 mètres de largeur, allant de la voie n° 45 à la voie n° 25.
- 4°- Une voie, N° 6, de 12 mètres de largeur, allant de la Chapelle à la voie N° 21.
- 5°- Une voie, n° 21, de 10 mètres de largeur, allant de la voie n° 6 à la voie n° 25.
- 6°- Une voie, n° 25, de 8 mètres de largeur, allant de la voie n° 21 à la voie n° 41.
- 7°- Une voie, n° 41, de 12 mètres de largeur, allant de la voie n° 25 à la voie n° 43.
- 8°- Une voie, n° 43, de 8 mètres de largeur, allant de la voie n° 16 à la voie n° 41 et à la limite du lotissement.

ZONE N° 2.

- 1°- Une voie, n° 53, de 10 mètres de largeur, allant de la voie n° 10 à la voie n° 34.
- 2°- Une voie, n° 34, de 8 mètres de largeur, allant de la voie n° 31 à la voie n° 49 et à la limite du lotissement.
- 3°- Une voie, n° 31, de 8 mètres de largeur, allant de la voie n° 34 à la voie n° 50 et à la limite du lotissement.

- 4°- Une voie, n° 10, de 8 mètres de largeur, allant de la voie n° 53 à la voie n° 49 et à la limite du lotissement.

ZONE N° 3.

- 1°- Une voie, n° 6, de 12 mètres de largeur, allant de la voie n° 21 à la voie n° 38.
2°- Une voie, n° 13, de 15 mètres de largeur, allant du boulevard à la voie n° 12.
3°- Une voie, n° 20, de 15 mètres de largeur, allant du boulevard à la voie n° 6 et retour jusqu'au lot 154.

B. DANS UN DELAI DE 5 ANS A DATER DE L'APPROBATION

PREFECTORALE, ENVIRON 4 Kilomètres de

Zone n° 3 - Le boulevard de la Place de 15 mètres de largeur allant de la voie n° 20 à la voie n° 41.
VOIES COMPRENANT :

ZONE N° 4.

- 1°- Une voie, n° 8, de 12 mètres de largeur, allant du boulevard à la voie n° 9.
2°- Une voie, n° 7, de 12 mètres de largeur, allant de la voie n° 8 à la voie n° 29
3°- Une voie, n° 29, de 10 mètres de largeur, dans la part

comprise entre la voie n° 7 et la voie n° 10.
4°- Le boulevard de la Place de 15 mètres de largeur allant de la rue n° 2 bis à la rue n° 29.

ZONE N° 5.

- 1°- Une voie, n° 16, de 10 mètres de largeur, allant de la voie n° 45 à la voie n° 48
2°- Une voie, n° 47, de 10 mètres de largeur, allant de la voie n° 46 à la voie n° 16.

ZONE N° 6.

- 1°- Une voie, n° 41, de 12 mètres de largeur, allant de la voie n° 43 à la voie n° 48.
2°- Une voie, n° 44, de 10 mètres de largeur, allant de la voie n° 41 à la voie n° 16.

3°- Une voie, n° 46, de 10 mètres de largeur, allant de la voie n° 16 à la voie n° 41 et à la limite du lotissement.

ZONE N° 7.

1°- Une voie, n° 41, de 13 mètres de largeur, allant de la voie n° 25 au boulevard.

2°- Une voie, n° 6, de 12 mètres de largeur, allant de la voie n° 38 à la voie n° 41

3°- Une voie, n° 39, de 10 mètres de largeur, allant de la voie n° 6 au boulevard.

ZONE N° 8.

1°- Une voie, n° 49, de 12 mètres de largeur, allant de la voie n° 10 au chemin d'intérêt commun n° 5.

ZONE N° 9.

1°- Une voie, n° 49, de 12 mètres de largeur, allant de la voie n° 10 au boulevard.

2°- Une voie, n° 53, de 10 mètres de largeur, allant du

boulevard à la voie n° 10.

3°- *Le boulevard de la Plage de 15 mètres de largeur allant de la rue n° 10 à la rue n° 10 C.* A l'intérieur des parcelles découpées par les grandes

voies ci-dessus, mais seulement au fur et à mesure de l'avancement des ventes dans les quartiers lotis, les raccordements nécessaires en 8 mètres de largeur minimum, pour desservir

les parcelles et les relier aux voies principales ci-dessus, de telle manière qu'un lot rendu ait son accès assuré par la route.

Toutefois, les acquéreurs qui, depuis le vote de

la loi du 19 Juillet 1924, ont demandé à la Société Immobilière une promesse éventuelle de vente, auront à payer une somme de vingt-cinq francs par mètre courant de façade de terrain en bordure de la voie sur laquelle ils désirent acheter et une somme de trois francs par mètre carré de trottoir.

