

# La Jenny

Société Civile Immobilière du Village naturiste de La Jenny

Route de La Jenny 33680 LE PORGE

Siret : 324 815 877 000 26

☎ 05 57 17 99 42

✉ [gerance@lajennysci.fr](mailto:gerance@lajennysci.fr)

## REGLEMENT DE JOUISSANCE ET ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION Modifié par AGE du 17 mai 1997

### PREMIERE PARTIE

#### Article 1 – Désignation

Le présent règlement s'applique à un ensemble immobilier dénommé « VILLAGE NATURISTE DE LA JENNY » sis sur le territoire de la commune du Porge ( Gironde ) lieux dits « Dunes de La Jenny Nord » , « Dunes du Crohot de Maillet » et « Dunes de Lède Nègre Sud » d'une superficie de cent sept hectares trente-six ares trente-cinq centiares ' 107 ha, 36a, 35 ca ), cadastré section AL, sous les numéros 75,76,78,81,82,85,88,89,92 et 93.

Etant observé que l'ensemble ci-dessus a été loué à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU VILLAGE NATURISTE DE LA JENNY par la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DES DUNES DU LITTORAL DE LA GIRONDE, pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf ans, par bail emphytéotique publié au Premier Bureau des Hypothèques de Bordeaux en vertu d'un acte reçu par M° Alain GAUTHIER, Notaire associé à Bordeaux, le vingt-neuf décembre mil neuf cent quatre-vingt-deux, suivi d'un acte rectificatif et complémentaire en date du vingt-six mai mil neuf cent quatre-vingt-trois.

#### Article 2 – Description

L'ensemble immobilier, conformément aux statuts de la Société Civile Immobilière, est destiné à être utilisé en Parc résidentiel de Loisirs Naturiste.

Il sera divisé en mille lots de terrain, dont la jouissance seulement est réservée aux associés.

En dehors de ces parties privatives, il comprendra :

- Bâtiments administratifs et d'animation communs
- Bâtiments destinés à être loués pour l'exploitation des services et commerces nécessaires à la vie du Village.
- Piscine – tennis
- Aires de jeux – parkings

tel que ledit ensemble immobilier existera avec toutes ses aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve.

## **Article 2 bis – Autorisations administratives**

Par arrêté N° 82 N 169, valant permis de construire, en date du neuf novembre mil neuf cent quatre-vingt-deux, Monsieur le Commissaire de la République de la Gironde a autorisé la SOCIETE DE PARTICIPATIONS IMMOBILIERES ET FONCIERES, dont le siège est à VERSAILLES (Yvelines) 10, rue de Mademoiselle, à implanter un parc résidentiel de Loisirs de mille emplacements, dont une première phase de trois cent six chalets, vingt-quatre caravanes, locaux d'accueil, commerces et administration.

Cet arrêté est ci-après littéralement rapporté :

- « Vu le Code de l'urbanisme,
- « Vu l'arrêté préfectoral du 10.08.1982 autorisant le défrichement sous le N° 867,
- « Vu l'avis favorable du maire du 29.04.1982,
- « Vu l'avis de la Mission Interministérielle pour l'Aménagement de la Côte aquitaine du 11.05.1982,
- « Vu la demande de permis de construire sus-visée,
- « Vu l'avis du service maritime du 05.09.1982,
- 3 Vu l'avis favorable de principe du directeur départemental des affaires sanitaires et sociales du 09.06.1982,
- « Vu l'avis de l'office national des forêts du 11.10.1982,
- « Vu l'avis favorable sous réserves du Corps Départemental des sapeurs-pompiers forestiers du 19.04.1982,
- « Vu l'avis favorable avec réserve de la protection Civile du 22.09.1982,
- « Vu l'avis favorable avec réserves du directeur départemental de l'Equipement.

### **ARRETE**

« Art.1 – le permis de construire est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande sus-visée avec les réserves suivantes :

#### **SECURITE** :

L'isolation du centre par rapport à la forêt devra être conforme aux alinéas 2 à 5 de l'article 1 de l'arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> mars 1976.

Des moyens de secours seront mis à la disposition des vacanciers conformément à l'alinéa 16 de l'article 1 du même arrêté.

En aucun cas, les poteaux d'incendie ne devront être remplacés par des bouches d'incendie.

Les prescriptions émises par la sous-commission de la commission consultative départementale de la protection Civile dans sa séance du 21.09.1982 dont copie est annexée au présent arrêté de permis de construire seront strictement observées.

