

**ASSOCIATION SYNDICALE  
DES PROPRIÉTAIRES**

Lotissement de la Société  
Immobilière

**LACANAU-OCÉAN**

*SIÈGE SOCIAL :*  
MAIRIE ANNEXE

---

IMPRIMERIE MODERNE DE GUYENNE

29, Rue de Belfort, 29

BORDEAUX

---

1 9 6 6

*Conformément à la décision prise au cours de l'Assemblée générale du 7 juin 1965, nous avons l'honneur de vous adresser une documentation relative à l'origine et à l'objet de l'ASSOCIATION SYNDICALE AUTORISÉE DES PROPRIÉTAIRES DU LOTISSEMENT DE LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE LACANAU-OCEAN.*

*Vous trouverez dans cette brochure, après un bref résumé de l'action du Syndicat, concernant la remise en état des routes, le texte intégral du cahier des charges du lotissement et celui des statuts de l'A.S.A.P.*

*Nous souhaitons que la lecture de ce document incite tous les membres de l'Association à s'intéresser, encore davantage, à l'activité de celle-ci et aussi à participer, dans tous les domaines, à la vie de notre station.*

**LES SYNDICS :**

MM. GRASSIAN (maire de Lacanau), PUCHEU, GUICHANE, BRUN, AYMARD, DELAUNAY, CHAMBON, HAUMAN, PERPERE, GRABEY, MAUDUIT.

# ASSOCIATION SYNDICALE DES PROPRIÉTAIRES

Lotissement de la Société

Immobilière

## LACANAU-OCEAN

SIÈGE SOCIAL :

MAIRIE ANNEXE

IMPRIMERIE MODERNE DE GUYENNE

29, Rue de Belfort, 29

BORDEAUX

1 9 6 6

### EMPRUNT TRAVAUX TAXES

*En 1966, les travaux (réparation, revêtement) entrepris sur 26 500 mètres carrés de routes et places, seront achevés. Ainsi, toutes les voies à la charge de l'Association (8 000 mètres environ) seront en état d'être incorporées à la voirie communale.*

*Cette situation est la conséquence de la décision prise par l'Assemblée générale du 3 juin 1963, qui accordait au Syndicat l'autorisation d'emprunter la somme nécessaire à l'exécution des travaux. Le programme de remise en état de ces routes, établi par M. Masse, ingénieur T.P., et le montant de la dépense, 110 000 francs environ, étaient approuvés au cours de l'Assemblée générale du 31 mai 1964.*

*En raison de l'impossibilité d'obtenir un prêt de la Caisse des dépôts et consignations qui ne prête qu'aux organismes subventionnés, le Syndicat s'est trouvé dans l'obligation de faire appel à la Société immobilière. Cette dernière, ayant accepté de prêter pour six ans, une somme de 110 000 francs avec un intérêt de 6 %, il a été nécessaire d'augmenter le montant des taxes, afin d'être en mesure de rembourser 22 370 francs (intérêt et capital) par an. (Assemblée générale du 31 mai 1964.)*

*Il convient de signaler que la commune de Lacanau garantit cet emprunt que nous n'aurions pas obtenu sans cette caution.*

*Les dépenses consécutives à l'élargissement de nombreuses voies syndicales et la création de parkings, ont été entièrement prises en charge par la municipalité. D'autre part, il faut noter que les employés municipaux assurent l'entretien de nos routes, ce qui nous permet de consacrer les sommes importantes qu'exigerait la rémunération d'un ou plusieurs employés, aux travaux indispensables qui nous permettront, dans un proche avenir, de demander l'incorporation à la voirie communale de tout le réseau routier du lotissement, qui, pour cela, doit être en totalité réparé et goudronné.*

### CLAUSES et 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  
Approuvé le 21 août 1928*

#### CHAPITRE PREMIER

#### CLAUSES ET 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.

### Plan de lotissement.

ARTICLE PREMIER. — 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 annexe 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 desdits 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'abattage des arbres est interdit, sauf de ceux qui gêneraient pour l'établissement des constructions, allées, cours, jardins ou clôtures.

### Travaux.

Art. 2. — 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 M<sup>e</sup> 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 m 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 2,500 km de voie, comprenant :*

#### Zone n° 1 :

1° Une voie n° 46 de 10 mètres de largeur, allant de l'école 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 délai de cinq ans à dater de l'approbation préfectorale, environ 4 kilomètres de voies comprenant :*

#### Zone n° 3 :

Le boulevard de la Plage de 15 mètres de largeur, allant de la voie n° 20 à la voie n° 41.