La Société devra assurer l'exécution, sous sa responsabilité, de telle sorte qu'elle puisse toujours directement

*à un
appliquer par*

être recherchée par l'Administration Préfectorale, des travaux relatifs à l'alimentation en eau potable du lotissement (puits filtrant, station de pompage, réservoir de mise en charge, canalisations principales), de telle façon, que chaque acquéreur puisse s'y brancher dans les conditions fixées par l'article 8 du Cahier des Charges ci-après.

Les canalisations principales d'eau potable prévues au programme de lotissement sont, en principe, celles figurées sur le plan d'ensemble au $\frac{1}{2.000}$ (pièce n° 3 du dossier.)

Ces travaux une fois effectués, la Société ne pourra être astreinte ni à les renouveler si besoin était, ni à en effectuer aucun autre.

Ainsi qu'il est dit ci-après, il sera créé, dès l'ouverture du lotissement, conformément à la loi, un Syndicat des acquéreurs dans lequel la Société entrera pour la totalité des lots non encore vendus des divers quartiers du domaine qui auront été mis en vente.

Ce Syndicat des acquéreurs prendra en charge les voies ci-dessus énumérées, au fur et à mesure de leur exécution par la Société Immobilière et effectuera ensuite, aux frais communs des Syndicataires, tous les autres travaux d'entretien, de réparations, d'aménagement ou d'amélioration qui pourraient être ultérieurement exigés par l'Administration ou jugés nécessaires par lui.

Ces divers travaux, à la charge exclusive du Syndicat, seront exécutés sous le contrôle de la Société; ils devront recevoir son approbation, sauf s'ils sont imposés par l'Administration.

Article 3.

du sous-seing privé constatant l'accord, il sera procédé à un mesurage et à un bornage contradictoire entre les parties contractantes ou leurs représentants.

Quelle que soit la contenance que révèle le mesurage contradictoire à intervenir, quand même elle différerait d'un vingtième de l'évaluation indiquée au sous-seing privé en plus ou en moins, la vente sera définitive, et l'acquéreur sera tenu de payer le prix de la surface trouvée, au prix fixé par mètre carré.

Après le bornage, l'acquéreur devra faire clore le terrain à lui vendu, soit ^{par} un treillage de 1 m 50 de hauteur ayant 5 à 6 centimètres de jour, soit par un mur, soit par une clôture du type dit "de Gironde", ou en lames de bois clouées ou fixées sur des traverses.

Les clôtures sur la voie publique devront être en fer ou en bois travaillé, avec ou sans mur d'appui ; les murs d'appui ne devront pas dépasser un mètre de hauteur.

Les acquéreurs seront tenus de payer aux propriétaires contigus, la mitoyenneté de la clôture, étant entendu toutefois que la valeur de cette mitoyenneté ne pourra être calculée que sur le prix de la clôture ordinaire dite "de Gironde".

Les acquéreurs ne pourront réclamer aucune mitoyenneté à la Société, tant que celle-ci restera propriétaire des lots contigus.

Article 4.

Entrée en jouissance.

Les acquéreurs n'auront la pleine propriété des terrains à eux vendus qu'à compter du jour de la passation de l'acte définitif.

Les acquéreurs s'engagent à ne pas vendre les terrains avant d'y avoir élevé auparavant une construction, sauf autorisation de la Société.

Article 5.

Contributions
et
Charges

Les acquéreurs acquitteront les contributions et charges de toute nature auxquelles les terrains qui leur sont vendus peuvent et pourront être assujettis, à compter du jour qui sera fixé pour leur entrée en jouissance, le tout de manière que les vendeurs ne soient jamais inquiétés ni recherchés à ce sujet; il en sera de même pour les contributions afférentes à la moitié de la voie sur laquelle chaque terrain aura sa façade, et ce, jusqu'au moment où cette moitié de voie cessera d'appartenir aux acquéreurs de lots pour passer en la propriété du Syndicat ou de la Commune ou du Département ou de l'Etat, conformément à l'article 16 du chapitre II ci-après.

Article 6.

Frais, Honoraires
et droits.

Tous les frais, honoraires et droits relatifs à la régularisation de la vente seront à la charge des acquéreurs.

Article 7

Paiement du Prix de vente
et clause résolutoire à
défaut de paiement.

Les ventes sont faites sous la condition suspensive que, lors de la passation de l'acte définitif, en lequel elles doivent être converties dans un délai de trois mois, l'acquéreur sera en mesure de payer comptant le prix d'acquisition. A défaut de ce paiement, la vente sera résolue de plein droit, conformément à l'article 1656 du Code Civil, dès que l'acquéreur aura été mis en demeure, par une sommation contenant déclaration formelle par les vendeurs de profiter de la présente clause. A l'expiration du

délai de huit jours après cette sommation, la Société reprendra de plein droit la libre disposition de son terrain et conservera à titre de dommages et intérêts, les arrhes et tous autres acomptes qui lui auront été versés sur le prix de la dite vente.