#### **ASSAINISSEMENT** :

L'assainissement sera réalisé par une station d'épuration à construire sur le site. Avant tout commencement des travaux, le pétitionnaire devra se mettre en rapport avec les services de la Direction départementale des Affaires Sanitaires et sociales – Quartier de L'Hôtel de Ville – Terrasse du Général Koenig – 33062 BORDEAUX CEDEX –

### STATIONNEMENT :

Un plan détaillé des 1500 places de parkings prévues dans la demande sera fourni pour visa à la Direction départementale de l'Équipement : 9, rue Charles Monselet, 33000 BORDEAUX, avant tout commencement des travaux. Ce plan fera figurer une certaine proportion de ces parkings à l'entrée du parc et à l'extérieur de celui-ci.

### NB :

En cas d'accès à la plage à travers la forêt domaniale, une convention de passage devra intervenir entre le pétitionnaire et l'Office national des Forêts.

Les rivages de la mer faisant partie du domaine public, aucune condition restrictive à cette liberté d'accès (notamment l'obligation de se dévêtir) ne pourra être opposée aux tiers.

Cette clause ne devra pas figurer sur le site sous quelque forme que ce soit.

Pour information :

Montant de la T.L.E. : 51.520 F

Montant de la T.D.C.A.U.E. : 77.728 F

Montant de la T.D.E.V. : 25.760 F

Le bénéfice de ce permis de construire a été transféré à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU VILLAGE NATURISTE DE LA JENNY suivant arrêté rendu par Monsieur le Commissaire de la République de la Gironde le trois décembre mil neuf cent quatre-vingt-deux.

Copies de ces arrêtés dont il vient d'être question ont été déposées au rang des minutes de M<sup>o</sup> POTELLET, Notaire associé à Paris, ainsi que le plan masse de l'opération.

### **Article 3 – définition des parties privatives**

Les lots de terrain qui, aux termes de l'état descriptif de division ci-après établi, sont affectés à l'usage exclusif de l'associé, en jouissance seulement, constituent des parties privatives.

Il en est de même de tout branchement installé sur le lot de terrain.

### **Article 4 – définition des parties communes**

Les « parties communes » sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un associé déterminé.

Il n'existe pas de parties communes spéciales à chacune des emplacements de sorte que les parties communes ci-après sont communes à tous les associés de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU VILLAGE NATURISTE DE LA JENNY sans distinction.

- Tous les droits dont bénéficient les associés en vertu du bail emphytéotique du Village en dehors du droit de jouissance des parcelles privatives.
- L'ensemble des voiries du Village
- L'ensemble des canalisations quelles qu'elles soient, enterrées ou non.
- La station d'épuration
- L'ensemble des bâtiments administratifs et d'animation ainsi que ceux destinés à être loués commercialement par la Société Civile Immobilière
- La piscine et tous autres équipements sportifs, culturels, etc..
- Tout le matériel nécessaire à l'exploitation et l'entretien du Village

Sont accessoires aux parties communes, le droit de surélévation de bâtiments affectés à l'usage commun, ainsi que le droit d'édifier des bâtiments communs nouveaux, si les autorisations administratives nécessaires sont obtenues.

Cette énonciation étant purement énumérative et non limitative, fait partie des choses communes tout ce qui n'a pas expressément été prévu comme « privatif » aux termes de l'article 3 ci-dessus.

Etant rappelé que le droit de jouissance des parties privatives et communes est limité à la durée du bail emphytéotique consenti à SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU VILLAGE NATURISTE DE LA JENNY, l'ensemble du terrain loué avec les bâtiments et installations devant revenir au bailleur en fin de bail.

**DEUXIEME PARTIE**  
**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

**Article 5 – désignation des lots**

L'ensemble immobilier est divisé en mille lots de terrain attribués en jouissance seulement aux associés.

Chaque lot a une surface de 250m<sup>2</sup> environ et sa quote-part dans les parties communes est de 100/100.000èmes, ainsi qu'il résulte du tableau ci-après.

Les lots sont regroupés en « marguerites ».

La liste de ces lots est établie ci-après.

Pour chaque numéro de lot le premier chiffre, ou groupe de chiffres, correspond au numéro de la marguerite.

Etant précisé :

- Que le présent règlement ne sera pas soumis à la publicité foncière, s'agissant d'un règlement de jouissance, la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU VILLAGE NATURISTE DE LA JENNY n'entendant pas se porter caution hypothécaire des associés.
- Que, conformément aux statuts de la Société Civile Immobilière, chaque associé bénéficie seulement d'un droit de jouissance sur chacun des lots ci-après.
- Que la surface indiquée pour chaque lot résulte d'un plan au deux millièmes et qu'en conséquence les cotes indiquées sur ce plan pourront varier en hausse sans aucune limitation de surface et en baisse dans la limite d'une franchise de dix pour cent ; ces variations ne pourront fonder aucune réclamation.
- Qu'en fin de travaux, il sera établi par un géomètre les surfaces définitives qui feront éventuellement l'objet d'un acte modificatif des présentes, à la diligence de la gérance.

