

Lieudit " Les Evêquaux "

LOTISSEMENT de la PARCELLE N° 455

CAHIER DES CHARGES
=====

VU pour être annexé à
mon arrêté en date de ce jour,
Grenoble, le 13 JAN. 1972

CHAPITRE I - EXPOSE GENERAL



Perf. délégation
Le Chef du Service
Urbanisme Opérationnel
et Construction

ARTICLE I - DESIGNATION du TERRAIN

Le présent cahier des charges s'applique à un terrain appartenant à Monsieur ACHARD Pierre Marius et Madame GENTE Yvonne Rosalie, son épouse, demeurant ensemble à BIVIERS.

Ce terrain d'une superficie totale de NEUF MILLE CINQ CENT QUARANTE M2 (9.540 M2), figurait au cadastre révisé de la commune de BIVIERS, sous le N° 182. *Section D.*

Suite au projet de détachement d'une parcelle de 3.000 M2 au Nord de ce terrain, Monsieur TOMASSINO, Géomètre Expert à DOMENE, a produit un document daté d'Octobre 1970, annexé aux présentes (Pièce N° 2) et comportant :

- Au Nord : La parcelle détachée de 3.000 M2 cadastrée sous le N° ~~454~~ (*ultérieurement*)
- A l'Est : Une servitude de passage de 5 M de largeur d'accès à ladite parcelle, d'une superficie de 438 M2, cadastrée sous le N° ~~453~~.
- Au Sud : Le restant de la propriété faisant l'objet de la présente demande de lotissement, d'une superficie de 5.962 M2, cadastré sous le N° 453.

ARTICLE II - CERTIFICAT D'URBANISME ET ALIGNEMENT

Suite à notre demande, il a été délivré pour l'ensemble de la propriété de Mr et Mme ACHARD, un certificat d'Urbanisme N° 36.366 CU en date du 24 Juin 1970 aux termes duquel :

- le terrain est constructible pour habitations
- le C.U.S. est de 0,04
- le recul sur alignement de 5 M

AT
.../...

- le recul sur axe du chemin des Evêquaux de 11 M
- marges latérales H/2 avec minimum de 3 M
- hauteur : L sur voies

D'autre part, Mr TOMASSINO, Géomètre-Expert, a sollicité l'alignement du Service des Ponts & Chaussées et il a été obtenu le 9 Octobre 1970.

Cet alignement, sur le chemin des Evêquaux, est matérialisé sur la pièce N° 2 ci-joint, laissant à la parcelle une surface utile de : $5.962 - 202 = 5.760 \text{ M}^2$

ARTICLE III -OBJET DES PRESENTES

En vue du morcellement de ce terrain, Monsieur et Madame ACHARD ont fait établir, par Monsieur A. GIESSINGER, Maître d'Oeuvre, 17, Avenue Général Champon à GRENOBLE, un projet de lotissement conformément aux dispositions des décrets en vigueur.

Le présent Cahier des Charges qui fait partie du dossier de ce projet dont il constitue la pièce N° 1 a pour objet :

- d'une part de définir les obligations du lotisseur,
- d'autre part de régler les droits et obligations des futurs acquéreurs

ARTICLE IV- LOTISSEMENT

Le terrain à lotir, d'une surface de 5.962 M² est donc limité :

Au Nord : par la parcelle ~~N° 454~~, restant la propriété des lotisseurs

A l'Est : par la servitude de passage parcelle ~~N° 456~~ qui desservira les 2 lots à créer

Au Sud : par le Chemin des Evêquaux qui le dessert

A l'Ouest: par la propriété de Mr ACHARD Joseph, cadastrée sous le N° 183

A partir du Chemin des Evêquaux, il a été prévu une voie de pénétration de 5,00 M de largeur, sur l'assiette de la parcelle N° 456, cette voie aboutissant à une plateforme de retournement de 15,00 M de diamètre.

Cette voie de pénétration desservira, outre la parcelle N° 454 restant aux lotisseurs, deux lots à bâtir d'une superficie totale de 5.962 M² et utile de 5.716 M². La superficie provisoire de chaque lot est indiquée sur le plan du lotissement. La superficie exacte de chaque lot sera définie au moment de la vente comme il est dit à l'article XI ci-après. Le sol de chaque lot sera la propriété divisée.

