COMMUNE DE CLAIX

LOTISSEMENT "LES PAMPRES"
2éme tranche

5 lots

CAHIER DES CHARGES

D. TOMASSINO
Géomètre-Expert
38420 DOMENE

Dos : 76.219

S.C.I. "LES AMARILYS"
par M. BLANC Claude
5, rue Menon
38 - GRENOBLE

La S.C.I. "Les AMARILYS" représentée par M. BLANC Claude, 5, rue Menon à GRENOBLE projette l'extension du lotissement "Les Pampres" par l'aménagement d'un terrain contigu.

Ce lotissement comprend 5 lots et prend la dénomination

Lotissement "LES PAMPRES 2éme tranche".

Les acquéreurs des lots de la 2éme tranche seront soumis au présent cahier des charges et règlement.

Article 1 - 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 du programme des travaux d'aménagement qui sont annexés au dossier.

Article 2 - DESIGNATION DE LA PROPRIETE -

La propriété est située sur la Commune de CLAIX, au lieu-dit "Duatière", section AV,

- n° 410	=	31a49
n° 413	=	9a35
n° 414	=	2a38
Total		43a22

Article 3 - MORCELLEMENT -

Le lotissement projeté sera composé de 5 lots à usage d'habitation individuelle.

Article 4 - 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 trouveront le jour de la vente sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de prix pour raison dudit état quelqu'il soit, ni pour aucun autre motif.

En particulier, il ne pourra élever aucune réclamation en cas de modification des tracés et des surfaces des autres lots que le sien, ou des modifications apportées à la voirie et à 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 du 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 aprés la signature de l'acte de vente.

S E R V I T U D E S

Article 5 - SERVITUDES GENERALES -

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

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

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

Article 6 - 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.

Article 7 - SERVITUDES PARTICULIERES -

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

Au projet les servitudes ci-aprés 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 desservant les lots n° 26 et 28.

V O I R I E

Les lots 30, 26, 27, 28 seront desservis par la voirie réalisée pour la 1ère tranche du lotissement.

Le lot 29 sera desservi directement par la voie communale longeant le terrain à l'Est.

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 occupants 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

Article 8 - ENTRETIEN -

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

Article 9 - DEGRADATIONS -

Chaque propriétaire de lot sera personnellement et pécunièrement responsable des dégradations et détériorations commises à la viabilité ou à ses accessoires, soit par lui-même, soit du faite 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.

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

Article 10 - CLASSEMENT DES VOIES -

Le sol des voies et les réseaux existants seront à la première réquisition et à titre gratuit cédés à la Commune, pour être classés dans la voirie communale.

Le classement pourra être partiel ou total.

Article 11 - AIRE DE JEUX -

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

Elle devra être tenue constamment 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 12 - DESTINATION DES LOTS -

Les constructions seront destinées à l'habitation familiale et ne comprendront qu'un seul logement par lot.

Toute activité artisanale est interdite.

Article 13 - 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 le 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 14 - 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 15 - REGLEMENTS MUNICIPAUX -

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

- le règlement d'urbanisme,
- le permis de construire,
- les taxes d'équipement,
- les règlementation des voies privées,
- le règlement sanitaire.

PRINCIPES GENERAUX DE REPARTITION DES CHARGES

Article 16 - DEFINITION DES CHARGES COMMUNES -

Tout ce qui concerne les parties privées, constitue une charge exclusive du copropriétaire.

Les autres charges constituent des charges communes

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.
- Toutes rétributions, rémunérations, honoraires et salaires, cotisations et autres 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 fournitures pour l'entretien des services communs et des parties communes,
- Les frais d'entretien, des voies, parkings, espaces verts,

Et, d'une façon générale, tous frais d'entretien et de réparations, grosses et menues, s'appliquant aux choses communes (adduction d'eau, canalisations d'égouts, électricité etc ...)

Article 17 - VOIRIE - RESEAUX DIVERS -

Les charges communes concernant l'entretien de la voirie, des réseaux d'égouts, d'adduction d'eau, d'électricité, téléphone, ou autres seront supportées par parts égales entre les utilisateurs (première et deuxième tranche réunies)

ASSOCIATION SYNDICALE

Article 18 - ASSOCIATION SYNDICALE -

Les propriétaires du lotissement "Les Pampres 2éme tranche" seront rattachés à l'Association Syndicale Libre, créée pour la première tranche. Les statuts devront être revus en conséquence.

Article 19 - ADHESION AU PRESENT CAHIER DES CHARGES -

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