**TROISIEME PARTIE**  
**DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER – USAGE**

**Article 6 – Destination de l'ensemble immobilier – Fonctionnement du Village**

L'ensemble immobilier est destiné exclusivement au Parc Résidentiel de Loisirs Naturiste.

Le Village est ouvert toute l'année : toutefois, les commerces, les équipements et les services communs, hormis le gardiennage, ne fonctionneront que pendant la « saison ».

Le début et la fin de la saison seront décidés chaque année par la gérance de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU VILLAGE NATURISTE DE LA JENNY.

La saison ne pourra être inférieure à la période allant du premier juillet au trente septembre.

**Article 7 – Usages des parties privatives**

Le droit de jouissance de chaque associé sur le lot de terrain auquel il a vocation s'exercera exclusivement par l'implantation, soit d'une caravane, soit d'une maison mobile, soit d'une habitation légère de loisirs.

L'installation devra faire l'objet d'un permis de construire pour les maisons mobiles et les habitations légères de loisirs (règlement du parc résidentiel de loisirs, article 11).

Afin que soit respectée dans l'avenir l'harmonie du Village Naturiste de LA JENNY, le dossier complet de demande de permis de construire sera soumis à l'avis de l'Architecte Conseil du Village et à l'accord du Gérant de la Société.

En outre, il est fait référence au sujet des constructions aux articles 12, 13 et 14 du règlement administratif.

Les murs extérieurs des habitations légères de loisirs devront être traités (bondex ou produits similaires) tous les trois ans au minimum pour les éléments en bois.

Les habitations légères de loisirs, caravanes ou maisons mobiles neuves mises en place, devront être rénovées, voire changées, au bout de dix ans maximum, si leur vétusté est caractérisée. Cette vétusté sera signalée par une lettre recommandée avec accusé de réception adressée par la Société à l'attributaire ou au locataire, ou à défaut par l'Administration. Dans le cas d'habitations légères de loisirs, caravanes ou maison mobiles d'occasion, la procédure sera identique dès que la vétusté sera caractérisée.

Etant précisé que chaque habitation légère de loisirs, maison mobile ou caravanes devra pouvoir être reliée au réseau des eaux usées et que l'utilisation de water-closets chimiques est rigoureusement interdite.

L'exercice du droit d'occupation des parcelles du Village est et sera défini par la réglementation particulière ou générale présente ou à venir des parcs résidentiels de loisirs fixée par les administrations publiques concernées et par les conditions ci-après contenues et enfin par le règlement administratif.

a) **Bruits**

Les instruments de musique, radios, télévisions, électrophones, les tennis de table... ne sont tolérés qu'à condition d'être inaudibles dans le voisinage immédiat du lieu d'émission. Tous les appareils ménagers bruyants (aspirateurs, cireuses .., etc..) sont soumis à la même réglementation.

Les appareils sonores doivent être réglés en conséquence. Les appareils électriques devront être antiparasités et conformes aux normes de l'Electricité de France.

Les appareils de télévision devront être reliés aux antennes collectives, s'il y en a. Les antennes privées sont interdites.

Le silence doit être total entre 23 heures et 7 heures.

Les rassemblements, réceptions, dans un chalet, maison mobile ou caravane, devront se dérouler de façon à ne pas gêner les voisins. Des dérogations peuvent être accordées par le Directeur du Village ou son représentant à l'occasion de certaines manifestations.

#### b) Responsabilité

Tout associé restera responsable, à l'égard des autres associés, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence, ou celle de ses préposés, membres de sa famille, invités ou locataires, ou par le fait d'un bien ou animal dont il est légalement responsable.

#### c) Installations précaires

Aucune installation précaire ne sera admise.

Sera autorisé exclusivement pendant le séjour de l'associé ou de ses invités le stationnement sur le terrain :

- des automobiles
- des motos et cyclomoteurs
- des vélos ou tous autres types de véhicules
- des matériels légers de nautisme (notamment canots pneumatiques)
- des meubles et matériel de jardin

Tous autres matériels quelconques devant stationner sur le terrain devront faire l'objet une demande à la gérance de la Société.

#### d) aménagements autorisés

Chaque associé pourra aménager le terrain dont il a la jouissance à son gré en ce qui concerne les plantations d'arbres, d'arbustes et de fleurs.

