ORDRE DES GÉOMÈTRES-EXPERTS
Daniel TOMASSINO
DOMÈNE (Isère)
N° d'inscription 2860

LOTISSEMENT " LES PAMPRES "

CAHIER DES CHARGES

JUILLET 1974

Dossier : 74.144

Commune de CLAIX

Monsieur BLANC Claude, Gérant de la S.C.I. "LES AMARILYS" projette la réalisation d'un lotissement à usage d'habitations individuelles au lieu-dit "Duatière".

Ce lotissement prend la dénomination

LOTISSEMENT "LES PAMPRES"

Les clauses contractuelles régissant les rapports entre le lotisseur et les acquéreurs des lots du lotissement sont fixées par le présent cahier des charges.

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 annéxés au dossier.

Article 2 - DESIGNATION DE LA PROPRIETE -

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

- n°	49	pour	75a65
n°	50	"	24a00
n°	51	"	38a57
n°	52	"	42a06
n°	324	"	20a00
n°	323	"	6a00
n°	46	"	80a21
n°	321	"	42a65
Total cadastre		=	3ha29a14

rajouter la parcelle 2.

Article 3 - MORCELLEMENT -

Le lotissement projeté sera composé de ~~25~~ 30 lots à usage d'habitation individuelle, d'une voirie de desserte, d'une zône verte.

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 connaître 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 la 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.

Article 8 - MODIFICATION OU EXTENSION DU LOTISSEMENT -

Jusqu'à la vente du dernier lot, le lotisseur se réserve, le droit d'étendre le lotissement, et le droit de céder la viabilité, aux propriétaires contigus.

V O I R I E

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 9 - ENTRETIEN -

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

Article 10 - 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 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.

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 11 - 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 total ou partiel.

Article 12 - 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 13 - 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 14 - 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 15 - 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 16 - 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,
- la règlementation des voies privées,
- le règlement sanitaire.

PRINCIPES GENERAUX DE REPARTITION DES CHARGES

Article 17 - DEFINITION DES CHARGES COMMUNES -

Tout ce qui concerne les parties privées, contitue 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, auxquelà sont ou seront assujetties toutes les choses et parties communes,

- Toutes rétributions, rémunérations, honoraires et salaires, cotisations assurance 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 18 - 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. Jac Ch.

ASSOCIATION SYNDICALE

Article 19 - ASSOCIATION SYNDICALE -

Il sera constitué entre tous les propriétaires présents et à venir 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 en particulier les voies et les parties communes, et de veiller au respect du règlement du lotissement.

Cette Association sera constituée par les soins du lotisseur dés que le lots auront été vendus.

Article 20 - OBJET -

L'Association Syndicale aura pour objet, la gestion et l'entretien du lotissement, particulièrement des voies arées, installation d'ouvrages, réseaux et espaces communs.

En outre, l'Association Syndicale aura pour mission de veiller au respect du règlement du lotissement.

Article 21 - ADHESTION 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.

14 OCT. 1975

ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS
Daniel TOMASSINO
DOMÈNE (Isère)
N° d'Inscription 2560

LOTISSEMENT "LES PAMPRES"

Commune de CLAIX

ADDITIF AU CAHIER DES CHARGES
et PROGRAMME DES TRAVAUX

Suite à la réalisation des travaux
Septembre 1975

EXTENSION DU LOTISSEMENT -

Monsieur BLANC Claude, Promoteur, se réserve le droit de viabiliser les parcelles AV, n° 47 et 48, à partir des réseaux réalisés.

Dans ce cas, l'entretien sera modifié compte tenu du nombre des utilisateurs.

TROTTOIR DE LA VOIE EN ANTENNE -

Compte tenu de la dénivellation de la voie en antenne par rapport à la propriété contiguë de M. MACHOT (parcelle AV, n° 47), le trottoir de 2m00 de largeur prévu sera ramené à 1m10 pour permettre le talutage des remblais.