CP
.../...

Toutefois, les lotisseurs se réservent le droit de solliciter la subdivision du Lot N° 2 en deux parties en cas de modification du Coefficient d'Utilisation du Sol (C.U.S.)

CHAPITRE II - VOIES & ESPACES VERTS

ARTICLE V - PROPRIETE DES SOLS

Les acquéreurs seront propriétaires indivis du sol de la voie et de la plateforme de retournement, et il ne pourra être gravé d'aucune charge hypothécaire ou autre droit auxiliaire ou similaire.

Les acquéreurs seront tenus de faire remise gratuitement de cette voie à la commune, dès la première réquisition et sans qu'aucun des acquéreurs ait le droit de s'y opposer.

ARTICLE VI - DROITS DE CIRCULATION

Tant que cette voie ne sera pas incorporée à la voirie municipale, les acquéreurs pourront interdire sur tout ou partie de cette voie, la circulation et le stationnement des voitures autres que les leurs.

Cette prohibition ne s'applique pas aux véhicules employés pour ou par eux aux terrassements et transports de matériaux de construction et le stationnement des voitures de déménagements et celles des visiteurs et fournisseurs.

Pendant la durée des travaux d'aménagement du lotissement à la charge du lotisseur, les acquéreurs et leurs entrepreneurs ne pourront invoquer aucun trouble de jouissance résultant du fait de ces travaux d'aménagement, même si la durée de ces derniers est supérieure aux délais prévus à leur réalisation.

ARTICLE VII - DROITS DES ACQUEREURS

Le sol de la voie et de la plateforme de retournement demeurera affecté perpétuellement à la circulation publique et au stationnement. Tous les acquéreurs auront sur cette voie des droits de vue et jour ainsi que toute issue comme une voie publique régulièrement classée.

ARTICLE VIII - PROPRIETE DES CANALISATIONS & OUVRAGES SITUES SOUS LE SOL DES VOIES INTERIEURES OU PUBLIQUES

Les canalisations et ouvrages de viabilité desservant le terrain loti et situés sous le sol des voies à usage commun pour l'ensemble des acquéreurs du lotissement, devront être remis gratuitement à la Commune, en tout ou en partie, sur simple requête

a. 9
.../...

de cette dernière.

Jusqu'à leur cession à la commune, ces canalisations et ouvrages seront entretenus et réparés aux frais communs et exclusifs des acquéreurs du lotissement, dans les proportions indiquées à l'article XXI du présent Cahier des Charges.

Les canalisations et ouvrages, à charge de la commune, situés sous le sol des voies publiques (Chemin des Evêquaux) seront dès leur réalisation, qui est en cours, la propriété de la Commune de BIVIERS.

CHAPITRE III - CONSTRUCTIONS

ARTICLE IX - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à édifier sur les lots du lotissement seront destinées exclusivement à l'habitation principale ou secondaire, à l'exclusion de toute activité industrielle, commerciale, artisanale ou autre susceptibles d'apporter une gêne ou un trouble pour le voisinage. Seules, les professions libérales seront autorisées.

Avenant au Cahier des Charges

Cet avenant annule et remplace l'article X

ARTICLE X - NATURE & IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à édifier sur les lots seront exclusivement du type individuel, à l'exclusion de tout immeuble collectif. Elles devront être implantées en respectant les dispositions énoncées par le décret N° 61 1298 du 30 Novembre 1961 (recul sur limites pour le moins égal à la demi-hauteur du futur bâtiment avec un minimum de 3 M).

Sous réserve des autorisations exigées par la loi, les acquéreurs sont libres de choisir le type ou le mode de construction qui conviendra le mieux, pourvu que les bâtiments de toute nature, présentent un aspect propre et agréable et soient conformes aux règlements sanitaires et municipaux en vigueur.

Sur aucune face, les bâtiments ne devront présenter des murs non enduits ou revêtus en matériaux de façade. Aucune publicité ne pourra être faite sur les constructions.