#### 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 partie comprise entre la voie n° 7 et la voie n° 10.

4° Le boulevard de la Plage, de 15 mètres de largeur, allant de la voie n° 2 bis à la voie 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 12 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 voie n° 29 à la voie n° 49.

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 vendu 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 25 francs par mètre courant de façade de terrain en bordure de la voie sur laquelle ils désirent acheter, et une somme de 3 francs par mètre carré de trottoir.

La Société devra assurer l'exécution, sous sa responsabilité, de telle sorte qu'elle puisse toujours directement 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 1/2 000<sup>e</sup> (pièce n° 2 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 syndicaux, 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.

**Mesurage et bornage - Clôtures.**

ART. 3. — Dans le délai d'un mois à partir de la passation du sous-seing privé constatant l'accord, il sera procédé à un mesurage et à un bornage contradictoires 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 1,50 m 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.

**Entrée en jouissance.**

ART. 4. — 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.

**Contributions et Charges.**

ART. 5. — 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 premier du chapitre II ci-après.

#### Frais, honoraires et droits.

ART. 6. — Tous les frais, honoraires et droits relatifs à la régularisation de la vente seront à la charge des acquéreurs.

#### Paiement du prix de vente et clauses résolutoires à défaut de paiement.

ART. 7. — 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-intérêts, les arrhes et tous autres acomptes qui lui auront été versés sur le prix de ladite vente.

#### Titres de propriété.

ART. 8. — 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 ladite Société.

#### Election de domicile.

ART. 9. — 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 grande instance à Bordeaux, et, à défaut d'élection de domicile spécial à Bordeaux par les acquéreurs, elle sera de plein droit en l'étude 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 ayants 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.

#### Voies et espaces libres - Propriété du sol.

ARTICLE PREMIER. — Le sol des voies et espaces libres sera cédé gratuitement aux acquéreurs par la Société venderesse et deviendra d'abord la propriété dudit acquéreur, chacun pour moitié de la largeur desdites 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 desdites voies nouvelles et espaces libres deviendra dans sa totalité la propriété du Syndicat, dès que ledit 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.

#### Sol des rues - Incorporation à la voirie communale ou vicinale.

ART. 2. — 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.

#### Affectation perpétuelle du sol à la circulation publique.

ART. 3. — 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 circulation 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.

#### Obligation de souffrir les travaux.

ART. 4. — 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.

#### Entretien des voies - Eclairage, arrosage, etc...

ART. 5. — 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 graver, 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.

#### Décharges et dépôts - Circulation.

ART. 6. — 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'auront pas été classées dans la voirie urbaine ou départementale.

Cette interdiction s'appliquera également à toutes voitures maraîchères, de cultivateurs, de commerçants, de forains, roulotteurs 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.

#### Constructions.

ART. 7. — 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, puits, 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.

#### Canalisations.

ART. 8. — 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 arrêtées par ces sociétés.

En ce qui concerne la distribution de l'eau, la Société se conformera à toutes les règles prescrites par M. 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 de terrain devront payer à la Société immobilière une indemnité par mètre de façade du terrain par eux acquis, pour l'établissement des installations relatives à l'eau potable, et éventuellement à l'électricité ; cette indemnité sera arrêtée au moment de la construction de la canalisation principale d'eau et des canalisations électriques, à l'effet de tenir compte des fluctuations du cours des matières et de la main-d'œuvre.

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'œuvre. Toutefois, pour ces acquéreurs, la canalisation principale 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, sans écoulement sur les voies du lotissement et sans qu'il 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.

#### Fosses, carrières et fouilles.

ART. 9. — Les fosses d'aisance seront fixes, étanches et construites conformément aux règlements.

Chaque maison sera pourvue de lieux d'aisance 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.

#### Prohibitions - Publicité - Etalage.

ART. 10. — 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.

Il en sera de même des ateliers et généralement de tous métiers industriels ou commerces, qui, par leur bruit, leur odeur, leurs 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 d'un 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.

#### Litiges - Loi du 22 juillet 1924.

ART. 11. — 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 desdites 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.

#### **Modification au présent cahier des charges.**

ART. 12. — 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 modifiées 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.

#### **Constitution d'un Syndicat.**

ART. 13. — Il sera créé, dès l'approbation du plan de lotissement, entre tous les acquéreurs présents et à venir des 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 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 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 susvisé d'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 1912.

#### **Objet du Syndicat.**

ART. 14. — 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 2 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, canalisations d'eau et canalisations électriques et égouts, plantations, et généralement de tous les frais quelconques relatifs aux voies dont la propriété temporaire lui est attribuée par l'article premier du présent cahier des charges.