Seules les essences locales sont autorisées.

Le tout à la condition expresse que ces aménagements, ou l'un quelconque d'entre eux, ne nuisent pas à quelque titre que ce soit :

- à l'harmonie de l'environnement naturel
- aux droits des voisins en ce qui concerne la vue et l'ensoleillement
- et ne soient pas en contravention avec les règlements administratifs en vigueur, notamment en ce qui concerne la sécurité incendie.

Les emplacements privatifs ne pourront pas être clôturés.

#### e) Installations interdites

Sont interdites toutes constructions et installations autres que celles prévues au premier alinéa de l'article 7, notamment cabanes ou baraquements, mêmes démontables, clapier, cages, niches ou

autres équipements, de quelque nature ou de quelque matériau que ce soit, sans que cette énumération soit limitative.

L'abattage des arbres est réglé dans les conditions générales du P.R.D.L. (règlement du P.R.D.L. article 8).

f) interdiction de nuire à l'harmonie de l'ensemble – Entretien

Aucun associé ne peut modifier tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble. Il doit respecter toutes servitudes qui grèvent ou pourront grever l'ensemble du Village, qu'elles résultent des titres de propriété, des prescriptions d'urbanisme, de la loi, de la situation des lieux ou du présent règlement, et notamment des conditions générales du P.R.D.L. (règlement du P. R.D.L.-articles 7-13)

g) Voies- Signalisation- Bornage

Les voies figurant au plan masse seront exécutées conformément au dit plan. Ces voies seront affectées, jusqu'à la dissolution de la Société, à l'état de voies de circulation à titre de servitude réciproque entre les associés.

Le réseau routier à l'intérieur du Village est muni d'une signalisation. Chaque associé est tenu d'accepter l'installation et le maintien, sur les parcelles occupées, de tout moyen de signalisation, indications de hameau ou villages, de numéros, etc...il supportera également les charges prévues sous le titre « servitudes éventuelles » des conditions générales énoncées au règlement de P.R.D.L. (article 18)

Tout déplacement de borne sera rectifié aux frais de l'associé.

Chaque associé doit se conformer à tous arrêtés, à toutes décisions municipales, à tous règlements de Ville et de Police, ou autres, ainsi qu'à toute décision de la gérance, au même titre que si les routes se trouvaient être des voies publiques et, de ce fait, respecter tous panneaux de signalisation routière installés dans le Village concernant notamment la limitation de vitesse, les stops, les sens interdits, les ralentissements, les autorisations ou interdictions de parking, sans que cette énumération soit limitative.

Les routes sont absolument privées et réservées aux associés, aux fournisseurs ou employés, ouvriers ou visiteurs et invités ou locataires, ainsi qu'aux services du Village et à toutes Administrations habilités à pénétrer dans le Village.

L'ensemble de ces voies sont réalisées pour faire circuler les véhicules de tourisme (3 tonnes 5 maximum) ; toutefois il pourra être toléré, à titre exceptionnel, la circulation de véhicules plus lourds, sous réserve expresse d'accord du Directeur du Village.

Aucun des associés ou occupant ne pourra utiliser les voies pour son usage personnel en dehors de leur destination normale.

h) animaux et feux de bois

Les associés ou occupants ne pourront avoir aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard.

Les chiens et chats sont tolérés à titre exceptionnel dans la mesure où ils ne gênent pas la quiétude du Village ; ils doivent alors être obligatoirement tenus en laisse.

En aucun cas, leur présence ne sera tolérée dans le Centre du Village et sur la plage. Les animaux en divagation seront remis au service départemental de la Fourrière.  
Les feux de bois et tous feux, quels qu'ils soient, sont formellement interdits.

i) réparations

Les associés ou occupants devront souffrir, sans indemnité, les réparations qui deviendraient nécessaires aux conduits, câbles, etc... Et, si besoin, laisser accès aux architectes, entrepreneurs, et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire les réparations.

j) débroussaillage – Incendie

Chaque associé devra procéder avant le premier mars de chaque année, au débroussaillage du terrain correspondant à ses parts. Le service des eaux et Forêts pourra, de son côté, donner toutes instructions à ce sujet. S'il ne peut effectuer lui-même le débroussaillage, il devra en aviser l'Administration par lettre recommandée avant le premier janvier de chaque année. Le débroussaillage sera alors effectué à ses frais. Ces frais seront éventuellement garantis par le nantissement prévu aux statuts.

