

# DOMAINE DU BOIS DE CHARTRES

## B.P 26 - 33760 TARGON

### REGLEMENT DU LOTISSEMENT

#### Article 1      **OBJET**

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général, imposées dans le lotissement du "DOMAINE DU BOIS DE CHARTRES".

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du dit lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou de chaque location successive.

#### Article 2      **ORIGINE DE PROPRIETE**

Le terrain figurant au plan annexé, appartient à la Société "AQUITAINE PROMOTION", domiciliée 17 rue Ferrère à Bordeaux -en vertu d'un acte authentique dressé par Maître BRIGUET-LAMARRE, Notaire à Bordeaux, le vingt sept Octobre mil neuf cent soixante cinq-.

#### Article 3      **SITUATION DU LOTISSEMENT** - Référence cadastrale, dénomination -

Le lotissement est situé à TARGON, au lieu-dit "BOIS DE CHARTRES". Ce terrain a une superficie de quarante quatre hectares soixante et onze ares, et figure au cadastre de la commune de TARGON sous les numéros 22 - 23 / 442 - 443 - 444 - 446 - 459 - 460 et 1307 de la section E. Le lotissement prend la dénomination de : "LOTISSEMENT DU DOMAINE DU BOIS DE CHARTRES".

#### Article 4      **DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE** - Parties privées - parties communes.

Le morcellement figurant sur le plan masse annexé, divise le terrain en 79 lots et en un parc d'agrément.

Des routes d'accès aux lots sont créées sur une emprise de terrain de 20 mètres de large, ainsi que des chemins d'accès au parc, de différentes largeurs.

Tous les lots sont strictement réservés à l'usage d'habitation . **Une seule habitation principale pourra être édifiée sur chaque lot. Les centres d'implantations des constructions sont fixés à l'intérieur des zones non aedificandi, définies à l'article 8 ci-après.**

L'acquéreur qui désirera grouper deux ou plusieurs lots pour y édifier une seule construction, sera tenu d'obtenir du promoteur et des autorités compétentes, la codification et la désignation d'une nouvelle zone aedificandi.

Les lots, **à l'exception du lot n° 3**, sont destinés à être vendus en toute propriété à des acquéreurs différents. Ils constituent les parties privées du lotissement.

Le parc, les routes et chemins, sur la totalité de leur emprise, le lot n° 3 et l'ensemble des installations existantes ou pouvant exister sur ces parties, tels que piscine, tennis, divers jeux, éclairage public, constituent les parties communes du lotissement. Ils appartiennent indivisément à tous les propriétaires des lots composant le lotissement, dans la proportion indiquée au tableau suivant, au fur et à mesure des ventes.

Lots 52 - 53	119/ 10 000 chacun
Lots 51 - 60 - 79	120 / 10 000 chacun
Lots 50 - 72	121 / 10 000 chacun
Lots 56 - 71 - 77	123 / 10 000 chacun
Lots 38 - 41 - 43 - 55 - 70 - 74 - 2 - 44	124 / 10 000 chacun
Lots 39 - 40 - 42 - 46 - 47 - 76	125 / 10 000 chacun
Lots 1 - 27 - 28 - 29 - 34 - 35 - 36 - 54 - 61 - 63 - 78	126 / 10 000 chacun
Lots 59 - 69	127 / 10 000 chacun
Lots 37 - 58 - 75	128 / 10 000 chacun
Lots 12 - 14 - 32 - 33 - 45 - 48 - 49 - 64	129 / 10 000 chacun
Lots 13 - 26 - 31 - 62 - 16	130 / 10 000 chacun
Lots 17 - 18 - 19 - 68	131 / 10 000 chacun
Lots 9 - 30 - 10 - 11	132 / 10 000 chacun
Lots 15 - 21 - 73	133 / 10 000 chacun
Lots 20 - 22 - 23 - 25	134 / 10 000 chacun
Lots 6 - 7 - 8 - 57 - 67	135 / 10 000 chacun
Lots 4 - 5 - 66 - 24	136 / 10 000 chacun
Lot 65	137 / 1 0 000 chacun

Toutes ces affectations ont lieu à perpétuité et à titre de servitude réciproque. En conséquence, chacun des acquéreurs des lots sera tenu, par le seul fait de son acquisition, de consentir et d'accepter la constitution de toute servitude active ou passive, à la réalisation de ce lotissement.