Le Syndicat paiera tous les impôts et contributions afférents 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 premier de la loi du 22 décembre 1888 et d'autres lois en vigueur.

#### **Fonctionnement du Syndicat.**

ART. 15. — 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 ;

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

— 0,25 F 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 tenter ou soutenir aucun procès sans une autorisation spéciale de l'Assemblée générale.

#### Durée du Syndicat.

ART. 16. — Le Syndicat cessera d'exister lorsque 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 ladite 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.

#### Insertions aux contrats de vente.

ART. 17. — 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

### Constitution.

ARTICLE PREMIER. — 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 17 décembre 1929 chez M<sup>e</sup> Adenis, notaire à Bordeaux, approuvé par arrêté préfectoral du 21 août 1928, en conformité de la loi du 19 juillet 1924, il est créé entre tous les acquéreurs de terrains dudit 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.

### Objet.

ART. 2. — 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.

### Président - Directeur.

ART. 3. — 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 2 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 21 août 1928, approuvant ledit 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.

#### Assemblée générale.

ART. 4. — Les acquéreurs se réuniront chaque année dans le courant du mois de janvier, en Assemblée générale ordinaire, sur convocation 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, huit jours au moins à l'avance.

Ladite 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 syndicataires 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 président du Syndicat.

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.

#### Obligation des Syndicataires.

ART. 5. — 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 ayants 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.

#### Durée.

ART. 6. — 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.

#### Association autorisée.

ART. 7. — 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 28 décembre 1888.

#### Siège et publications.

ART. 8. — 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 M. 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.

#### ADDITIF AU CAHIER DES CHARGES

du 21 juillet 1959, annexé à l'arrêté préfectoral  
en date du 14 septembre 1959.

#### SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE LACANAU ET DU CHEMIN DE FER DE LACANAU A L'OCEAN

Siège social : 6, rue Lauriston - PARIS-16<sup>e</sup>

#### Chaussée.

1° La chaussée sera constituée par une fondation en moellons calcaires de 0,16 d'épaisseur, moyenne après cylindrage.

2° Epannage d'une couche de pierre calcaire 3/7 de 0,6 d'épaisseur, après cylindrage et émulsion.

3° Répandage d'une couche de revêtement *eut-black*. Des bordures en béton moulé seront posées sur fondation de part et d'autre de la chaussée (voir profil en travers type).

#### Constructions.

Les marges de reculement seront de 4 mètres minimum ; les marges d'isolement seront de 4 mètres pour les immeubles à étage et de 2,50 m minimum pour les immeubles sans étage.

Le 21 juillet 1959,

pour copie conforme : le Préfet.

L'attaché de bureau délégué : signé, illisible.

Vu, pour être annexé

à l'arrêté préfectoral du 14 septembre 1959.

Bordeaux, le 14 septembre 1959.

Pour le Préfet,

le chef de la quatrième division délégué :  
signé, ROUGES.

## STATUTS DE L'A. S. A. P.

### TITRE PREMIER

#### OBJET

ARTICLE PREMIER. — Il est formé entre les propriétaires actuels et futurs de terrains bâtis ou non bâtis situés dans la partie du territoire de la commune de Lacanau-Médoc, canton de Castelnau (Gironde), connue sous le nom de LOTISSEMENT DE LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE LACANAU-OCEAN, une association syndicale dont l'autorisation sera requise et qui sera régie par la législation en vigueur et par les dispositions contractuelles ci-après.

Les noms des propriétaires figurent sur l'état parcellaire ci-joint.

Les futurs acquéreurs de terrain devront obligatoirement lors de la passation de l'acte de vente, prendre l'engagement de faire partie de l'Association et leur adhésion aux présents statuts résultera du fait même de leur acquisition ; leurs noms seront ajoutés sur la liste des syndiqués lors de la révision qui en sera faite en décembre de chaque année.

ART. 2. — L'Association prend le nom d'Association syndicale autorisée des propriétaires du LOTISSEMENT DE LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE LACANAU-OCEAN ; son siège y est fixé.

ART. 3. — L'Association libre existante est transformée en Association syndicale autorisée, transformation prévue par l'article 7 des statuts de cette Association, constituée conformément à l'article 13 des clauses et conditions de vente des terrains et cahier des charges du lotissement de Lacanau-Océan de la Société immobilière de Lacanau, approuvée par M. le Préfet de la Gironde, le 21 août 1928 ; la nouvelle Association remplace celle existante et lui est substituée dans ses charges et droits.

En conséquence, la nouvelle Association autorisée 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-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.