Outre ce qui est dit ci-dessus en ce qui concerne le débroussaillage du terrain correspondant aux parts de chaque associé, il a été déposé à l'Administration, à l'appui de la demande d'ouverture, un document prévoyant les diverses prescriptions suivantes concernant le débroussaillage en général et l'incendie :

Les surfaces communes du Village seront débroussaillées tous les trois ans par la Société gestionnaire.

Le débroussaillage ci-dessus sera renforcé le long des routes principales toutes les années.

. Super – Signalisation de sécurité et fléchage

Outre la signalisation prévue au paragraphe g) ci-dessus, des panneaux de sécurité avec mention en lettres blanches sur fond rouge seront mis en place, notamment dans les allées en « cul-de sac » avec indication « Voie sans issue » - il en sera de même aux points déterminants avec des panneaux fléchés indiquant l'issue de secours.

. Extincteur à poudre

Dans le cadre de la mise en place d'habitations légères de loisirs, de maisons mobiles ou de caravanes, chaque résident sera tenu de posséder en bon état de fonctionnement un extincteur à poudre de type 55B. Cet extincteur devra être bien apparent et d'accès commode en vue d'une utilisation immédiate.

. Bouteille de gaz

Les bouteilles de gaz sont interdites.

D'une manière générale, l'ensemble des prescriptions en matière de protection et de lutte contre l'incendie devra être conforme à la réglementation en vigueur : une notice des consignes en cas d'incendie et de prévention contre les dangers d'incendie, rédigée en français, en Anglais, en Allemand et en Hollandais, sera remise à chaque emplacement lors de son occupation.

Enfin, il sera procédé à des exercices d'alerte d'incendie pour l'entraînement du personnel de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU VILLAGE NATURISTE DE LA JENNY, sous l'autorité éventuelle d'un responsable du Service Départemental d'Incendie.

k) Sécurité

Les attributaires devront maintenir libres les bouches d'aération, réseaux d'évacuation de leur chalet, maison mobile..(En veillant à ne pas les obstruer directement ou indirectement) et les nettoyer régulièrement.

Les conduits, de quelque nature qu'ils soient, ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés.

Il ne pourra être jeté dans les canalisations, notamment dans celles conduisant aux égouts, de matières ou produits dangereux ou inflammables ou des détergents non biodégradables.

Il ne pourra être introduit dans le Village aucune matière inflammable dangereuse - sauf dispositions particulières conformes aux règles de sécurité – insalubre ou malodorante.

Il est en outre ci fait référence à l'article 6 du règlement intérieur (hygiène, tenue et respect des installations).

l) Assurances (associés ou occupants)

Chaque associé doit souscrire, pour lui et ses ayant-droit, une police d'assurance multirisques portant sur le lot dont il a la jouissance, les constructions y édifiées, ainsi que les meubles y dépendant et garantissant au minimum les risques incendie, explosions, accidents causés par dégâts des eaux, responsabilité civile à l'égard de tous tiers.

m) Règlement intérieur

Un règlement intérieur obligatoire pour tous les associés réglera, si besoin est, la question du séchage du linge, l'utilisation des parkings, les conditions, d'hygiène, les entrées dans le Village, l'enlèvement des ordures ménagères après accord avec la Municipalité, la circulation dans le Village, le stationnement et tous autres points concernant la vie du Village, non compris au présent règlement et qui relèvent de l'administration courante.

n) infractions aux dispositions ci-dessus

Chaque associé contrevenant aux prescriptions ci-dessus supportera toutes sommes avancées par la Société et, notamment, sans que cette énonciation soit définitive, tous les frais qui résulteront de la démolition des constructions ou aménagements interdits. Les travaux de démolition et de remise en état initial des lieux devront être exécutés dans les quinze jours de la notification qui sera faite par lettre recommandée avec accusé de réception par la Gérance au contrevenant.

En outre, dans le cas d'infractions et en cas de carence dans le délai ci-dessus, le contrevenant supportera personnellement les frais qui pourront être avancés par la Société Civile Immobilière pour lesdites démolitions et remises en état des lieux.

Si l'associé ne règle pas la somme due, la Société pourra exercer toutes poursuites et, notamment, exercer les droits que lui confère le nantissement prévu aux statuts.

o) Location

Pour tous les lots ou locaux, les engagements de location devront obligatoirement imposer aux locataires, sous peine de résiliation de leur contrat, l'obligation de respecter les clauses du présent document ainsi que du règlement intérieur et du règlement administratif.

**Article 8 – usage des parties communes**

Chacun des associés usera librement des « parties communes » suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres associés.

Chaque associé sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes.

Pour l'utilisation des zones vertes et boisées, il est renvoyé au Règlement Administratif.