**Le lot 3 est réservé pour y édifier une construction à usage d'habitation qui sera comprise dans les parties communes** et dont la jouissance sera concédée par le syndicat des copropriétaires, à un ou plusieurs gardes chargés de l'entretien, de la surveillance ou autres occupations nécessaires à la bonne marche de l'ensemble.

#### Article 5      **SERVITUDES D'URBANISME**

Le lotisseur, les acquéreurs ou locataires des lots sont tenus de se conformer au règlement en vigueur ; notamment aux prescriptions de l'article 8 du présent règlement qui concerne les conditions d'implantations et l'aspect extérieur des constructions.

Il est rappelé qu'aucune construction de quelque nature et de quelque importance que ce soit, ne pourra être édiflée sans que le propriétaire du lot ait obtenu le permis de construire exigé par les textes en vigueur.

## Article 6      **PROHIBITIONS**

**Il est interdit :**

- a)      **D'édifier et d'exploiter sur le lotissement, des fabriques, usines ou entrepôts, classés ou non parmi les établissements dangereux, insalubres ou incommodes, ainsi que des points de distribution de carburant, stations-services et ateliers-garages ou élevages.**
- b)      **D'édifier des ateliers, d'exercer des métiers ou d'exploiter des industries ou commerces qui, par leur présence, leurs odeurs, leurs émanations ou toute autre cause, seraient de nature à nuire aux voisins.**
- c)      **D'édifier des constructions provisoires ou de caractère précaire, fixes ou mobiles.**
- d)      **D'installer sur les lots, des volières, poulaillers, clapiers, étables, porcheries et d'élever ou parquer des animaux qui, par leur présence, leurs odeurs ou toute autre cause, seraient de nature à nuire aux voisins.**  
**Ils est toutefois stipulé que, sous la responsabilité de l'Association syndicale, des animaux pourront être élevés, parqués ou pourront circuler dans la zone du parc et particulièrement dans l'enclos prévu à cet effet. Les abris et constructions nécessaires pourront être édiflés en conséquence sous le contrôle de l'Architecte conseil du promoteur.**
- e)      **D'établir des campings ou villages de toile.**
- f)      **D'établir des hôpitaux ou hospices, maisons de cure ou de retraite, cliniques.**
- g)      **D'affouiller le sol en vue de l'extraction de matériaux.**
- h)      **D'édifier ou d'installer tout poste de tir ou de chasse.**
- i)      **De laisser des animaux vaquer sur les voies.**
- j)      **Pendant la durée de la construction, de gâcher le mortier sur le bas-côté ou les chaussées, et d'y déposer des matériaux.**
- k)      **D'utiliser des avertisseurs sonores à l'intérieur de la propriété.**
- l)      **D'étendre du linge de façon apparente ; des sècheurs-étendoirs pourront être établis en fond de lot, sous réserve qu'ils soient intégralement dissimulés par des écrans de verdure.**

**m) De laisser des véhicules en stationnement sur les parties communes en dehors des parkings.**

**n) De dépasser la vitesse de 30 Km/heure sur les voies communes.**

**o) D'établir toutes lignes aériennes sur les lots, les voies et dans les parties communes, que ce soit pour la distribution d'électricité, l'éclairage public ou le téléphone. Seule est autorisée l'alimentation en moyenne tension par E.D.F, du ou des transformateurs.**

## Article 7      **REGLEMENTS SANITAIRES - EAU - ASSAINISSEMENT**

Le lotissement sera soumis aux prescriptions du règlement sanitaire départemental.

Les constructions doivent obligatoirement être branchées au réseau public d'eau potable.

Le lotissement ne pouvant pas encore être desservi par un réseau public d'assainissement, les constructions sur chaque lot seront assainies de la façon suivante :

- Les eaux et matières en provenance des W.C doivent être recueillies dans des fosses septiques réglementaires munies d'un épurateur, dont les plans d'exécution, acceptés par la Direction Départementale de la Santé sont annexés aux présentes, ou tout autre modèle similaire agréé lors de la construction.

