Syndicat du Groupement d'Habitation des Pampres

CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT « LES PAMPRES »

03 3003

25/3/03

Document élaboré par la commission de révision en octobre 2002

ARTICLE I : OBJET DU CAHIER DES CHARGES

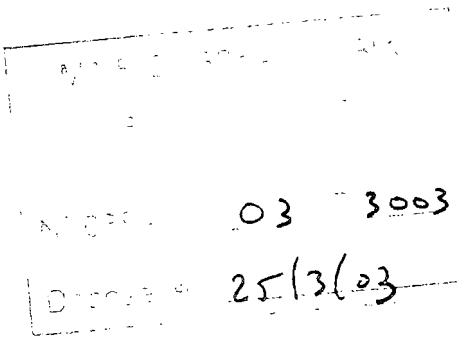
La création, l'organisation et le fonctionnement du lotissement, les droits et les obligations du lotisseur, ceux des acquéreurs de lots et de toute personne physique ou morale détenant ou exerçant à quelque titre que ce soit un droit de propriété sur tout ou partie des biens composant le lotissement, sont régis par les dispositions du présent cahier des charges, ainsi que par les prescriptions du règlement du lotissement et de tout programme d'aménagements futur.

Toute modification de ces deux documents devra faire l'objet d'un vote à bulletin secret en assemblée générale de l'association syndicale des copropriétaires.
Il réunit dans un seul document dénommé **CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT « LES PAMPRES »** les cahiers des charges initiaux ' Pampres I' et 'Pampres II'

ARTICLE II : DESIGNATION DE LA PROPRIETE

La propriété est située sur la commune de CLAIX au lieu dit « Duatière » section AV

- n° 49	=	75a65
- n°50	=	24a00
- n°51	=	38a57
- n°52	=	42a06
- n°324	=	20a00
- n°323	=	6a00
- n°46	=	80a21
- n°321	=	42a65
- n° 410	=	31a49
- n° 413	=	9a35
- n° 414	=	2a38
Total		3ha 72a36



ARTICLE III: MORCELLEMENT

Le lotissement est composé de 30 lots à usage d'habitation individuelle.

ARTICLE IV: VENTE DES LOTS

La vente des lots est effectuée aux conditions ordinaires et de droit
Tout acquéreur prendra le ou les lots à lui vendus, dans l'état où ils les trouveront le jour de la vente sans pouvoir prétendre à aucune indemnisation, ni diminution de prix pour raison dudit état quelqu' il soit, ni pour aucun autre motif.

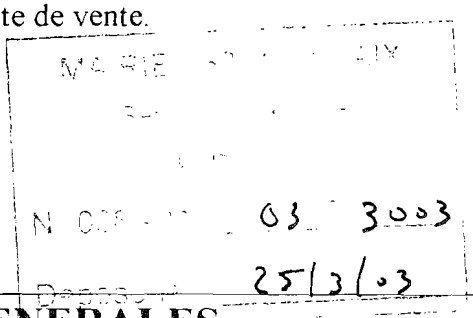
MS

En particulier, il ne pourra élever aucune réclamation en cas de modification des tracés et des surfaces des autres lots que le sien, où des modifications apportées à la voirie et la viabilité en accord avec les autorités municipales ou préfectorales qualifiées.

En outre, les cessions de lots ne peuvent être consenties que pour l'édification des constructions conformes aux types définis par le règlement de lotissement.

Il sera remis à chaque acquéreur un plan régulier de son lot, indiquant les dimensions et la contenance définitive. Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra à ses frais faire vérifier le plan de bornage de son lot.

Aucune réclamation ne sera plus admise après la signature de l'acte de vente.



SERVITUDES

ARTICLE V: SERVITUDES GENERALES

Tout acquéreur déclare bien connaître le ou les lots à lui vendus pour les avoir visités sur place.

Les acquéreurs souffriront sans indemnité, les servitudes frappant les lots qu'ils acquièrent comme celles pouvant être portées sur les biens dont ils ont collectivement la jouissance.

Ils jouiront de même, et sans soulte, de toutes les servitudes actives qui pourraient être portées sur les mêmes biens.

ARTICLE VI: SERVITUDES D'URBANISME

Les lotisseurs, les acquéreurs, et éventuellement les locataires des lots, seront tenus de se conformer aux règlements en vigueur notamment aux règlements municipaux et aux prescriptions du règlement du lotissement définissant en particulier les règles d'implantation, de volume et d'aspect des constructions et d'obligation du permis de construire ou de la déclaration de construction. Chaque construction devra faire l'objet d'un permis de construire auquel devra être joint un plan masse à l'échelle de 1/500e avec courbes de niveau. Sur le plan masse devront figurer tous les détails d'implantation d'aménagement du terrain, de plantations.

ARTICLE VII: SERVITUDES PARTICULIERES

Les acquéreurs des lots ne pourront s'opposer aux canalisations d'eau, d'assainissement, d'électricité ou de télécommunication devant pour des raisons techniques traverser éventuellement leur lot, et aux servitudes qui en résulteront.

MS

Au projet des servitudes ci-après sont prévues :

- Le lot n°29 supportera la servitude de passage particulière des collecteurs desservant les lots n°26, 27, 28.
- Le lot n° 27 supportera la servitude de passage des collecteurs des lots n°26 et 28.

VOIRIE

Jusqu'à leur incorporation éventuelle dans la voirie communale, les voies du lotissement appartiendront à l'association syndicale.

Le sol des voies demeurera perpétuellement affecté à la circulation publique.

Tous les propriétaires ou occupant des lots auront sur ces voies des droits de jour, de vue et d'issue comme sur les voies publiques classées.

L'association syndicale pourra placer sur ces voies toutes installations d'intérêt commun.