### **Article 9 – travaux – Accès des ouvriers**

Si pour des besoins de transformation intérieure, d'entretien ou d'aménagement de jardin un associé entreprend des travaux, il ne pourra les faire effectuer que pendant les mois de novembre, décembre, janvier, février et mars .

Il devra satisfaire à toutes les prescriptions de police et de sécurité.

Il veillera à ce que les entrepreneurs n'occasionnent pas de dégâts aux voies ouvertes à la circulation du public, ne procèdent à aucun dépôt de matériaux ou graves sur leurs emprises, et maintiennent en constant état de propreté les chaussées ouvertes à la circulation du public.

Il est en particulier interdit de gâcher du mortier dans l'emprise des voies et espaces communs chaussées, espaces verts... ) afin de ne pas les dégrader.

Dans le cas où l'associé se montrerait défaillant, il pourrait être procédé d'office et à ses frais aux travaux nécessaires après mise en demeure par lettre recommandée.

### **Article 10 – Répartition des charges**

Les charges générales comprennent :

- les impôts, contributions et taxes sous quelque dénomination que ce soit, auxquels sera assujéti l'ensemble immobilier.
- L'entretien, le fonctionnement, la réparation voire le renouvellement des voies, espaces verts, piscine, terrains de jeux ou de sports (sous réserve de ce qui sera dit ci-après), de toutes les canalisations souterraines ou lignes aériennes établies sur le Village.
- L'éclairage du Village (routes et bâtiments communs).
- L'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles.
- L'entretien et la réparation des clôtures du Village.
- Les frais et honoraires de gestion
- Le montant du loyer du bail emphytéotique consenti à la Société Civile Immobilière et le droit d'enregistrement dû annuellement.
- Les salaires et charges sociales du personnel de direction administrative d'entretien, de sécurité, d'animation et de gardiennage
- La consommation d'eau et d'électricité de l'ensemble des parties communes du Village
- Les primes d'assurance contre l'incendie accidents, responsabilité civile et autres risques
- L'enlèvement des ordures ménagères
- L'entretien et la réparation des accès à la plage (chemins et caillebotis)
- La surveillance de la plage (postes de secours et matériel)
- Et, d'une façon générale, tous frais d'entretien et de réparation grosse ou menue, s'appliquent à l'ensemble des installations collectives du Village, la présente énumération étant énonciative et non limitative.
- Charges d'entretien des tennis : elles sont particulières aux seuls utilisateurs des tennis

### **Article 11 – Répartition – Recouvrement – Provision – Défaut de paiement**

Les charges générales seront réparties entre les associés proportionnellement aux parts leur appartenant dans la Société Civile Immobilière.

Le compte des charges sera présenté par la gérance une fois par an dans les six mois suivant la clôture de l'exercice.

Le règlement devra avoir lieu au plus tard dans le mois de l'envoi des comptes.

Pour permettre à la gérance de faire face au paiement de charges, une provision sera versée par l'associé dès son entrée en jouissance. Cette provision sera fixée chaque année par la Gérance ainsi qu'il est dit ci-après.

Toutefois, la gérance pourra présenter des comptes semestriels dont le règlement aura lieu dans la quinzaine suivant leur présentation.

Le règlement des charges ne pourra, en aucun cas, être imputé sur la provision versée, laquelle devra demeurer intacte et dont le montant sera réajustable chaque année, de telle façon que la provision soit toujours au moins égale aux charges de la dernière année.

En cas d'indivision de la propriété d'un groupe de parts, les propriétaires indivis ou les héritiers et représentants seront solidairement responsables entre eux vis-à-vis de la Société, sans bénéfice de discussion, pour toutes sommes dues afférentes auxdites parts.

A défaut de paiement à son échéance des charges incombant à un associé, la gérance procédera au recouvrement, dans les termes des articles 19 et 22 des statuts. Dans ce cas, le retardataire devra payer une pénalité fixée à un et demi pour cent par mois de retard, cette pénalité ne pouvant excéder la moitié de la somme demandée. Le paiement de ces charges sera également garanti par le nantissement prévu aux statuts.

Le montant et les modalités de la participation des utilisateurs aux charges d'entretien des tennis seront fixés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Ainsi qu'il a été dit à l'article 23 des statuts de la Société civile Immobilière, le point de départ de la participation de chaque associé aux charges est fixé au jour du procès-verbal de finition de la tranche de travaux correspondants à la « marguerite » où se situe le lot dont il a la jouissance. En conséquence, les lots compris dans chaque « marguerite » ne supporteront les charges qu'à compter de ce procès-verbal ; si celui-ci a lieu en cours d'exercice, les charges seront supportées à concurrence de nombre de jours restant à courir.