Article 8.

Titres de propriété.

La Société venderesse produira des titres de propriété réguliers, mais aucun titre ne sera remis à l'acquéreur qui aura simplement le droit de demander communication, sur reçu, de ceux en possession de la dite Société.

Article 9.

Election de domicile.

La Société et les acquéreurs demeurent soumis, pour tous les effets des ventes faites en vertu du présent Cahier des Charges, à la juridiction du Tribunal de Première instance à Bordeaux, et, à défaut d'élection de domicile spécial à Bordeaux par les acquéreurs, elle sera de plein droit en l'Etude du Notaire de la Société.

CHAPITRE II.

CAHIER des CHARGES

Sous réserve des modifications et additions qui pourraient être imposées par l'Administration, la Société et les acquéreurs, leurs héritiers et ayant-droit, seront respectivement soumis aux conditions *particulières suivantes*, établies conformément à la loi du 14 Mars 1919 modifiées par la loi du 19 Juillet 1924.

Etant observé qu'au cas où des modifications seraient apportées à ces conditions par l'Administration, elles seront constatées par acte ensuite des présentes.

Article 1er

Voies & Espaces
libres. Propriété
du sol.

Le sol des voies et espaces libres sera cédé gratuitement aux acquéreurs par la Société venderesse et deviendra d'abord la propriété dudit acquéreurs, chacun pour moitié de la largeur des dites voies au droit de la façade des lots acquis par chacun d'eux, en ce compris la façade des pans coupés, et cela jusqu'à la constitution du Syndicat dont il sera parlé, et, ensuite, le sol des dites voies nouvelles et espaces libres deviendra dans sa totalité la propriété du Syndicat, dès que le dit syndicat sera constitué.

Mais les acquéreurs et le syndicat des acquéreurs seront tenus de faire la remise de tous leurs droits de propriété sur le sol des voies nouvelles et espaces libres, à la Commune, au Département ou à l'Etat, à première réquisition et sans qu'aucun des acquéreurs, ni le Syndicat, ait droit de s'y opposer.

Article 2.

Sol des rues -
incorporation à
la voirie commu-
nale ou vicinale.

Dans l'esprit commun des parties, les voies et espaces libres, ouverts ou à ouvrir, sont destinés à être incorporés, aussitôt qu'il se pourra, à la voirie communale ou éventuellement vicinale, sans que toutefois le vendeur puisse prendre aucun engagement à cet effet.

Article 3.

Affectation per-
pétuelle du sol
à la circulation
publique.

Le sol des rues et places demeurera affecté perpétuellement à la circulation publique. Tous les acquéreurs de lots ou leurs représentants auront, sur les voies, des droits de jour, vue et issue, comme sur une voie publique régulièrement classée. Ils auront les mêmes droits de cir-

oulation sans distinction, que leurs lots aient ou non accès sur l'une de ces voies. Il est interdit aux acquéreurs d'ouvrir sur leur terrain d'autres voies que celles qui sont prévues au plan de lotissement, sans autorisation spéciale et expresse du Syndicat des acquéreurs, pendant la durée de celui-ci, ou du Conseil Municipal lorsque les rues auront été classées dans la voirie communale.

Article 4

Obligation de souffrir les travaux.

La Société Immobilière et le Syndicat des acquéreurs auront le droit de placer, tant sur ou sous les trottoirs à tels endroits qu'ils jugeront à propos, tous candélabres, bornes-fontaines, postes de transformation, poteaux indicateurs, etc... en respectant toutefois les distances réglementaires.

Les acquéreurs seront tenus de souffrir sans indemnité sur les clôtures ou sur les constructions, l'apposition de tous signes extérieurs du nom des voies et du numérotage; ainsi que les supports qui pourraient être nécessaires pour l'éclairage ou pour les installations électriques ou autres.

Article 5.

Entretien des voies Eclairage, arrosage

etc...

Jusqu'au jour où le classement des rues et places du lotissement, dans la voirie communale ou vicinale, sera obtenu, les acquéreurs seront tenus de contribuer, au prorata de leur longueur de façade sur la ou les voies, à l'entretien des chaussées, et, éventuellement aux frais d'éclairage, d'arrosage, enlèvement des boues et neiges, ainsi qu'à toutes dépenses et charges généralement quelconques, qui seraient utiles ou nécessaires, suivant les décisions

prises à cet effet par le Syndicat des acquéreurs dont il est question à l'article 13 ci-après, ou qui seraient imposées par l'Administration ou la Commission d'Hygiène et de salubrité.

Les acquéreurs entretiendront en état de propreté le trottoir et le caniveau au droit de leur façade. Ils auront le droit de graveler, bitumer, cimenter, daller ou paver ces trottoirs, le tout à leurs frais, mais après autorisation du Syndicat. En cas de neige, ils devront faire le nécessaire pour assurer, sur le trottoir, au droit de leur propriété, un passage facile pour les piétons.