Seront seules autorisées les constructions couvertes en toiture charpente à plusieurs pentes de plain pied ou à rez-de-chaussée surélevé avec bombes aménagées ou non. La hauteur des bâtiments au faitage, ne pourra excéder 9 M.

X

.../...
a p

Tous genres de construction provisoire ou légère préfabriquée sont strictement interdits.

Les garages éventuels seront incorporés dans le bâtiment principal ou à défaut obligatoirement accolés à celui-ci.

Compte tenu du C.U.S. actuel de 0,04, la surface habitable de plancher hors oeuvre ne pourra excéder le 1/25 de la surface totale de chaque lot (surface divisée + surface indivise). En cas d'augmentation du C.U.S., cette surface sera toutefois limitée au 1/6 de la surface de chaque lot.

ARTICLE XI - MENSURATION & BORNAGE DES LOTS

Les superficies indiquées sur le plan du lotissement ne sont qu'approximatives.

La superficie exacte de chaque lot sera déterminée après mensuration précise, effectuée par les soins du géomètre des lotisseurs aux frais de chaque acquéreur.

Le géomètre fournira au notaire chargé de la vente un plan du lot correspondant sur lequel seront portées les dimensions et les superficies du lot, avec toutes indications cadastrales utiles pour la mutation de propriété.

Tout acquéreur devra dans le délai légal de la passation de l'acte de vente et à ses frais, faire procéder au bornage de son lot par le géomètre du lotisseur. Un plan du terrain vendu sera annexé à l'acte de vente authentique lors de la réalisation de celui-ci.

ARTICLE XII - SERVITUDES DIVERSES

Chaque lot devra supporter la servitude de surplomb aérien éventuel ou de passage souterrain des lignes électriques principales ou des branchements d'électricité particuliers, ainsi que des lignes téléphoniques.

Les lots supportant les diverses servitudes ci-dessus énoncées devront permettre la visite, l'entretien et la réparation des conduites, supports ou lignes, sous réserve de la réparation des dégâts et dommages qui pourraient leur être causés par les travaux.

Les acquéreurs jouiront des servitudes actives et supporteront les servitudes passives, apparentes ou non, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles à eux vendus.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'en existe par d'autres

X

.../...
a p

que celles résultant du présent Cahier des Charges.

Toutefois, si des servitudes se révélaient, ultérieurement, le vendeur ne pourrait être inquiété ou recherché.

ARTICLES XIII - POSSIBILITE DE GROUPEMENT OU SUBDIVISION DES LOTS

Tout acquéreur aura la possibilité d'acheter deux ou plusieurs lots, et, dans pareil cas, il cumulera les droits et obligations attachés aux lots acquis, mais il ne pourra pas subdiviser un lot acquis.

Par contre, le lotisseur se réserve le droit d'augmenter le nombre des lots par subdivision du lot n° 2 sous réserve de l'autorisation administrative expresse (demande de modification de lotissement) et sans l'accord des acquéreurs.

ARTICLE XIV - CLOTURES

Dès que sera délimitée et bornée sa propriété, l'acquéreur devra se clore sur tous ses confins, à ses frais exclusifs.

En façade sur voie privée et sur voie publique le choix de la clôture est laissée à l'initiative des propriétaires qui devront cependant soumettre leur projet au Maître d'Œuvre du lotissement afin d'obtenir une harmonisation d'aspect. Toutefois, les clôtures devront être de même nature et ne pas excéder une hauteur totale de 1,50 par rapport au niveau du trottoir ou du terrain naturel.

Les clôtures entre lots et entre le lotissement et les propriétés riveraines seront constituées de haies vives (fusains, troènes, etc...) masquant un grillage métallique tendu entre poteaux métalliques noyés dans des dèes en béton.

Les clôtures entre acquéreurs seront obligatoirement moyennes sur une hauteur qui ne devra pas excéder 1,50 et seront donc bâties à cheval sur limite. Elles seront réalisées et entretenues à frais communs entre les voisins.

ARTICLE XV - TRAVAUX D'AMENAGEMENT

Les travaux d'aménagement ci-après seront à la charge du lotisseur.