(A ce jour, l'Association syndicale libre a pris en charge un certain nombre de voies du lotissement, prise en charge qui a fait l'objet d'un procès-verbal en date du 15 septembre 1932, intervenu entre l'Association syndicale libre et la Société immobilière de Lacanau.)

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 les travaux d'amélioration, d'embellissement et d'assainissement et tous autres qui pourraient être imposés ultérieurement par l'administration ou reconnus nécessaires par les acquéreurs.

4° La dépense d'organisation et de fonctionnement du service destiné à assurer la salubrité du lotissement ;

5° Eventuellement et dans les conditions prévues par les articles 9 et 12 de la loi du 21 juin 1865, complétés par les articles 3 et 5 de la loi du 22 décembre 1888.

L'exécution de l'entretien de tous travaux d'assainissement et toutes autres améliorations ayant un caractère d'intérêt général.

6° D'une manière générale toutes opérations financières se rapportant directement à l'objet social.

ART. 4. — Le patrimoine de l'Association comprend tous les biens, meubles et immeubles qu'elle est autorisée à acquérir par voie d'achat ou d'échange, de délaissement, d'expropriation pour cause d'utilité publique, d'acceptation d'apports et dons de legs, de subventions.

Ces ressources de l'Association, destinées à l'acquittement des dépenses de toute nature, sont constituées par les éléments disponibles et les revenus dudit patrimoine, par le montant des emprunts contractés et par les taxes syndicales prévues à l'article 15 de la loi du 21 juin 1865.

### TITRE II

#### ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

ART. 5. — Les membres de l'Association syndicale sont obligatoirement réunis chaque année, en Assemblée générale, dans le courant des vacances de Pâques, au lieu et heure indiqué sur la convocation.

L'Assemblée générale peut être convoquée extraordinaire-ment lorsque le Syndicat le juge nécessaire.

Le directeur du Syndicat est tenu de la convoquer lorsqu'il y est invité par le préfet ou sur la demande écrite de la moitié au moins des membres de l'Association.

Les délibérations prises par les Assemblées générales régulièrement constituées obligent tous les membres de l'Association, même les absents, les incapables et les dissidents.

Dans les assemblées annuelles, il ne peut être mis en discussion et délibérations aucune proposition autre que celle portée à l'ordre du jour. Dans les réunions extraordinaires, l'Assemblée générale ne peut délibérer que sur les questions qui lui sont soumises par le Syndicat ou par le préfet et qui sont expressément mentionnées dans les convocations.

Toutes discussions ayant le caractère politique ou religieux sont formellement interdites.

ART. 6. — L'Assemblée générale se compose des membres de l'Association syndicale possédant un terrain bâti ou non bâti sur le lotissement.

ART. 7. — La liste des membres appelés à prendre part aux Assemblées générales est dressée et révisée avant le 31 décembre de chaque année par le directeur, en tenant compte des mutations de propriétaires et autres changements survenus pendant l'année et, en conséquence desquels, le plan parcellaire et l'état nominatif des membres de l'Association se trouvent modifiés et de l'inscription des nouveaux propriétaires de terrain.

Cette liste est déposée pendant quinze jours à la mairie de Lacanau et un registre est ouvert pour recevoir les réclamations des intéressés.

La liste ainsi préparée, rectifiée s'il y a lieu par le directeur sur l'avis du Syndicat, sert de base aux réunions des assemblées et reste déposée sur le bureau pendant la durée des séances.

ART. 8. — Les convocations sont adressées par le directeur quinze jours au moins avant la réunion et contiennent l'indication du jour, de l'heure, du lieu et de l'objet de la séance.

Elles sont faites :

1° Collectivement au moyen d'affiches apposées tant au lieu d'affichage de l'Association qu'à la mairie ;

2° Individuellement au moyen de lettres d'avis envoyées par le directeur à chaque membre de l'Association ;

3° Avis de la convocation est donné immédiatement au préfet du département.

ART. 9. — Les membres de l'Association appelés à participer à l'Assemblée générale peuvent s'y faire représenter par des fondés de pouvoir.

L'usufruitier ou le titulaire d'un droit réel d'usage ou d'habitation est de plein droit mandataire de nu-propriétaire. De même le créancier antichrésiste représente de plein droit le propriétaire qui a consenti l'antichrèse.

Toutes les voix appartenant aux co-propriétaires à raison de terrains indivis, bâtis ou non bâtis, seront attribuées à un seul d'entre eux désigné par ses co-indivisaires ou par décision de justice en cas de désaccord.

Les fondés de pouvoir doivent être eux-mêmes membres de l'Association et leurs mandats doivent être donnés par écrit.