Chaque acquéreur sera personnellement responsable des dégradations commises à la viabilité ou à ses accessoires par ses entrepreneurs, domestiques ou ouvriers. Il devra faire remettre en bon état les parties détériorées, immédiatement, et à ses frais.

Article 6.

Décharges & dépôts,
Circulation.

L'acquéreur^{ne} devra faire sur la voie, non plus que sur les espaces non habités du lotissement, aucun dépôt de matériaux, décharges et ordures ménagères ou autres. Toutefois, pendant la durée de la construction, les matériaux pourront, en cas de nécessité absolue et dûment constatée, être déposés sur l'emplacement des trottoirs, au droit du terrain.

La circulation des voitures non suspendues même légères, et leur stationnement, seront interdits sur les voies tant que celles-ci n'aurent pas été classées dans la voirie urbaine ou départementale.

Cette interdiction s'appliquera également à toute voitures maraîchères, de cultivateurs, de commerçants, de forains, roulettiers ou autres.

La Société se réserve seule la faculté d'autoriser le passage ou le séjour des voitures visées par l'interdiction ci-dessus.

Les propriétaires de lots vendus devront se conformer à tous arrêtés, à toutes décisions municipales ou autres et à tous règlements de ville ou de police, au même titre que si la rue était voie publique.

Article 7.
Constructions

La vente d'un ou plusieurs lots de terrains, contigus ou séparés, entraîne ipso facto, pour l'acquéreur, l'obligation et l'engagement de bâtir dans un délai de deux ans, à compter de la signature du sous-seing privé constatant l'accord.

Avant toute construction d'immeuble, l'acquéreur devra requérir de l'Administration le permis de construire et l'alignement; il devra également requérir de la Société le nivellement; ce dernier sera le niveau du dessus du trottoir.

L'acquéreur sera libre de choisir le type et le mode de construction qui lui conviendra le mieux, pourvu que les bâtiments de toute nature présentent un aspect propre et agréable et soient conformes aux règlements sanitaires en vigueur.

La Société se réserve le droit de demander aux acquéreurs la remise, avant tout commencement des travaux, d'un plan d'ensemble des dispositions projetées pour l'habitation et pour les lieux et fosses d'aisance, fosses septiques, ^{uits} etc...

Aucune construction en bois servant à l'usage d'habitations ne pourra être édiflée sur les terrains mis en vente.

Sont autorisés dans le dernier tiers du terrain à partir de la voie publique, les communs, tels que, écuries, remises, poulaillers, hangars, loges à outils, etc... en tels matériaux que les acquéreurs le jugeront convenable, mais ces

constructions, qu'elles soient provisoires ou définitives, ne devront jamais avoir une hauteur supérieure à trois mètres.

Les étables et porcheries sont interdites.

Sont formellement prohibées, toutes habitations constituées par wagons, autobus, caisses de voitures, véhicules déclassés, etc...

Les couvertures des constructions ne pourront être faites, à l'exclusion de tous autres matériaux, qu'en tuiles, ardoises, zinc ou ciment armé.

Pour les constructions à édifier à la limite de deux parcelles contiguës, les acquéreurs auront à se conformer aux lois, règlements et usages concernant la mitoyenneté.

Pour les constructions à édifier en alignement de la voie publique, les acquéreurs devront se conformer aux prescriptions des règlements de voirie de la Commune de Lacanau.

En cas de différence de niveau entre deux propriétés contiguës, il pourra être établi, sur la ligne séparative, un mur de soutènement, mais ce mur ne pourra pas avoir plus de vingt centimètres de hauteur au-dessus du point le plus élevé.

La construction des murs de soutènement sera effectuée à frais communs, s'il y a accord entre les propriétaires. A défaut d'accord, la dépense sera à la charge du propriétaire qui requerra la construction du mur de soutènement.

Article 8
Canalisations.

Les acquéreurs de terrain pourront, à tout moment se brancher à leurs frais, sur les canalisations d'eau, de

Gaz, d'électricité, etc... établies conformément au programme d'aménagement approuvé, ou sur celles qui pourraient être établies ultérieurement. Ils auront le droit d'ouvrir des tranchées, pour l'exécution de ces branchements, mais devront remettre sans délai la voie en état, et feront leur affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les Sociétés Concessionnaires, aux conditions établies par elles.

En ce qui concerne la distribution de l'eau, la Société se conformera à toutes les règles prescrites par M^r. le Ministre de l'Intérieur, aux Communes qui entreprennent des travaux d'adduction d'eau. La vente de l'eau se fera au compteur pour les particuliers avec un minimum de consommation annuelle et à forfait pour la fourniture d'eau aux Services Publics, comprenant en particulier l'alimentation des bornes-fontaines, bouches d'arrosage et d'incendie.