- 1° - La mise en viabilité complète de la voie et de la plateforme de retournement, projet comprenant terrassement, abattage d'arbres, enlèvement de végétation, mise en place des bordures, empièrrement, cylindrage et goudronnage de la chaussée, de la plateforme de retournement.
- 2° - L'installation du réseau d'égout intérieur de type ~~unitaire~~ ^{SEPARATIF} desservant les lots y compris le raccordement jusqu'au réseau future de la commune.
- 3° - L'installation et le raccordement au réseau communal des conduites d'eau potable intérieures de distribution avec vanne, regard et bouche à clefs.
- 4° - L'installation et le raccordement d'un poteau d'incendie au Nord du lot n° 1.
- 5° - L'installation de la ligne d'alimentation des lots en énergie

C.P.
.../...

électrique, compris renforcement éventuel du réseau existant et installation des socles des coffrets E.D.F. constituant chambres de tirage.

Ces travaux seront exécutés conformément au programme d'aménagement (pièces n°5 du dossier) compte tenu des modifications éventuelles qui pourraient y être apportées à la demande de l'Administration en cours d'instruction du dossier.

En cas de réalisation tardive, différée ou annulée du réseau d'égout communal, les acquéreurs installeront sur leur terrain un champ d'épandage, et la canalisation d'évacuation des eaux usées et pluviales sera exécutée à la demande de la commune de BIVIERS aux frais des propriétaires des lots à l'époque de cette demande.

D'autre part, au cas où les services techniques de la commune de BIVIERS ou de l'E.D.F. préconiseraient une alimentation du lotissement en amont, la voie de desserte actuellement prévue en limite SUD EST pourrait être créée en limite NORD OUEST.

ARTICLE XVI - BRANCHEMENTS

Les acquéreurs seront tenus de se raccorder à leurs frais aux canalisations d'eau, d'égout et d'électricité, à installer par les lotisseurs dans la voie projetée au droit de leurs lots respectifs.

Le coût de ces amorces de branchements devra être remboursé aux lotisseurs par les acquéreurs, lesquels seront tenus de se raccorder obligatoirement aux dites amorces.

Le réseau d'égout étant unitaire, chaque acquéreur devra prévoir l'installation d'une fosse septique avec épurateur pour les eaux vannes et d'un bac à graisse pour les eaux usées.

Les branchements seront la propriété du lot qu'ils desservent et ce lot en supportera entièrement et exclusivement les frais d'installation de réparation et d'entretien.

Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de tous contrats ou abonnements à passer avec la commune de BIVIERS ou avec l'E.D.F.

Les coffrets individuels E.D.F. devant supporter le panneau de comptage ainsi que la ligne entre ce panneau et le disjoncteur à installer dans la future construction, seront à la charge des acquéreurs et remboursés au lotisseur si il avance les frais de cette installation.

Restent à la charge du lotisseur, le panneau aiguillé et la chambre de tirage constituant le socle de chaque coffret.

ARTICLE XVII - REGLEMENT SANITAIRE

Les acquéreurs seront tenus de se conformer aux règlements sanitaires municipaux et départementaux.

C P
.../...

CHAPITRE IV - OBLIGATIONS DIVERSES

ARTICLE XVIII - OBLIGATION A SOUFFRANCE DES TRAVAUX

Les acquéreurs devront souffrir tous travaux découlants des servitudes éventuelles édictées par l'article XII ci-avant.

Le lotisseur ou la commune aura le droit de placer tant sur la chaussée que sur les trottoirs à tels endroits déterminés par les services compétents, tous les candélabres, borne fontaine et arbres, etc... en respectant toutefois la distance légale.

AP

.../...

les services compétents, tous les candélabres, borne fontaine et arbres, etc... en respectant toutefois la distance légale.

Les acquéreurs seront tenus de souffrir sans indemnité, sur les clôtures ou sur les constructions tout support utile pour l'éclairage ou installation électrique ou autres, d'intérêt général.

ARTICLE IXX - TENUE GENERALE

Les terrains devront toujours être tenus dans un parfait état de propreté, et les jardins convenablement entretenus.

Dans les lots particuliers, les étendages de linge et toutes les installations désagréables à la vue seront refoulées dans les parties non visibles depuis les voies. Aucun dépôt de boues, immondices, fumiers ou ordures ne sera toléré.

