

100545802

AG/AG/

**L'AN DEUX MILLE VINGT,
LE**

**A MEYLAN (Isère), 27, Boulevard des Alpes, au siège de l'Office Notarial,
ci-après nommé,**

**Maître Arnaud GAY, Notaire Associé de la SAS Notaires Conseils
Associés, titulaire de trois offices notariaux, notaire à la résidence de Meylan
(Isère), 27, Boulevard des Alpes,**

A RECU le présent acte à la requête de :

COMPARANTS :

**1°) Monsieur Jean Léon Auguste MARRON, Docteur en Médecine retraité, et
Madame Jacqueline Michèle Jannine CHARRIERE, Docteur en Médecine retraitée,
son épouse, demurant ensemble à BIVIERS (Isère), Les Evéquaux.**

Nés

Monsieur Jean MARRON à LA MURE (Isère) le 16 mai 1943.

**Madame Jacqueline CHARRIERE à GRENOBLE (Isère) le 28 décembre
1944.**

**Mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts conventionnel
aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître DELMAS notaire à TULLINS
(Isère) le 20 juin 1967, préalable à leur union célébrée à la Mairie de SAINT MARTIN
LE VINOUX (Isère) le 3 juillet 1967.**

Ce régime non modifié.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résidents' au sens de la réglementation fiscale.

2°) Les Consorts ODION :

**a) Monsieur Jean-Pierre Bernard ODION, Acousticien, époux de Madame Florence
Marguerite Lucie Juliette LASSERE, demurant à CORENC (Isère), 20 avenue
Bonnet Eymard.**

Né à LA TRONCHE (Isère), le 3 janvier 1952.

**Marié sous le régime de la séparation de biens aux termes de son contrat de mariage
reçu par Maître Pierre EXERTIER, notaire à GRENOBLE (Isère), le 15 janvier 1985,
préalable à son union célébrée à la mairie de GRENOBLE (Isère), le 25 mars 1985.**

Ce régime non modifié.
De nationalité française.

b) Madame Isabelle Michèle ODION, retraitée, épouse de Monsieur Léo BERTOZZI, demeurant à BIBBIANO (ITALIE), via Togliatti 4 - 42021.

Née à LA TRONCHE (Isère), le 16 octobre 1954.

Mariée sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de BIVIERS (Isère), le 17 janvier 1976.

Ce régime non modifié.

De nationalité française.

c) Monsieur Michel Georges ODION, technicien, demeurant à JARRIE (Isère), 1779 route du Général de Gaulle, célibataire.

Né à TOULON (Var), le 7 février 1964.

Partenaire de Madame Sylvia Eliane Evelynne BONNET, aux termes d'un pacte civil de solidarité enregistré au greffe du Tribunal d'instance de GRENOBLE, le 10 janvier 2011.

De nationalité française.

Lesquels ont préalablement exposé ce qui suit :

EXPOSÉ

1°) Monsieur et Madame Jean MARRON ci-avant nommés qualifiés et domiciliés sont propriétaires :

- du tènement bâti cadastré section AH numéros 83 et 84 pour une contenance de 31 ares 22 centiares pour avoir acquis le terrain
- ainsi que la moitié indivise des parcelles formant le chemin d'accès cadastré section AH numéros 81 et 82 d'une contenance de 5 ares 95 centiares

Aux termes d'un acte reçu par Maître Henri BREILLET, lors notaire à MONTBONNOT SAINT MARTIN le 19 janvier 1973, régulièrement publié au bureau des hypothèques de GRENOBLE 1, le 11 avril 1973 volume 458 numéro 39.

Etant ici précisée que :

- la parcelle AH 83 était initialement cadastrée D 490,
- la parcelle AH 84 était initialement cadastrée D 487.
- la parcelle AH 81 était initialement cadastrée D 488.
- la parcelle AH 84 était initialement cadastrée D 489.

2°) Les Consorts ODION ci-avant nommés qualifiés et domiciliés sont propriétaires :

- du tènement bâti cadastré section AH numéro 85 pour une contenance de 27 ares 52 centiares
- ainsi que la moitié indivise du chemin d'accès cadastré section AH numéros 81 et 82 d'une contenance de 5 ares 95 centiares

Aux termes :

*d'un acte reçu par Maître Fabrice RICHY, lors notaire à GRENOBLE le 29 octobre 2014, régulièrement publié au service de publicité foncière de GRENOBLE 1, le 30 octobre 2014 volume 2014P numéro 6423

*d'un acte reçu par Maître Philippe EXERTIER, lors notaire à GRENOBLE le 24 janvier 2017, régulièrement publié au service de publicité foncière de GRENOBLE 1, le 09 février 2017 volume 2017P numéro 976

Etant ici précisée que la parcelle AH 85 était initialement cadastrée D 486.