Les acquéreurs anciens de la Société tant ceux qui ont acheté avant la loi sur les lotissements que ceux dont les actes d'acquisition ou les promesses de vente ont été consentis avant l'approbation du présent Cahier des Charges devront payer à la Société Immobilière une indemnité par mètre de façade du terrain par eux acquis, pour avoir le droit de se brancher sur une canalisation principale d'eau ou sur les canalisations électriques; cette indemnité sera arrêtée au moment de la construction de la canalisation d'eau et des canalisations électriques, à l'effet de tenir compte des fluctuations du cours des matières et de la main d'oeuvre. Toutefois, pour ces acquéreurs, la canalisation d'eau et les canalisations électriques ne seront établies que lorsque la moitié au moins des propriétaires des terrains des deux côtés d'une voie publique le demanderont.

Chaque acquéreur devra pourvoir, par ses moyens,

puisse en résulter dommage ou même incommodité pour les riverains, à l'absorption, sur son propre fonds, des eaux ménagères et matières usées de sa propriété.

Article 9

Fosses, carrières & fouilles Les fosses d'aisances seront fixes, étanches, et construites conformément aux règlements.

Chaque maison sera pourvue de lieux d'aisances aménagés avec fosse septique, dans laquelle se déverseront les eaux pluviales et les eaux ménagères.

Les eaux vannes, non nocives, provenant de la fosse septique s'écouleront directement dans le sol perméable du lotissement.

Il est interdit d'ouvrir des carrières, ou de faire des fouilles dans le lot, en vue de l'extraction de pierres, sable, cailloux, sauf pour l'usage personnel de l'acquéreur et seulement pour les constructions à élever sur le terrain même, et, dans ce cas, après l'extraction, le sol devra être convenablement nivelé.

Article 10

Prohibitions. Les terrains lotis étant essentiellement destinés à l'habitation, il est interdit d'y édifier des fabriques, usines, entrepôts, compris parmi les établissements dangereux, insalubres ou incommodes.

Publicité Etalages

Il en sera de même des ateliers et généralement de tous métiers industriels ou commerces, qui, par leur bruit, leur odeur, leur émanations, seraient de nature à nuire aux voisins.

Il est interdit de laisser des animaux vaquer sur la voie publique.

Il est interdit de sous-louer pour publicité ou affichage, ou d'employer soi-même, à cet effet, tout ou partie de terrain ou des constructions.

Seules, les enseignes servant à désigner le commerce ou la profession de l'acquéreur dont l'exploitation aura été préalablement autorisée par la Société, sont permises à raison de 1 mètre carré au maximum par quatre mètres de façade.

Les étalages ou terrasses sont interdits, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la propriété, sauf en ce qui concerne les locaux à usage de commerce toutefois, pour ces derniers, les étalages ou terrasses ne devront pas encombrer plus du tiers de la largeur des trottoirs.

Article 11
Litiges-Loi
du 22 Juillet
1924.

La Société décline toute responsabilité en ce qui concerne, tant la surveillance et la conservation des propriétés des acquéreurs et leurs représentants, que la non exécution des conditions imposées par le présent Cahier des charges.

En conséquence, l'acquéreur qui se prétendrait lésé sera subrogé dans tous les droits du vendeur, à l'effet d'exiger directement l'exécution des dites conditions, et, devra pourvoir, lui-même, à la garde et la conservation de sa propriété, sans que, dans aucun cas, ni sous aucun prétexte, l'intervention du vendeur puisse être exigée.

Les acquéreurs seront tenus de se conformer à toutes les clauses, charges et conditions pouvant résulter des lois, décrets et arrêtés préfectoraux ou municipaux actuels et futurs, et, notamment, de la loi du 22 Juillet 1924.

Article 12
Modification au
présent cahier
des charges.

Les dispositions contenues au présent cahier des Charges, feront loi, tant entre la Société et l'acquéreur, qu'entre les différents acquéreurs. Toutefois, celles de ces dispositions qui n'ont pas un caractère général ou de

police pourront, dans les rapports entre les acquéreurs, être modifiés par délibération du Syndicat des acquéreurs, mais, dans ce cas, des convocations spéciales seront envoyées à tous les membres du Syndicat et la majorité devra être la moitié des suffrages exprimés.

Article 13
Constitution d'un
Syndicat.

Il sera créé, dès l'approbation du plan de lotissement, entre tous les acquéreurs présents et à venir terrains lotis, une association syndicale libre, dont chaque acquéreur fera obligatoirement partie du fait de son acquisition. Cette association sera constituée et gérée conformément aux dispositions de la loi du 22 Décembre 1888, de la loi du 22 Juillet 1912 et du règlement d'Administration publique du 10 Mars 1891, conformément aux statuts ci-après.