Les WC. seront installés obligatoirement dans les maisons. Les décorations par plantations d'arbres, arbustes, pelouses ou massifs floraux sont particulièrement recommandées.

Les parties communes (voies et plateforme) devront être tenues rigoureusement propres et aucun dépôt incommode n'y sera toléré ; le déneigement devra être effectué aux frais des acquéreurs par les soins du Syndicat des propriétaires.

La location pour la publicité ou l'affichage ou l'emploi par les acquéreurs de tout ou partie des terrains ou constructions sont interdits.

Seules les enseignes se rapportant à la profession des acquéreurs ou de leurs locataires seront autorisées, ainsi que celles provisoires seulement, des agents immobiliers chargés de la vente des lots ou des entrepreneurs chargés de la construction des villas.

Le lotissement devant garder un caractère résidentiel, aucun lot ne devra avoir une utilisation commerciale ou artisanale et il est interdit toute installation dangereuse, incommode ou insalubre susceptible de constituer une gêne au voisinage (bruits, vibrations, parasites, odeurs etc). Il est interdit de porter des déchets sur les terrains non habités ; les acquéreurs se conformeront toujours aux règlements sanitaires et administratifs de la Commune.

ARTICLE XX - ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE

Les constructions devront être assurées contre l'incendie, aux frais des acquéreurs, pour leur valeur réelle et le recours des tiers.

C.P.

.../

ARTICLE XXI - REPARTITION DES CHARGES COMMUNES

Les charges communes comprennent :

- les frais de gérance, d'entretien et de nettoyage de la chaussée et des caniveaux, de déneigement, de réparation, les aménagements complémentaires, les impôts, les assurances, et dépenses de toute nature afférentes aux canalisations et ouvrages à usage commun à l'ensemble des acquéreurs du lotissement, à tant que ces voies, canalisations et ouvrages n'aient pas été pris en charges par la Commune.

Les charges communes seront supportées par chacun des lots à concurrence d'une part par lot.

Dans le cas d'acquisition de plusieurs lots par un seul et même acquéreur, celui-ci cumulera le nombre de parts affectées à chacun des lots acquis.

Dans le cas d'acquisition de plusieurs lots par un nombre d'acquéreurs inférieur au nombre de lots acquis, la répartition des parts entre eux se fera proportionnellement aux superficies attribuées à chacun.

ARTICLE XXII - DECHARGES - DEPOTS & DEGRADATIONS

Les acquéreurs, ou leurs entrepreneurs, ne devront faire sur la voie, aucun dépôt de matériaux, décharges d'ordures ménagères ou autres.

Les dégradations causées aux voies et à leurs dépendances, ainsi qu'aux canalisations et autres ouvrages communes au lotissement devront être réparées par leurs auteurs, sur simple avis des autres acquéreurs et sans délai, toutes réserves étant faites sur les dommages et intérêts que ces dégradations pourraient entraîner.

ARTICLE XXIII - RECOURS DES ACQUEREURS

Les lotisseurs livreront les lots à leurs acquéreurs munis de toutes les viabilités nécessaires énumérées à l'article 15 ci-avant. Sous la seule réserve que toutes les viabilités prévues aient été exécutées conformément au projet approuvé, les acquéreurs prendront le terrain dans son état au moment de la vente et n'auront aucun recours contre les lotisseurs pour quelque cause que ce soit, et, notamment, mauvais état du sol ou du sous sol, erreur de désignation ou de contenance, etc...

Les acquéreurs subiront par ailleurs les servitudes passives et pourront profiter des servitudes actives, continues ou discontinues, apparentes ou occultes, ainsi que de toutes celles non communes pouvant résulter des anciens titres de propriété ou de la loi.

CLP
.../...

ARTICLE XXIV - VENTE DES LOTS

La vente des lots ne pourra intervenir qu'autant que ces lots seront pourvus de la viabilité se raccordant aux voies existantes, ainsi que des canalisations d'eau, d'électricité et d'égoût utiles, et après délivrance du certificat de conformité.

Toute dérogation à cette règle devra faire l'objet d'une autorisation administrative particulière.