L'association syndicale sera chargée de la police, de la circulation.

Le stationnement prolongé sur les trottoirs est interdit. De la même façon, le stationnement permanent sur les parkings est interdit.

MAIRIE ... AIX
... 03 3003
Déposé le 25/3/03

ARTICLE VIII: ENTRETIEN

Les propriétaires ou occupants des lots entretiendront en état de propreté, les trottoirs au droit de leur façade.

Jusqu'au classement éventuel des voies communales, tous les frais d'entretien, réparation, remise en état, amélioration, balayage, éclairage des voies ainsi que toutes les dépenses ou charges utiles ou nécessaires incomberont à l'association syndicale qui en répartira le montant entre ses membres.

Cependant, une partie de ces frais peut être prise en charge par la commune dans le cadre d'une convention.

ARTICLE IX: DEGRADATIONS

Chaque propriétaire de lot sera personnellement et pécuniairement responsable des dégradations et détériorations commises à la viabilité ou à ses accessoires soit par lui-même soit du fait de ses entrepreneurs et ouvriers.

Faute de réparations dans le délai qui lui sera imparti, il y sera procédé d'office par l'association syndicale aux frais du propriétaire responsable.

MS

ARTICLE X: AIRE DE JEUX

Pour l'ensemble du lotissement, il est réalisé une zone verte qui restera en copropriété et à l'usage de l'ensemble du lotissement.

Elle devra être tenue en parfait état d'entretien. L'entretien sera assuré par l'association syndicale au moyen des cotisations versées par les propriétaires du lotissement.

DISPOSITIONS A RESPECTER PAR LES ACQUEREURS

ARTICLE XI: DIVISION DES LOTS

Aucune division des lots ne sera autorisée. Toutefois si des propriétaires non limitrophes désiraient partager un lot intermédiaire, ils auraient la faculté de la faire.

Aucune construction ne pourra être édifiée sur les parties du lot ainsi divisé. En cas de modification d'implantation, les propriétaires des lots contigus ou immédiats, devront avoir donné leur accord.

ARTICLE XII : REUNION DES LOTS

La réunion de deux ou plusieurs lots entiers est permise. En cas de modification d'implantation, les propriétaires des lots contigus ou immédiats, devront avoir donné leur accord.

ARTICLE XIII: REGLEMENTS MUNICIPAUX

Les acquéreurs devront se conformer aux règlements municipaux de la commune, et en particulier en ce qui concerne .

- le plan d'occupation des sols (POS) ou Plan Local d'Urbanisme (PLU),
- le permis de construire,
- les taxes d'équipement,
- la réglementation des voies privées.
- les règlements sanitaires.

03 3005

25/3/05

PRINCIPES GENERAUX DE REPARTITION DES CHARGES

175

ARTICLE XIV :DEFINITION DES CHARGES COMMUNES

Tout ce qui concerne les parties privées constitue une charge exclusive du copropriétaire.
Les autres charges constituent les charges communes sauf convention particulière.

Ces charges comprennent notamment :

- les impôts, contributions et taxes sous quelque dénomination que ce soit auxquels sont ou seront assujetties toutes les choses et parties communes.
- toute rétribution, rémunération, honoraires et salaires, cotisations, assurance et autre débours afférents à la gestion ou à l'entretien des choses communes,
- les frais nécessités par le fonctionnement des services du syndic,
- les frais d'éclairage des voies privées,
- les frais de fourniture pour l'entretien des services et des parties communes,
- les frais d'entretien des voies, parkings et espaces verts .

Et d'une façon générale, tout frais d'entretien et de réparation, important ou pas, s'appliquant aux choses communes (adduction d'eau, canalisations d'égout, électricité etc...)

ARTICLE XV :VOIRIE – RESEAUX DIVERS

Les charges communes concernant l'entretien de la voirie, des réseaux d'égout, d'adduction d'eau, d'électricité, téléphone, ou autre, seront supportées par parts égales entre les lots.

ARTICLE XVI :DIVERS

Chauffage :

- le chauffage des constructions sera en tout électrique ou gaz de ville indépendamment des cheminées utilisant le bois.
  Sont donc interdits le fuel, le charbon, gaz stocké de manière individuelle.

Etendage :
Les étendages de linge devront être placés à l'arrière des lots et masqués par des plantations.

Travaux bruyants (tonte, taille végétaux...)
Les horaires autorisés (applicables aussi aux entreprises extérieures)sont

- Jours ouvrables 8h - 12 h 14h – 19h 30
- Samedi 9h - 12 h 15h - 19 h

Elimination des déchets végétaux
Ils devront être déposés à la déchetterie communale et en conséquence leur brûlage est interdit.

Piscine
Elles peuvent occasionner des nuisances sonores il est recommandé aux propriétaires de veiller au respect du voisinage et des règles de droit public (plus de bruit après 22h)

175

ASSOCIATION SYNDICALE

ARTICLE XVII:ASSOCIATION SYNDICALE

Il est constitué entre tous les propriétaires des terrains du lotissement, une association syndicale libre dont chaque acquéreur fera partie de droit et obligatoirement par le fait même de son acquisition.

Cette association syndicale a pour but de gérer et d'administrer les biens communs du lotissement.

ARTICLE XVIII: OBJET

L'association syndicale a pour objet, la gestion et l'entretien du lotissement particulièrement des voies créées, installation d'ouvrage, réseaux et espaces communs.

En outre, l'association syndicale a pour mission de veiller au respect du règlement du lotissement.

ARTICLE XIX: ADHESION AU PRESENT CAHIER DES CHARGES

La signature des actes de vente entraîne l'adhésion complète aux dispositions du présent cahier des charges dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

03 3003

25/3/03

MS.