La signature du contrat de vente par les acquéreurs comportera pour eux et leurs héritiers, représentants et ayant-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 acquéreurs l'obligation de prendre ses lieux et place dans le Syndicat faute de quoi il restera personnellement engagé vis-à-vis de lui.

Tout immeuble sera indivisible 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 contribuer aux dépenses du Syndicat proportionnellement à la longueur de

façade de leur lot.

Les décisions prises dans les assemblées générales seront obligatoires pour tous les propriétaires, quand même ils seraient absents, opposants ou incapables.

Dans le délai maximum d'une année après l'approbation du plan d'aménagement, les propriétaires ayant acquis leur terrain avant 1924 auront la faculté d'adhérer au Syndicat.

A titre exceptionnel et pendant une durée de deux ans à compter de la formation du Syndicat, ils ne seront tenus ^{qu'} au versement d'une cotisation de cinquante centimes par mètre de façade. A partir de ce délai de deux ans, ils contribueront aux dépenses du Syndicat telles qu'elles sont définies par les statuts.

Si, dans le délai sus-visé de un an, ils n'usent pas de la faculté qui leur est accordée, le Syndicat demandera à l'autorité Municipale de faire application de l'article 2 de la loi du 22 Juillet 1913.

Article 14

Objet du Syndicat

Le Syndicat aura la charge de toutes les dépenses relatives aux travaux de premier établissement qui seront reconnus nécessaires après l'achèvement de ceux inscrits au programme du vendeur, approuvé par arrêté préfectoral, conformément à l'article II de la loi du 19 juillet 1924. Il aura également la charge des travaux d'entretien, de réfection et de réparation des rues et places, ^{D'eau et installations électriques} canalisations et égouts, plantations, et généralement de tous les frais quelconques relatifs aux voies dont la propriété temporaire lui est attribuée par l'article 1 du présent Cahier des Charges.

Le Syndicat paiera tous les impôts et contributions afférentes à ces dites voies, à partir du moment où il en

prendra charge.

Il pourra, s'il le juge à propos, se charger de l'enlèvement des boues, neiges et ordures ménagères et autres, organiser un service de garde et de surveillance, et généralement entreprendre tous travaux entrant dans ses attributions, telles qu'elles sont notamment définies par l'article 1er. de la loi du 22 décembre 1888 et d'autres lois en vigueur.

Article 15
Fonctionnement
du Syndicat .

L'Assemblée Générale du Syndicat fixera, tous les ans, les travaux à effectuer au cours de l'année. Ces travaux seront échelonnés de manière à être couverts par les cotisations.

Le taux de la cotisation ne dépassera pas, en principe :

1 franc par mètre de façade pour les propriétaires riverains d'une voie empierrée;

0 f 50 par mètre de façade, pour les propriétaires riverains d'une voie non empierrée;

0 f 25 par mètre de façade, pour tous les terrains dont la Société Immobilière de Lacanau sera encore propriétaire au 31 Décembre de chaque année.

Toutefois, après deux ans de fonctionnement, l'Assemblée Générale pourra augmenter ce taux, mais seulement dans le cas où les cotisations ne correspondraient plus à la situation économique du moment, ou bien dans le cas de gros travaux urgents à effectuer.

Les fonctions de receveur du Syndicat seront confiées au receveur municipal de la Commune, conformément à l'article 15 de la loi du 22 Juillet 1912.

Le Président, ou le Directeur, exercera les

fonctions d'ordonnateur sous l'autorité de l'Assemblée Générale, et dans les limites fixées par les statuts. Il ne pourra représenter les Syndicats en justice, sauf à titre conservatoire, ni intenter ou soutenir aucun procès sans une autorisation spéciale de l'Assemblée Générale.

Article 16

Durée du Syndicat . Le Syndicat cessera d'exister lorsqu'aura lieu l'incorporation totale à la voirie communale ou départementale de toutes les voies et places du lotissement, comme il est dit à l'article 2 du présent Cahier des Charges.

Chaque membre du Syndicat aura droit, à tout moment, de solliciter cette incorporation de l'autorité compétente, et, si celle-ci donne son adhésion, il suffira de la volonté d'un seul syndicataire pour que soit valable la cession du sol entier.

A partir de la dite incorporation, les propriétaires seront affranchis de l'obligation contractuelle qui leur était imposée de faire partie du Syndicat, sans préjudice du droit que tout ou partie d'entre eux auraient de constituer une association syndicale libre, conformément à la loi du 22 juillet 1865, et, du droit qui appartient au Préfet de les constituer en association syndicale autorisée conformément à la loi.

Article 17

Insertions aux
contrats de vente .

Le présent Cahier des Charges sera inséré dans tout acte de vente, tant par les soins du lotisseur primitif que par ceux des acquéreurs, lors des aliénations ^{successives, soit par reproduction} du texte complet, soit tout au moins par voie de référence précise.

STATUTS DU SYNDICAT DES ACQUEREURS

Article 1.
Constitution.