#### **Article 12**

Quand bien même le présent règlement et les éventuels modificatifs n'auraient pas été publiés, ils seraient néanmoins opposables aux ayants cause qui, après en avoir eu préalablement connaissance, auraient adhéré aux obligations en résultant. Les dispositions ci-après rapportées s'appliquent à l'état descriptif de division et à ses modificatifs.

#### **Article 13 – Administration des parties communes**

Conformément au troisième alinéa de l'article six de la loi du 16 juillet 1971, et du fait que le règlement n'est pas établi en conformité de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, compte tenu de la nature de l'opération réalisée par la Société Civile Immobilière, la gestion collective des services et des éléments d'équipement communs sera assurée par les organismes de gestion et d'Administration de la Société Civile Immobilière ou toute autre Société qu'elle souhaitera se substituer.

#### **Article 14 – Assurances**

La gérance de la Société devra souscrire une assurance garantissant :

- Les dommages matériels causés par la foudre, l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux, ruptures de canalisations, etc...
- La privation de jouissance, le recours des associés, le recours des voisins et les recours réciproques entre occupants

- La responsabilité civile pour les dommages causés par l'ensemble immobilier.
- La responsabilité civile pour les accidents du travail pouvant survenir à tous employés de la Société Civile Immobilière.
- En cas de sinistre à un bâtiment appartenant à la Société, les indemnités allouées en vertu des contrats d'assurance qui doivent être employées à la reconstruction ou à la remise en état, seront encaissées par un séquestre désigné ainsi qu'il est dit au bail emphytéotique.

Toute différence en plus ou en moins entre le montant des travaux et les indemnités allouées en vertu des contrats d'assurance reviendra aux associés ou sera payée par eux au prorata des parts leur appartenant.

### **Article 15 – Servitudes résultant des titres de propriété**

Dans l'acte reçu par M<sup>o</sup> Alain GAUTHIER, Notaire associé à BORDEAUX, le vingt-neuf décembre mil neuf cent quatre-vingt-deux, contenant bail emphytéotique par la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DES DUNES DU LITTORAL DE LA GIRONDE au profit de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU VILLAGE NATURISTE DE LA JENNY, ont été constituées les servitudes ci-après littéralement rapportées :

« D'un commun accord entre les parties, il est constitué les servitudes ci-après :

- 1) le bailleur donne au preneur l'autorisation d'implanter sur la partie Nord-est du pare-feu située entre la piste 207 et le chemin d'accès devant mener au local d'accueil du centre à créer par le preneur, une canalisation d'adduction d'eau potable conformément aux normes administratives en vigueur devant desservir l'ensemble du Centre.

Fonds servant : la parcelle cadastrée sous le numéro 86 de la section AL pour une superficie de 15a 97ca appartenant au bailleur ainsi qu'il a été dit ci-dessus au paragraphe « Origine de propriété

Fonds dominant : l'ensemble des parcelles faisant l'objet du présent bail et ci-dessus désignées

Les frais d'implantation, de remise en état et d'entretien de cette canalisation seront à la charge du preneur qui s'y oblige.

- 2) Le bailleur donne au preneur l'autorisation de passer des drains d'épandage au-delà du pare-feu numéro 77 de manière qu'aucune nuisance quelconque ne soit apportée à la végétation environnante, à peine de tous intérêts.

Fonds servant : la parcelle cadastrée sous le numéro 22 de la section AM, pour une superficie e 28ha 53a 84 ca et la parcelle cadastrée sous le numéro 32 de la section AM pour une superficie de 33ha 74a 73 ca, au lieudit « Crohot des Cabeilles » appartenant au bailleur ainsi qu'il a été dit au paragraphe « origine de propriété »

Fonds dominant : l'ensemble des parcelles faisant l'objet du présent bail et ci-dessus désignées.

- 3) le bailleur constitue au profit du preneur une servitude de passage en tous temps et par tous moyens sur la parcelle cadastrée sous le numéro 93 de la section AL d'une superficie de 95a 47ca lui appartenant ainsi qu'il a été dit ci-dessus au paragraphe « origine de propriété » pour lui permettre d'accéder de la piste d'accès numéro 207 au mas d'accueil à créer.

Ce passage s'exercera suivant le tracé qu'en fera, à son choix, le preneur qui supportera les frais de création et d'entretien ainsi qu'il s'y oblige.

