Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 03/07/2025
ID : 024-212400378-20250630-D20250061-DE

GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

GEOVAL

Charlie BAUDOIN
Géomètre-Expert D.P.L.G.
Inscrit au tableau de l'Ordre n° 06162

Thibault RUIZ
Géomètre-Expert D.P.L.G.
Inscrit au tableau de l'Ordre n° 06449

Successeurs de Messieurs
TEDESCHI, ROUGIER,
TESSIER, KERVEILLANT

Bureau principal
91, rue Waldeck Rousseau
B.P.733 24107 BERGERAC
05 53 27 27 47
secretariat@geoval24.fr

Bureau secondaire
13, rue Claveille
24150 LALINDE
05 53 61 06 74
lalinde@geoval24.fr

Bureau secondaire
8, rue Foix de Candalle
24700 MONTPON
05 53 80 47 47
montpon@geoval24.fr

Bureau secondaire
6, rue Jules Ferry
33220 PORT SAINTE FOY
05 53 24 27 47
portstefoy@geoval24.fr

Département de la DORDOGNE
Commune de BERGERAC

Lotissement "La lisière du Parc"

MODIFICATIF DU CAHIER DES CHARGES (ANNULATION)

ACCORD DES COLOTIS

PROJET

DOSSIER 7222 – MARS 2025

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 03/07/2025
ID : 024-212400378-20250630-D20250061-DE

ARTICLE 1 - CONTEXTE

Le lotissement à usage d'habitation dénommé "La Lisière du Parc", situé commune de BERGERAC, Boulevard Albert Claveille, au lieu-dit "Petit Campréal Est", a été réalisé par la société IMMOBILIERE SUD ATLANTIQUE, alors représentée par Monsieur André LEGEARD, et autorisé par arrêté municipal en date du 19 septembre 2000 sous le numéro LT 24037 00 C3002.

Les travaux ont été achevés conformément au procès-verbal de récolement des travaux en date du 5 décembre 2001.

Les huit lots du lotissement ont intégralement été vendus.

Les espaces communs du lotissement ont été rétrocédés à la ville de BERGERAC.

Monsieur et Madame Pascal et Christine MORELE, propriétaires du lot numéro 6, ont demandé à la ville de BERGERAC de faire l'acquisition d'une partie d'espace vert de 124 m², se situant au Nord de leur lot.

Après en avoir délibéré le 27 mai 2021, la ville de BERGERAC a accepté le principe de cette vente.

Ce lotissement étant soumis à un cahier des charges, il convient de le modifier ou de l'annuler.

PROJET

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 03/07/2025
ID : 024-212400378-20250630-D20250061-DE

ARTICLE 2 - <u>OBJET ET CONSISTANCE DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT</u>

Pour mémoire, le règlement de ce lotissement, datant de plus de dix ans, n'est plus applicable.

Le cahier des charges, approuvé lors de l'obtention de l'arrêté municipal de lotissement, continue de s'appliquer.

Les articles du cahier des charges sont les suivants :

Article	Objet	Commentaire
1	Objet du cahier des charges	-
2	*Désignation de la propriété*	-
3	*Origine de propriété*	-
4	*Morcellement*	A mettre à jour à chaque modification du morcellement (réunion de lots, subdivision, agrandissement)
5	*Vente des lots*	Conditions de vente des lots par le lotisseur, actuellement sans objet, tous les lots ayant été vendus.
6	*Mesurage et bornage*	Déjà réalisé, sans objet
7	*Servitudes générales*	Références au code civil, sans réel intérêt. Traite également du sujet des clôtures entre riverains à réaliser à frais commun.
8	*Servitudes d'urbanisme*	Les servitudes d'urbanisme sont applicables, même sans cahier des charges
9	*Servitudes particulières*	Les servitudes particulières conventionnelles continueront de s'appliquer sans cahier des charges
10	Propriété des sols et entretien	Sans objet depuis la rétrocession à la ville de BERGERAC
11	Canalisations - Branchements	Réglementé par ailleurs – sans intérêt
12	*Association syndicale*	Sans objet depuis la rétrocession à la ville de BERGERAC
13	*Assurance contre l'incendie*	Obligation de faire assurer sa construction contre le risque incendie, avec clause contre le recours des voisins correspondant à la valeur des immeubles les plus proche. Pas d'obligation légale. Ne fait pas mention du risque explosion.
14	Charges	Article relatif aux impôts et contributions communales, s'appliquera sans cahier des charges.
15	*Garanties - Litiges entre acquéreurs*	Sans incidence particulière
16	*Adhésion au cahier des charges*	Rappel de l'obligation d'adhésion à tous les acquéreurs.
17	Approbation administrative	Indique que le cahier des charges a été approuvé.

A chaque modification des lots, la mise à jour de l'article 4 constitue une contrainte pour les colotis, devant systématiquement procéder à une modification du cahier des charges, passant par un accord des colotis.

Certains de ces articles sont par ailleurs obsolètes depuis la rétrocession des espaces communs.

PROJET

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 03/07/2025
ID : 024-212400378-20250630-D20250061-DE

Enfin, ce cahier des charges ne présente que deux articles présentant un intérêt particulier entre colotis :

- L'article 7, qui précise que les clôtures doivent être réalisées à frais communs.
- L'article 13, qui précise que les acquéreurs devront faire assurer leurs constructions contre le risque incendie.

L'article 7 relatif aux clôture communes n'a visiblement pas été respecté, car des clôtures du lotissement sont privatives et ont été réalisées à frais exclusifs. Le cahier des charges ne prévoit pas de sanction en cas de non-respect de cette règle.

L'article 13 relatif aux assurances contre l'incendie n'est pas une obligation légale. Cette assurance est vivement conseillée par les assureurs. Elle est rendue obligatoire en cas de prêt bancaire (exigence contractuelle). Cet article omet les autres risques, dont notamment le risque explosion.

ARTICLE 3 - MODIFICATION

En conséquence, il est proposé aux colotis de supprimer l'ensemble des articles du cahier des charges.

Cette suppression nécessite l'accord unanime des colotis.

Conformément aux dispositions de l'article L442-10 du code de l'urbanisme, la commune devra prononcer la modification des documents du lotissement.

ARTICLE 4 - PUBLICITE FONCIERE

Le présent modificatif au cahier des charges, ainsi que l'accord des colotis, devront être publiés au centre de publicité foncière de PERIGUEUX à l'initiative et aux frais de la ville de BERGERAC ou de Monsieur et Madame MORELE, selon l'accord qu'ils auront trouvé, par le notaire de leur choix.

PROJET