En application des dispositions des clauses et conditions de vente des terrains et plus spécialement de l'article 13 du Cahier des Charges du lotissement de Lacanau Océan, déposé le _____ chez Me ADENIS, Notaire à Bordeaux, approuvé par arrêté préfectoral du _____, en conformité de la loi du 19 Juillet 1924, il est créé entre tous les acquéreurs de terrains du dit lotissement une association syndicale libre, dont chaque acquéreur fait partie de droit par le fait même de son acquisition.

Cette association sera gérée conformément aux dispositions de la loi du 22 décembre 1888, de la loi du 22 juillet 1912 et du règlement d'administration publique du 10 mars 1894.

Article 2.

Objet.

La présente association syndicale aura pour objet :

1°- La prise en charge des voies du lotissement déjà construites par la Société Immobilière de Lacanau ^{et du chemin de fer de Lacanau} à l'Océan et, au fur et à mesure de leur achèvement, des voies à construire en exécution des dispositions de l'article 2 des clauses et conditions de vente des terrains;

2°- L'entretien de toutes les voies du lotissement construites ou à construire;

3°- L'exécution et l'entretien, aux seuls frais du Syndicat, de tous les travaux ci-après :

- a) Construction et entretien de toutes voies d'accès autres que celles prévues au plan de lotissement;
- b) Tous travaux d'amélioration, d'embellissement,

d'assainissement et de défense contre la mer, et tous autres qui pourraient être imposés ultérieurement par l'Administration ou reconnus nécessaires par les acquéreurs.

Article 3
Président
Directeur

Le Syndicat sera géré par un délégué des acquéreurs ou Président qui remplira les fonctions de Directeur du Syndicat.

Le Président-Directeur du Syndicat sera nommé pour un an, pour la première fois par l'Assemblée constitutive du Syndicat et, ensuite, par l'Assemblée Générale annuelle des syndicataires.

A défaut d'entente entre les syndicataires pour la désignation d'un président-directeur du Syndicat, celui-ci sera désigné sur simple requête de la Société Immobilière de Lacanau Océan, par M. le Président du Tribunal Civil de première instance de la Gironde.

Le Président-Directeur du Syndicat ne contracte, en raison de ses fonctions, — aucun engagement personnel, ni solidaire; il ne répond que de l'exécution de son mandat.

Le Président-Directeur représente les acquéreurs vis à vis des tiers; il est chargé de l'exécution de toutes les décisions prises par l'Assemblée Générale annuelle des acquéreurs. Il poursuit le recouvrement des sommes dues au Syndicat; il peut citer en justice, obtenir des jugements ou arrêts et les faire exécuter; il comparait en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Il a qualité :

- a) pour recevoir et prendre ^{en} charge, au nom du Syndicat des acquéreurs, les voies construites par la Société

Immobilière de Lacanau, en conformité du Cahier des Charges;

- b) Pour faire exécuter, aux frais du Syndicat, le programme des travaux d'aménagement du lotissement indiqué au paragraphe 5 de l'article 3 ci-dessus ou tous autres ne rentrant pas dans les obligations des vendeurs, telles qu'elles résultent de l'arrêté du Préfet de la Gironde en date du , approuvant le dit lotissement;
- c) pour faire exécuter l'entretien et les réparations de toute nature en ce qui concerne les voies construites et reçues, et les canalisations d'eau, d'électricité, etc...

Chaque année, au mois de Janvier, il remettra aux acquéreurs réunis en Assemblée Générale, l'état des dépenses qui auront été faites pendant l'année écoulée, tant pour l'entretien des voies que pour la construction et l'entretien des canalisations d'eau et d'électricité, et tous autres travaux ou réparations quelconques.

Le Président-Directeur du Syndicat aura également qualité pour convoquer une réunion extraordinaire des acquéreurs dans le cas où il s'agirait de statuer sur une question dont la solution ne pourrait être différée jusqu'à la réunion annuelle.

La rémunération du Président Directeur sera déterminée par l'Assemblée Générale.

Article 4.
Assemblée Générale

Les acquéreurs se réuniront chaque année, dans le mois de janvier, en Assemblée Générale ordinaire, sur convo-

cation faite par le Président-Directeur, sous la forme d'une lettre ordinaire, adressée à chacun des acquéreurs et contenant l'ordre du jour de la réunion, 8 jours au moins à l'avance.

La dite convocation devra être, en outre, publiée avec l'ordre du jour, dans le même délai, dans un journal d'annonces légales de l'arrondissement de Bordeaux.

Les réunions se tiendront à Lacanau Océan ou à Bordeaux, au lieu indiqué par la convocation.

Chacun des acquéreurs aura un nombre de voix égal au nombre de mètres linéaires de façade du ou des lots acquis par lui, sur les voies du lotissement.