La signature des mandats doit être légalisée par le maire ou le commissaire de police.

Le même fondé de pouvoir ne peut être porteur de plus de cinq mandats quel que soit d'ailleurs le nombre de voix appartenant à chacun de ses mandats et dont il dispose lorsqu'il votera au nom de ces derniers.

ART. 10. — Chaque membre de l'Association syndicale, propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti, aura, dans les Assemblées générales (autres que celles exceptées à l'article 15), une voix si son terrain est non bâti, deux voix si son terrain est bâti.

Les propriétaires des terrains bâtis ou non bâtis dont la superficie sera égale ou supérieure à 500 mètres carrés et inférieure à 1 000 mètres carrés auront une voix supplémentaire.

Les propriétaires de terrains bâtis ou non bâtis dont la superficie égalera ou excédera 1 000 mètres carrés auront, en outre, une voix par 1 000 mètres carrés.

Aucun propriétaire, quelle que soit la superficie de ses terrains bâtis ou non bâtis, ne pourra disposer d'un nombre de voix supérieur à 400 voix.

ART. 11. — L'Assemblée générale est valablement constituée quand le nombre des voix représentées est au moins égal à la moitié plus une des voix de l'Association.

Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde convocation est faite à quinze jours d'intervalle au moins ; l'Assemblée générale délibère alors valablement quel que soit le nombre des voix représentées.

ART. 12. — L'Assemblée générale est présidée par le directeur, président du Syndicat ou, à son défaut, par le directeur adjoint.

Le directeur-président est assisté d'un ou plusieurs sociétaires nommés par l'Assemblée générale.

ART. 13. — Les délibérations sont prises à la majorité absolue des suffrages ; toutefois, lorsqu'il s'agit de procéder à une élection, la majorité relative est suffisante au second tour de scrutin.

En cas de partage, sauf si le scrutin est secret, la voix du président est prépondérante.

Le vote a lieu au scrutin secret toutes les fois que le tiers des membres présents le réclame.

ART. 14. — L'Assemblée générale annuelle entend le rapport du Syndicat qui doit lui rendre compte des opérations accomplies pendant l'exercice écoulé, ainsi que de la situation financière.

Elle se prononce sur la gestion du Syndicat, discute et, s'il y a lieu, approuve les comptes.

Elle autorise les emprunts qui, soit par eux-mêmes, soit réunis aux emprunts non encore remboursés, dépassent le nombre de ceux que le Syndicat est autorisé à contracter en vertu des dispositions du paragraphe 9 de l'article 25 ci-dessous.

Elle délibère et statue.

Sur la subrogation de la commune aux droits et obligations de l'Association dans les limites et dans les conditions prévues par l'article 11 du décret du 21 décembre 1926 et par l'article 67 du décret du 18 décembre 1927 portant règlement d'administration publique.

Enfin, et d'une manière générale, l'Assemblée générale prononce souverainement sur tous les intérêts de l'Association et confère au Syndicat les pouvoirs nécessaires pour les cas non prévus.

L'Assemblée générale nomme, conformément aux dispositions de l'article 15 ci-après, les syndics titulaires et suppléants de l'Association et détermine leurs attributions.

Copie des délibérations de l'Assemblée générale est transmise au préfet dans le délai de huit jours.

### TITRE III

#### SYNDICAT

ART. 15. — L'Association est administrée par un syndicat composé, outre les syndics éventuellement nommés en vertu de la loi, de onze membres titulaires et deux membres suppléants. Ces treize syndics sont mandatés ou élus par les catégories ci-après des propriétaires composant l'Assemblée générale, savoir :

1° Six syndics titulaires et un suppléant désignés par les propriétaires de terrains bâtis ;

2° Deux syndics titulaires et un suppléant désignés par les propriétaires de terrains non bâtis ;

3° Deux syndics titulaires désignés par la Société immobilière ;

4° Un syndic titulaire désigné par la commune de Lacanau-Médoc.

Les élections se feront dans chaque catégorie au scrutin de liste, les candidats devant appartenir à la catégorie dont ils sollicitent les suffrages.

Elles auront lieu à la date de la première Assemblée générale convoquée et présidée par l'administration provisoire nommée par le préfet, puis, lorsqu'il y aura lieu aux renouvellements ou remplacements prévus ci-après à la date de l'Assemblée générale annuelle.

Seront proclamés élus, les candidats ayant obtenu la majorité absolue des suffrages exprimés ; au deuxième tour, la majorité relative suffira.

En cas d'égalité de nombre de suffrages, l'élection est acquise au plus âgé.