- Les eaux ménagères seront après dégraissage et décantation, évacuées dans la couche arable de terrain par drains filtrants de 20 mètres de longueur minimum et ayant une section de 6 dm<sup>2</sup> au minimum.

En cas de création par la Commune, d'un réseau d'assainissement, postérieurement à la date d'approbation du Lotissement, le syndicat prévu ci-après ou les acquéreurs des lots, seront tenus de raccorder le Lotissement et les constructions au réseau public.

## Article 8      **CONSTRUCTIONS**

Le caractère de ce lotissement et sa conception d'ensemble motivent, dans l'intérêt même des acquéreurs, le respect de certaines prescriptions dans le choix des constructions, quant à leur aspect extérieur.

D'ores et déjà, il est précisé que :

1° ) Tout pastiche d'architecture régionale étrangère à notre région est prohibé.

2° ) Les constructions à étages sont également prohibées, cela n'empêchant pas la possibilité de demi-étages, type mansardes ou des niveaux décalés, en fonction de la pente des terrains.

3° ) Pour les revêtements extérieurs, ne seront admis que les matériaux naturels vernis ou traités et les revêtements blancs, dans l'ensemble.

4° ) Les toitures seront couvertes en " tuile de Gironde " ou immédiatement similaire (pente maximum autorisée : 30 %). Cependant, il pourra être admis éventuellement, un autre mode de couverture, sur avis favorable des services de l'Urbanisme.

5° ) Les constructions annexes telles que : garages, celliers, chais, etc..., seront soit incorporées, soit accolées à la construction. Toutefois, en raison de la configuration du terrain ( trop forte pente ), elles pourront être édifiées en dehors de la construction principale, mais dans ce cas, un relevé topographique sera fourni en justification de cette implantation.

6° ) Il est en outre rappelé que tout projet de construction reste soumis à la formalité du permis de construire.

L'implantation des constructions devra être faite en respectant une zone non aedificandi fixée à 10 mètres en façade des lots, 4 mètres sur les limites mitoyennes et 20 mètres en bordure du C.D. 122E de Bordeaux à Targon, aucun alignement n'étant imposé à l'intérieur du périmètre autorisé.

## Article 9      **CLÔTURES**

Les acquéreurs doivent clôturer dans les six mois suivant l'acquisition du lot.

Les murs de clôtures seront prohibés dans tous les cas.

Les clôtures en façade des lots devront être, soit du type paddock, soit formées de barres de châtaignier ou tout autre matériau à caractère rustique.

Les clôtures mitoyennes entre lots et vers l'extérieur du lotissement, pourront être constituées de la même façon que les clôtures de façade ou bien par des haies plantées à cheval sur les lignes divisaires.

Dans tous les cas, les clôtures auront une hauteur maximum de 1 mètre.

Pour se préserver contre le passage d'animaux, de faibles treillages seront admis ; ils seront alors plaqués contre les haies ou clôtures et ne devront pas dépasser la hauteur limite de 0,90 m.

## Article 10      **PLANTATIONS**

Les acquéreurs des lots seront tenus d'assurer et d'entretenir des plantations suffisantes, en choisissant de préférence des arbres ornementaux à feuillage persistant.

Ils ne pourront déboiser, pour les besoins d'implantation des constructions ou autres, sur plus de 1/5 ème de la surface totale du lot, y compris la surface de construction à édifier.

Les zones non aedificandi fixées à l'article 8 seront conservées boisées, à l'exception des chemins d'accès.

## Article 11      **TENUE DES PARCELLES**

Les jardins ou pelouses des chalets devront être bien entretenus, afin que la propreté et l'aspect du lotissement ne s'en trouvent pas altérés. Les parties boisées devront, de même être débarrassées des broussailles, ronces et bois morts.

**Dans le cas où certains lots viendraient à être laissés à l'abandon, le Syndicat aurait le droit de faire procéder à leur nettoyage après un préavis par lettre recommandée d'un mois et ce, aux frais du propriétaire.**

Toute publicité est interdite sur le lotissement.

## Article 12      **IMPLANTATION DES LOTS**

Conformément à la loi du 7 Mai 1946, l'implantation des lots sera faite par un géomètre-expert, membre de l'Ordre des Géomètres-Experts, et désigné par le lotisseur.

La surface réelle des lots sera indiquée après mesurage et piquetage par le Géomètre agréé du lotissement.