Fonds servant : la parcelle numéro 93 de la section AL d'une superficie de 95a 47 ca – appartenant au bailleur ainsi qu'il a été dit ci-dessus au paragraphe « origine de propriété »

Fonds dominant : l'ensemble des parcelles présentement louées et ci-dessus désignées. Cette servitude semble aujourd'hui sans effet compte-tenu de la nouvelle configuration des lieux due à la division cadastrale ci-dessus analysées.

- 4) De son côté le preneur qui aménage le chemin d'accès depuis la piste 207 jusqu'à l'accueil, confère au bailleur le droit de passage sur la piste forestière traversant les parcelles ci-après désignées sous le titre « fonds servant » de tous engins d'exploitation forestière et de la D.F.C.I. et aux membres des Sociétés de chasse locataires du solde de la propriété du bailleur.

Fonds servant :

Les parcelles cadastrées sous les références ci-après :

AL 82 Dunes de Crohot de Maillet 3ha 25a 25ca

AL 75 Dunes de Crohot de Maillet 31ha 51a 54ca

AL 78 Dunes de Crohot de Maillet 3ha 95CA 93CA

Al 92 Dunes de Lède Nègre Sud 66a 25ca

Fonds dominant :

Le Domaine public

- 5) Pour lui permettre de se raccorder aux réseaux de distribution, la bailleur donne au preneur l'autorisation d'implanter une canalisation d'eau potable et une canalisation d'électricité moyenne tension pour l'alimentation du parc résidentiel et de passer sur les immeubles ci-après désignée pour l'entretien de ces canalisations, cette autorisation s'étendant à tous les ayants-cause du preneur et à toutes régies concessionnaires desdits services de distribution.

Ces canalisations seront implantées le long de la limite Sud des parcelles cadastrées sous les numéros

15-----de la section AL pour une superficie de 23ha 06a 98ca,

14-----de la section AL, pour une superficie de 34ha 93a 58ca, 91 de la section AL, pour une superficie de 19a 48ca,

90 de la section AL, pour une superficie de 18 ha 08ca 24ca, 92 de la section AL, pour une superficie de 66a, 25ca,

93 de la section AL, pour une superficie de 95a 47ca, pour traverser la parcelle cadastrée sous le numéro

88 de la section AL pour une superficie de 54a 51ca et rejoindre la parcelle cadastrée sous le numéro

85 de la section AL pour 32 ha 40a 98ca à l'angle Nord-est ; (ces deux dernières parcelles présentement louées et les parcelles ci-dessus désignées appartenant à la Société bailleur, ainsi qu'il a été dit en l'origine de propriété).

Si d'autres servitudes de révélaient ultérieurement, la Société ne pourrait être tenue pour responsable.

#### **Article 16 – Interdiction de céder les lots en toute propriété**

Le VILLAGE NATURISTE DE LA JENNY étant locataire par bail emphytéotique, ainsi qu'il est dit à l'article premier, la Société Civile Immobilière du VILLAGE NATURISTE DE LA JENNY ne peut donc céder aucun lot en toute propriété.

### **Article 17 – Modification du Règlement**

L'Assemblée générale extraordinaire qui doit approuver le présent règlement peut y apporter toutes modifications sur proposition de la gérance.

L'Assemblée générale ne peut à quelque majorité que ce soit imposer une modification à la destination des parties privatives ni aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement.

### **Article 18**

La répartition des charges peut être modifiée dans le cas prévu par l'article dix (4ème alinéa) de la loi numéro 71-579 du 16 juillet 1971 rappelé dans l'article 22 des statuts.

### **Article 19 – Publicité foncière**

La totalité de l'immeuble restant appartenir à la Société bailleresse et le présent règlement n'étant qu'un règlement de jouissance, le comparant requiert le Notaire associé soussigné de ne pas procéder, quant à présent, aux formalités de publicité foncière, la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU VILLAGE NATURISTE DE LA JENNY n'entendant pas donner de caution hypothécaire aux associés. Toute décharge est consentie au Notaire associé soussigné à ce sujet.

Par suite, le tableau récapitulatif prévu à l'article deux du décret numéro 72-1236 du 29 décembre 1972 n'a pas été établi.

### **Article 20 - Election de domicile**

Pour l'application du présent règlement, le comparant fait élection de domicile au siège de la Société qu'il représente.

## **VILLAGE NATURISTE DE LA JENNY**

### **ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION IDENTIQUE POUR CHAQUE LOT**

<b>Nature du lot</b>	<b>surface du lot En m<sup>2</sup> (environ)</b>	<b>Quote-part dans les parties communes</b>
<b>Terrain</b>	<b>250 m<sup>2</sup></b>	<b>100/100.000 è</b>