L'Assemblée Générale désignera un Président, deux scrutateurs et un secrétaire.

Tous les acquéreurs pourront se faire représenter à l'Assemblée Générale par un mandataire choisi par eux lequel ne pourra agir qu'au nom d'une seule personne; le mandat pourra être donné par lettre.

L'Assemblée Générale sera régulièrement constituée lorsque, sur la première convocation, la moitié au moins des acquéreurs seront présents ou représentés. Dans le cas où, faute d'un nombre suffisant d'acquéreurs, l'Assemblée Générale n'aurait pu être régulièrement constituée, il sera procédé à une autre convocation à huit jours d'intervalle, et les résolutions prises dans cette deuxième Assemblée seront valables quel que soit le nombre des acquéreurs présents ou représentés.

L'Assemblée Générale statue sur toutes les questions relatives à l'objet du Syndicat qui sont portées à l'ordre

du jour de la convocation.

Elle renouvelle les pouvoirs du Président-Directeur du Syndicat ou procède à son remplacement, s'il y a lieu?

Elle fixe le montant de la dépense à engager, tant pour l'entretien des voies prises en charge par le Syndicat que pour l'exécution de tous autres travaux d'aménagement ne rentrant pas dans les obligations des vendeurs et pour l'entretien des travaux de toute nature déjà exécutés.

Elle détermine, en fonction du total des dépenses ainsi fixées pour l'année, la participation par mètre linéaire de façade à acquitter pour l'année pour chacun des acquéreurs, et elle fixe la date des versements à faire.

Toutes les décisions sont prises à la majorité des voix et, en cas de partage, la voix du Président de l'Assemblée est prépondérante.

Les délibérations des Assemblées du Syndicat sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur des registres qui demeurent au siège du Syndicat et qui sont signés par le bureau; pour chaque Assemblée, il est tenu une feuille de présence qui contient les noms et domiciles des syndiqués et qui est signée par chacun d'eux en entrant en séance, ou par leur fondé de pouvoirs.

La feuille de présence est annexée au procès-verbal.

Les justifications à faire vis à vis des tiers ou en justice, des délibérations de l'Assemblée Générale, résultent des copies ou extraits certifiés conformes par le

Les décisions de l'Assemblée, convoquée et délibérant comme il vient d'être dit, seront obligatoires pour tous les acquéreurs même absents, dissidents, opposants ou incapables.

Article 5
Obligation
des Syndicataires.

La signature des sous-seings privés ou actes de vente par les acquéreurs, comportant, aux termes du Cahier des Charges, pour eux, leurs héritiers, représentants ou ayant-droit, le consentement exigé par l'article 5 de la loi du 21 Juin 1865, chacun de ceux-ci devra imposer à ses cessionnaires ou acquéreurs éventuels, l'obligation de prendre ses lieu et place dans le Syndicat, faute de quoi, il restera engagé personnellement vis à vis de lui. Tout immeuble sera indivisible 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.

Chacun des acquéreurs devra verser le montant de sa participation annuelle aux travaux d'aménagement, établie comme il vient d'être dit par l'Assemblée Générale, au receveur municipal de Lacanau-Médoc, qui remplira les fonctions de receveur du Syndicat conformément aux dispositions de la loi du 22 juillet 1912.

Article 6
durée

Le présent Syndicat prendra fin lorsque toutes les voies construites par la Société Immobilière de Lacanau Océan et prises en charge par lui, auront été classées dans la voirie communale ou départementale, et, lorsque tous les travaux d'aménagement dont les frais lui incombent, auront été complètement exécutés.

Article 7.

Association autorisée.

La présente association syndicale libre pourra être, à tout moment, transformée en association syndicale autorisée par arrêté préfectoral, en vertu d'une délibération de l'Assemblée Générale, conformément aux dispositions de l'article 8 de la loi du 21 Juin 1865 et de l'article 5 de la loi du 22 Décembre 1888.

Article 8.

Siège et publications.

Le Siège du présent Syndicat est à Lacanau-Océan. Il pourra être transféré en tout autre lieu du Département sur décision de l'Assemblée Générale.

Pour faire publier les présents Statuts dans le journal d'annonces légales, et pour remettre à Monsieur le Préfet de la Gironde un exemplaire des présentes, conformément à l'article 6 de la loi du 21 Juin 1865, ainsi que pour faire le dépôt d'un exemplaire en l'étude du notaire, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un exemplaire ou d'un extrait des présentes.

Dressé et présenté

par la Société Immobilière de Lacanau
et du

Chemin de fer de Lacanau à l'Océan.

Bordeaux, le 2 Janvier 1928

Le Président
du Conseil d'Administration.

Ligné: A. Mollard.

*Complète en rouge conformément aux indications données
dans sa séance du 27 Juin 1928 par la Commission
Départementale d'aménagement des villes et villages.*

Bordeaux, le 23 Juillet 1928