Un plan parcellaire sera annexé à la minute de l'acte de vente, et un autre exemplaire remis à l'acquéreur. Les frais de mesurage et piquetage, ainsi que de confection des plans particuliers, seront à la charge des acquéreurs.

Les acquéreurs prendront possession du terrain vendu dans l'état où il le trouvera le jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix, pour erreur sur la contenance, ou de l'état du terrain, ou pour tout autre motif. Ils feront leur affaire du raccordement de leur lot, aux voies d'accès et aux réseaux.

Les acquéreurs auront la jouissance du lot vendu à dater de la signature de l'acte de vente, à charge pour eux de se conformer aux clauses et conditions tant du présent règlement, qu'aux obligations envers l'association syndicale.

## Article 13      **OBLIGATIONS ET CHARGES**

**L'entretien des voies internes du lotissement, du réseau d'assainissement, du parc et plus généralement de l'ensemble des parties communes, sera assuré périodiquement par l'intermédiaire du syndicat, prévu à l'article 16. Aucun propriétaire ne pourra s'opposer aux travaux d'entretien périodiques nécessaires au bon aspect et au bon fonctionnement de l'ensemble.**

**Les dépenses correspondantes, les dépenses d'éclairage public, seront supportées par les propriétaires des lots, proportionnellement aux dix-millièmes correspondant à chaque lot.**

Les installations sportives, tennis piscine, jeux divers, pourront être gérées par une association sportive qui en assurera l'entretien et les dépenses courantes. Cette association sera gérée sous la responsabilité du syndicat prévu à l'article 16.

A défaut, les dépenses afférentes à ces installations seront supportées par les propriétaires des lots, dans les mêmes proportions que pour les autres dépenses d'entretien prévues ci-dessus.

Le promoteur assurera la quote-part des lots restant à vendre.

#### Article 14    **LITIGES**

Le vendeur décline toute responsabilité en ce qui concerne la surveillance et la conservation de la propriété des acquéreurs et de leurs ayants droit, représentants ou locataires, ainsi qu'en ce qui concerne les sanctions qui pourraient être prises pour la non-observation des conditions imposées par le présent règlement.

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

#### Article 15    **SERVITUDE DES LIGNES ELECTRIQUES**

Le lotisseur, se déclarant propriétaire du lotissement, concède à l'E.D.F ou à la régie exploitante, à titre de servitude, les droits suivants :

1° ) Occuper à titre définitif, le ou les emplacements où sont édifiés le ou les postes de transformation MT/BT alimentant le lotissement.

2 ° ) 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.

3° ) Implanter sur les voies et les lots et fixer sur les immeubles construits ou à construire, les supports destinés aux conducteurs électriques, dans les limites des prescriptions de l'article 6 du présent règlement.

4° ) Faire pénétrer, sur les voies et les lots du lotissement, ses agents ou ceux des entrepreneurs, 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.

Le propriétaire conserve sur la propriété, tous les droits compatibles avec l'exercice des servitudes ainsi constituées.

Compte tenu de l'intérêt que présente pour le lotisseur, l'implantation des ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie électrique, les droits concédés à l'E.D.F ou à la régie exploitante, le sont sans versement d'aucune indemnité en argent, et le lotisseur renonce à toute réclamation fondée sur la présence des installations électriques. Toutefois, cette renonciation ne s'applique pas aux dégâts qui seraient occasionnés aux cultures, aux récoltes, et aux immeubles lors de la construction et de l'entretien des installations électriques, dégâts qui seront indemnisés par l'E.D.F ou la régie exploitante, après évaluation à l'amiable.

Au cas où les parties ne s'entendraient pas sur le quantum de l'indemnité, celle-ci serait fixée par un arbitre choisi d'un commun accord entre les parties, ou désigné, à défaut d'entente, par le Juge du Tribunal d'instance compétent.

### **SERVITUDES D'IRRIGATION**

Pour l'assainissement du terrain et des lots, certaines servitudes de passage de fossés seront créées.

Ces servitudes sont indiquées sur les plans joints.

Le propriétaire du terrain grevé par ces servitudes devra, en tout temps, permettre l'accès des personnes chargées de la surveillance et de l'entretien de ces ouvrages.