ARTICLE XXV - INSERTION AUX ACTES DE VENTE & BAUX

Le présent Cahier des Charges sera obligatoire pour tous les acquéreurs et aussi pour leurs locataires, pour ce qui concerne les articles régissant les conditions d'achat et d'usage.

En conséquence, il devra être inséré ou mentionné par voie de référence précise, dans tous les contrats d'aliénation ainsi que dans tous les baux intéressant une partie quelconque du terrain vendu.

Dans chaque contrat d'aliénation ou chaque bail, l'acquéreur ou le locataire devra accepter sans réserve, les clauses du présent Cahier des Charges.

ARTICLE XXVI - TAXES COMMUNALES

L'acquéreur de chaque lot devra verser à la Commune de BIVIERS le montant des diverses taxes décidées par délibération du CONSEIL MUNICIPAL en application de la loi du 3 Juillet 1961, pour participation aux frais d'équipement collectifs et pour branchements sur les réseaux municipaux.

CHAPITRE V - SYNDICAT

ARTICLE XXVII - CONSTITUTION D'UN SYNDICAT

Entre les propriétaires présents ou à venir des terrains lotis, il sera créé une association libre, dont chaque propriétaire de lot fera obligatoirement partie, par le fait même de son acquisition.

En cas d'aliénation, chaque propriétaire aura l'obligation d'imposer à ses acquéreurs, son lieu et place dans le syndicat, faute de quoi il restera responsable vis à vis de lui.

Chaque propriétaire à droit dans ce syndicat à autant de voix qu'il possède de parts de contribution à l'entretien des choses communes.

AP

.../...

ARTICLE XXVIII - OBJET - FONCTIONNEMENT - DUREE DU SYNDICAT

Le syndicat aura la charge de gérer en attendant l'incorporation des voies et espaces libres dans le domaine communal, tout ce qui constitue la propriété collective du lotissement (voies, amenée d'eau, égouts collectifs, amenée de courant électrique) et de veiller à l'exécution du présent Cahier des Charges.

Il aura le cas échéant, à prendre en charge tous les travaux de premier établissement non portés dans le devis descriptif et le présent Cahier des Charges, qui auraient été reconnus nécessaires.

L'assemblée générale élira chaque année les membres du bureau de syndicat qui élira lui-même son président.

Le président fera adopter chaque année par l'assemblée le budget du syndicat et exercera les fonctions d'ordonnateur. Il ne pourra représenter le syndicat en Justice sans autorisation spéciale de l'assemblée, qu'à titre conservatoire.

Le syndicat pourra être dissout lorsque l'incorporation des voies et espaces libres à la commune aura été effectué.

Les décisions prises dans les assemblées seront obligatoires pour tous les absents, dissidents ou incapables, à condition qu'ils aient été régulièrement convoqués.

ARTICLE XXIX - MODIFICATIONS AU CAHIER DES CHARGES

Si besoin est, après la réalisation des travaux de viabilité, un additif sera annexé au présent Cahier des Charges et déposé au rang des minutes d'un notaire préalablement à la première vente.

Les dispositions contenues dans le présent Cahier des Charges et éventuellement dans l'additif, feront la loi entre les lotisseurs et les acquéreurs entre eux.

Aucune modification ne pourra être apportée au dit Cahier des Charges, sans la réunion d'une assemblée générale des acquéreurs. Toute assemblée ayant dans son ordre du jour une proposition de modification au Cahier des Charges, devra faire l'objet de convocation individuelle à tous les propriétaires de lots.

Les décisions de modifications devront réunir, pour être adoptées une majorité d'au moins les trois quart des suffrages exprimés. Cependant, les modifications qui ne présenteraient aucun caractère général ou de police dans les rapports entre les acquéreurs pourront être solutionnées directement entre les intéressés.

CLP

.../...

Toutes modifications ou additifs au présent Cahier des Charges,
ne deviendront valables qu'après avoir en outre été approuvées
par l'Administration préfectorale.

VU & APPROUVE

à BIVIERS le 27 JUIL 1971

Le lotisseur,

Lu et Approuvé
P. M. Achard

Dréssé à GRENOBLE,
le 15 JUILLET 1971

par le soussigné :

A. GIESSINGER
MAITRE D'ŒUVRE EN BATIMENT

A. Giessinger