Le scrutin est secret et, dans chaque catégorie, les votants déposent dans l'urne autant de bulletins qu'ils possèdent de voix de leur chef ou du chef de leurs mandants. Exceptionnellement pour la première élection du Syndicat, à la suite de l'Assemblée générale constitutive, tous les électeurs auront un droit de vote égal quelle que soit la superficie des terrains par eux possédés.

ART. 16. — Les fonctions des syndics désignés sont gratuites.

Le remboursement de leurs frais de déplacement, de correspondance et autres, constitue une dépense syndicale.

ART. 17. — Les membres du Syndicat ou syndics sont nommés pour quatre ans. Ils seront révocables, en cours d'exercice, par la catégorie qui les a élus.

Toutefois, la moitié du nombre des nouveaux syndics élus par l'Assemblée générale constitutive, sera soumise au renou-

vellement après une période de deux années de fonctions.

Un tirage au sort désignera ceux des syndics nommés pour quatre ans, dont la durée du mandat se trouvera ainsi réduite à deux ans. Une fois le roulement établi, le renouvellement se fera par ancienneté de nomination.

ART. 18. — Les syndics titulaires sont indéfiniment rééligibles. Ils continuent leurs fonctions jusqu'à l'installation de leurs successeurs.

ART. 19. — Les syndics doivent assister en personne aux réunions du Syndicat et ne peuvent s'y faire représenter.

ART. 20. — Tout syndic élu qui, sauf motif légitime, aura manqué à trois réunions consécutives peut être déclaré démissionnaire.

Les syndics démissionnaires, décédés ou ayant cessé de remplir les conditions d'éligibilité qu'ils remplissaient lors de leur nomination sont provisoirement remplacés par les syndics suppléants. Ils sont définitivement remplacés à la plus prochaine Assemblée générale.

Les fonctions du syndic ainsi nommé ne durent que le temps pendant lequel le syndic remplacé serait lui-même resté en fonctions.

ART. 21. — Sauf lorsqu'il s'agit de procéder pour la première fois à la nomination du directeur ou du directeur adjoint ou le Syndicat est convoqué par le préfet, le Syndicat se réunit sur la convocation du directeur.

Les réunions ont lieu suivant les besoins du service.

Toutefois, le directeur est tenu de convoquer les syndics soit sur la demande du tiers au moins d'entre eux, soit sur invitation du préfet.

A défaut par le directeur de réunir le Syndicat quand il est tenu de le faire, la convocation peut être faite d'office par le préfet.

ART. 22. — Les convocations sont adressées par lettre à domicile, au moins dix jours avant la réunion du Syndicat.

Elles indiquent le lieu et l'heure de la réunion du Syndicat. En cas d'urgence, ce délai peut être réduit à quatre jours.

ART. 23. — Les réunions du Syndicat sont présidées par le directeur ou, en son absence, par le directeur adjoint nommé conformément à l'article 29 ci-après.

Le Syndicat nomme également, parmi ses membres, un ou plusieurs secrétaires de séance.

ART. 24. — Les délibérations du syndicat sont prises à la majorité des voix des membres présents.

Elles sont valables lorsque tous les membres ayant été convoqués par lettre à domicile, plus de la moitié y ont pris part. En cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Néanmoins, lorsque après deux convocations faites à cinq jours d'intervalle et dûment constatées sur le registre des délibérations, les syndics présents ne sont pas en nombre suffisant, la délibération prise après la seconde convocation est valable quel que soit le nombre des membres présents.

ART. 25. — Le Syndicat assure l'exécution des décisions de l'Assemblée générale.

Il est chargé notamment :

1° De faire procéder, aussitôt après son entrée en fonctions et conformément à l'article 41 du règlement d'administration publique du 18 décembre 1927, aux opérations nécessaires pour déterminer les bases d'après lesquelles les dépenses de l'Association sont réparties entre les intéressés.

Le taux des cotisations, par are de terrain, sera déterminé proportionnellement au nombre ci-après :

Terrains bâtis .....	1
Terrains non bâtis .....	0,75
Terrains de la Société immobilière, pour lesquels cette société a l'autorisation de vente .....	0,25

2° De vérifier et évaluer, conformément à l'article 40 du même règlement, les apports qui peuvent être faits à l'Association par un ou plusieurs de ses membres et qui peuvent être utilisés par elle ;

3° De donner son avis sur les rectifications à apporter à la liste des membres composant l'Assemblée générale établie conformément à l'article 20 du même règlement.

4° De nommer les agents de l'Association, de fixer leur traitement, sous réserve des dispositions de l'article 33 ci-après en ce qui concerne le receveur du Syndicat.