Il ne pourra s'opposer à la création de fossés, non prévus au présent dossier, et qui s'avèreraient nécessaires le long des limites mitoyennes de son lot.

Les prescriptions ci-dessus seront appliquées aux acquéreurs ou à leurs ayants droit

### **Article 16 ASSOCIATION SYNDICALE DES ACQUEREURS**

L'Association Syndicale, dont les statuts sont annexés au présent règlement, est responsable du bon entretien de la voie, du parc et des travaux nécessaires au bon état des réseaux et des diverses installations communes. L'Association Syndicale aura l'autorité pour faire appliquer le présent règlement.

### **Article 17 MODIFICATIONS AU PRESENT REGLEMENT**

Les dispositions contenues au présent règlement feront loi, tant entre le lotisseur et acquéreurs, qu'entre les différents acquéreurs.

Toutefois, les dispositions qui n'ont pas un caractère général ou de police, ou qui n'iraient pas à l'encontre du programme d'aménagement de ce lotissement, pourront, dans les rapports entre les acquéreurs, être modifiés par délibération de l'Association syndicale, dans les conditions spécifiées aux statuts.

Les décisions concernant les modifications du présent règlement, devront être prises à une double majorité, comprenant plus de la moitié d'entre eux et les 3/4 au moins, des voix des copropriétaires présents ou représentés.



**DOMAINE DU BOIS DE CHARTRES à TARGON**  
**ANNEXE AU REGLEMENT DU LOTISSEMENT : CAHIER DES CHARGES**

En annexe au règlement du Lotissement fixant les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux acquéreurs et en complément de ces prescriptions, le lotisseur a établi le présent Cahier des charges à objet plus limité, destiné à réglementer certaines clauses des contrats, à intervenir entre ses acquéreurs et lui-même ou entre acquéreurs ou ayants droit successifs.

**Ce cahier des charges est inspiré du seul souci de sauvegarder l'intérêt des acquéreurs, en imposant à chacun d'eux, le respect du cadre et du site du Lotissement**

**Article 1      CONSTRUCTIONS**

Ainsi qu'il est dit à l'article 8 du Règlement du Lotissement, les plans de toutes les constructions que les acquéreurs désirent implanter sur leur lot, devront être conformes aux prescriptions et arrêtés du Ministère de la Construction.

En complément de cette prescription et en vue d'harmoniser l'implantation des constructions à venir, ainsi que leur esthétique extérieure avec le site et le cadre existants, tous les plans dressés par les acquéreurs devront être soumis, à leur frais, à l'Architecte Conseil du lotissement, dont l'avis demeurera limité aux trois articles ci-après :

- a ) Implantation de l'immeuble et de ses dépendances sur le lot,
- b ) Aspect extérieur,
- c ) Nature et aspect des clôtures, piles et portails et voies d'accès au lot, l'aménagement intérieur des constructions restant hors de ces prérogatives.

**Article 2      RESPECT DES PARTIES COMMUNES**

**Il est interdit aux acquéreurs, en dehors des dispositions qui pourraient être prises par l'Association syndicale, de porter toute atteinte, de quelque nature qu'elle soit, aux parties communes du Domaine et, en particulier à la voirie et à ses accotements, arbres et plantations, bâtiments et installations sportives, etc...**

**Il est rappelé en particulier, l'interdiction de tout dépôt de matériaux ou matériel et de tous travaux, tel que gâchage de mortier ou béton, sur les emprises de voies.**

Il est également stipulé que, lors de l'exécution des branchements particuliers, l'acquéreur devra faire effectuer la remise en état, à ses frais, des accotements dans un délai maximum de deux mois après le début des travaux.

### Article 3      **SANCTIONS**

Le Lotisseur, en vertu de l'acceptation par chaque acquéreur, au jour de la signature de l'acte authentique de vente, des clauses du présent Cahier des Charges, se réserve le droit de demander en Justice, la démolition de constructions édifiées à l'encontre des dites clauses, ou de réclamer, par la même voie, des astreintes et dommages et intérêts, pour toutes violations des articles ci-dessus et plus généralement des articles du règlement du lotissement.

Les modifications ainsi proposées par l'Association syndicale, devront recevoir l'approbation de l'Administration Préfectorale.