5° De faire rédiger les projets et devis des travaux ; les discuter et statuer sur les moyens d'exécution, sous réserve de l'approbation préfectorale à obtenir par application de l'article 46 du même règlement ;

6° D'approuver les marchés et adjudications et veiller à ce que toutes les conditions en soient accomplies ;

7° De voter, aussitôt après la constitution de l'Association, et ensuite avant le 1<sup>er</sup> janvier de l'année à laquelle il s'applique, le budget annuel de l'Association après accomplissement des formalités prescrites par l'article 57 du règlement d'administration publique précité et sous réserve de l'approbation préfectorale ;

8° D'arrêter le rôle des taxes à imposer aux membres de l'Association dressé par les soins du receveur et qui doit être ensuite rendu exécutoire par le préfet ;

9° De délibérer sur les emprunts qui peuvent être nécessaires à l'Association sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale pour les emprunts qui, soit par eux-mêmes, soit réunis aux emprunts non encore remboursés, dépassent la somme de 10 000 francs ;

10° De contrôler et vérifier les comptes présentés annuellement par le directeur et par le receveur de l'Association, conformément aux articles 64 et 66 du règlement d'administration publique précité ;

11° D'autoriser toutes actions devant les tribunaux judiciaires et administratifs, tant en demandant qu'en défendant, de consentir, s'il y a lieu, tous désistements et acquiescements

et de conclure toutes transactions ; de consentir aux prêteurs de l'Association toutes garanties réelles, hypothèques, antichrèses, cession de loyer, etc. ;

12° D'acquérir tous meubles et immeubles ; de prendre ou de donner bail à tous immeubles ; d'accepter tous dons, legs ou subventions et, plus généralement, d'exercer ou non et au profit de l'Association tous les droits à elle conférés par les articles 3 et 14 de la loi du 21 juin 1865 et 18 et 23 de la loi du 22 décembre 1888.

ART. 26. — Les délibérations du Syndicat sont définitives et exécutoires par elles-mêmes, sauf celles portant sur des objets pour lesquels l'approbation de l'Assemblée générale ou de l'administration est exigée en vertu des dispositions du présent acte ou du règlement d'administration publique du 18 décembre 1927.

ART. 27. — Le Syndicat doit soumettre à l'Assemblée générale le compte rendu des opérations accomplies pendant l'année, ainsi que l'exposé de la situation financière.

ART. 28. — Les délibérations sont inscrites, par ordre de date, sur un registre coté et paraphé par le directeur.

Elles sont signées par tous les membres présents à la séance.

Copie des délibérations est adressée au préfet dans la huitaine.

Tous les membres de l'Association ont le droit de prendre communication, au siège de l'Association, du registre des délibérations.

#### TITRE IV DIRECTION

ART. 29. — Dans sa première réunion, le Syndicat élit parmi les membres, un directeur et un directeur adjoint qui remplace le directeur, en cas d'absence ou d'empêchement et un ou plusieurs secrétaires des séances.

ART. 30. — Ces agents sont toujours rééligibles. Chacun d'eux conserve ses fonctions jusqu'à l'installation de son successeur.

Ils peuvent être régulièrement remplacés par le Syndicat avant l'expiration de leur mandat.

Leurs fonctions sont gratuites. Le remboursement de leurs frais de déplacements, de correspondance et autres constituent une dépense syndicale.

ART. 31. — Le directeur convoque l'Assemblée générale et le Syndicat dont il préside les réunions. Il fait tenir à jour le plan parcellaire et l'état nominatif des propriétaires de l'Association et établit et rectifie, s'il y a lieu, la liste des membres appelés à prendre part à l'Assemblée générale.

Il représente l'Association en justice et vis-à-vis des tiers dans tous les actes intéressant la personnalité civile de l'Association.

Il fait exécuter les décisions du Syndicat. Il accomplit seul, en cas d'urgence, au nom du Syndicat et avant délibération de ce dernier, tous actes conservatoires.

Il exerce une surveillance générale sur les intérêts de l'Association et sur les travaux, sous réserve toutefois du droit de contrôle permanent du préfet, tel qu'il résulte des articles 46 et 56 du règlement d'administration publique du 18 décembre 1927.

Il veille à la conservation des plans, registres et autres papiers relatifs à l'administration de l'Association et qui sont déposés au siège de cette dernière.

Il prépare le budget en conformité de l'article 57 du règlement d'administration publique précité.

Il présente au Syndicat le compte administratif des opérations de l'Association et lui soumet le compte rendu qui doit être présenté à l'Assemblée générale annuelle.

Il assure le paiement des dépenses de l'Association par la délivrance de mandats.

Il passe les marchés.

Il procède aux adjudications assisté de deux syndics délégués à cet effet par le Syndicat.

Il procède à la réception des travaux, assisté des syndics délégués à cet effet par le Syndicat et après en avoir avisé le préfet par application de l'article 52 du règlement d'administration publique précité.

#### TITRE V

##### SECRETARIAT ADMINISTRATIF

ART. 32. — Le secrétariat administratif de l'Association est assuré par les soins du Syndicat au siège social.

#### TITRE VI

##### TAXES SYNDICALES - FONDS DE RESERVE COMPTABILITE

ART. 33. — Le receveur de l'Association est nommé par le préfet après avis du trésorier-payeur général. Sa rémunération est fixée par le préfet sur la proposition du trésorier-payeur général.

Les règles établies pour la fixation des cautionnements des percepteurs, receveurs municipaux et receveurs spéciaux sont applicables aux receveurs des associations syndicales.

ART. 34. — Le receveur est chargé, seul et sous sa responsabilité, de poursuivre la rentrée des revenus et des taxes de l'Association, ainsi que toutes les sommes qui lui seraient dues.

Il prépare les rôles des taxes à percevoir sur les membres de l'Association, d'après les états de répartition établis conformément aux dispositions des articles 41 et 42 du règlement d'administration publique du 18 décembre 1927.

ART. 35. — Les rôles sont arrêtés par le Syndicat, rendus exécutoires par le préfet et mis en recouvrement dans les formes prescrites par les Contributions directes.

ART. 36. — Les taxes comprises dans les rôles sont soumises à l'exigibilité et aux règles applicables en matière d'impôt direct, sauf décision contraire du préfet.

Cette décision est notifiée en même temps que les rôles et fixe les époques auxquelles les paiements doivent avoir lieu.

ART. 37. — Les cotes impayées seront passibles, au bout d'un an, à dater de leur exigibilité, d'un intérêt de retard de 10 % calculé par périodes indivisibles d'une année.

ART. 38. — Le produit des taxes et intérêts prévus aux articles ci-dessus constituera, après imputation des non-valeurs et des intérêts moratoires dus par l'Association, un fonds de réserve dont celle-ci aura la disposition, exception faite pour un fonds de garantie égal au montant d'une annuité normale due pour intérêt et amortissement des emprunts contractés par l'Association.

ART. 39. — Les règles établies pour les maires et les receveurs des communes, en ce qui concerne l'ordonnancement et l'acquiescement des dépenses, ainsi que la gestion, la présentation et le jugement des comptes sont applicables au directeur et au receveur sous réserve des dispositions des articles 57, 58, 64 et 65 du règlement d'administration publique du 18 décembre 1927.

Les comptes annuels sont, après vérification du receveur des Finances, soumis au Syndicat qui les arrête sauf règlement définitif par le Conseil de préfecture.

Une copie conforme du compte d'administration du directeur, approuvée par le Syndicat, est transmise par lui à la juridiction compétente comme élément de contrôle de la gestion.

#### TITRE VII

##### MODIFICATION DES STATUTS - DISSOLUTION

ART. 40. — Les modifications aux présents statuts ne peuvent être effectuées que conformément aux dispositions des articles 69 et suivants du règlement d'administration publique du 18 décembre 1927.

ART. 41. — La dissolution de l'Association, après avoir été votée par l'Assemblée générale ordinaire, ne peut être prononcée que par une délibération de l'Assemblée générale de tous les associés, qui sera convoquée et fonctionnera dans les conditions prévues par le premier alinéa de l'article 72 du décret du 18 décembre 1927.

Les intéressés qui, dûment convoqués et avertis des conséquences de leur abstention, ne formuleraient pas leur opinion par écrit, avant la réunion de l'Assemblée générale ou par un vote à cette Assemblée, seront considérés comme partisans du *statu quo* et comme ayant voté contre la dissolution.

Toutefois, dans le cas où le vote des représentants des incapables serait susceptible d'assurer les conditions de majorité, il devrait être procédé en conformité de l'article 11 du décret du 18 décembre 1927.

La dissolution ne produit ses effets qu'après l'accomplissement par l'Association des conditions imposées s'il y a lieu par le préfet, en vue de l'acquittement des dettes ou dans l'intérêt public.

ART. 42. — La constitution de la présente Association syndicale deviendra définitive par l'approbation préfectorale.

Ce projet de statuts a été définitivement adopté par l'Assemblée générale des propriétaires en date du 5 janvier 1936.