3°) Les parcelles susvisées forment le lotissement situé sur la commune de BIVIERS (38330) lieudit « LES EVEQUAUX », savoir :

- parcelle section AH numéros 85 : lot numéro 1

- parcelles section AH numéros 83 et 84 : lot numéro 2, étant ici précisé que la parcelle AH 83 était frappée d'alignement et doit faire l'objet d'une cession gratuite au profit de la commune ainsi que Monsieur et Madame MARRON s'y engagent expressément par les présentes.
- parcelles section AH numéros 81 et 82 : voie interne du lotissement

4°) Ce lotissement a été autorisé par arrêté du 13 janvier 1972 de Monsieur le Préfet de l'Isère enregistré sous le n°72-229, lequel a été publié au bureau des hypothèques de GRENOBLE 1 le 31 janvier 1972 volume 239 numéro 14.

5°) Ledit lotissement ayant fait l'objet d'un dépôt de pièces (dont le cahier des charges objet des présentes) reçu par Maître Henri BREILLET, notaire à MONTBONNOT SAINT MARTIN le 13 janvier 1973 publié au bureau des hypothèques de GRENOBLE 1 le 26 janvier 1972 volume 419 numéro 8.

6°) Etant précisé que les parcelles section AH numéros 81 et 82 sont grevées d'une servitude profitant aux propriétaires de la parcelle cadastrée section AH numéro 86, externe au lotissement, mais qui partage les charges relatives à cette voie dans les termes de l'acte vente contenant constitution de servitude reçu par Maîtres Georges CARRIER notaire à LA TRONCHE et Henri BREILLET notaire à MONTBONNOT SAINT MARTIN le 04 janvier 1973 régulièrement publié au bureau des hypothèques de GRENOBLE 1, le 18 janvier 1973 volume 415 numéro 8, dans les termes qui suivent :

« CREATION DE SERVITUDES

Pour la desserte de la parcelle de terrain vendue (Parcelle aujourd'hui cadastrée section AH numéro 86), du chemin communal « des Evéquaux », le vendeur concède à l'acquéreur (Monsieur et Madame BOURBOUSSON), une servitude de passage à tous usages en ce compris toutes canalisations, sur la bande de terrain en nature de chemin d'une largeur de cinq mètres, avec sa plateforme (teinte jaune sur le plan joint) cadastrée section D numéro 488 pour cinq cent soixante-quinze mètres carrés (aujourd'hui cadastrée AH 81) et numéro 489 pour vingt mètres carrés (aujourd'hui cadastrée AH 82), desservant en outre le surplus du terrain loti en deux lots, dont le sol sera propriété des acquéreurs des lots par moitié chacun ; tel que ce lotissement a été approuvé par arrêté préfectoral du treize janvier mil neuf cent soixante-douze, publié au 1^{er} bureau des hypothèques de GRENOBLE, le trente et un janvier mil neuf cent soixante-douze, volume 239 numéro 14.

De son côté et en compensation, l'acquéreur s'oblige à participer et rembourser aux copropriétaires du chemin à concurrence d'un tiers, les charges découlant de l'existence de cette voie commune, telles qu'elles paraissent être comprises dans l'article 21 du cahier des charges ci-après littéralement rapporté, lesdites charges devant être décidées d'un commun accord entre les copropriétaires de la voie et Monsieur et Madame BOURBOUSSON. »

Pour les besoins de la servitude qui précède, il est ici rappelé les stipulations de l'article 21 dudit cahier des charges :

« 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 ouvrage à usage commun, à l'ensemble des acquéreurs du lotissement, tant que ces voies, canalisations et ouvrages n'auront pas été pris en charge 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 surfaces attribuées à chacun. »

7°) Les colotis déclarent expressément ne pas avoir demandé le maintien des règles d'urbanismes contenues dans le cahier des charges. Par suite et conformément aux dispositions de l'article L 442-9 du Code de l'urbanisme, les dispositions de nature réglementaire du cahier des charges sont caduques.

8°) Les consorts ODION ont sollicité Monsieur et Madame Jean MARRON à l'effet de modifier ledit cahier des charges pour leur permettre de réaliser un lotissement sur le lot leur appartenant (lot numéro 1 cadastré section AH numéro 85), ce que Monsieur et Madame Jean MARRON ont accepté sous plusieurs conditions impulsives et déterminantes :

- que nul ne puisse faire une quelconque demande à quelque titre que ce soit concernant les arbres se trouvant sur leur propriété ;
- que le lotissement garde un caractère paisible et calme, d'où une destination limitée et l'exclusion de constructions à caractère collectif ou multiple par lot ;
- que les travaux nécessaires à la viabilisation des lots issus de la future division du lots numéro 1 soient supportés en totalité par les consorts ODION, en ce compris tous travaux et frais relatifs au passage de réseaux dans la voie de desserte, son renforcement et sa remise en état à l'identique ou améliorée, sans participation financière de la part de Monsieur et Madame Jean MARRON.

9°) En application de l'article L 442-10 du Code de l'urbanisme, les colotis ont unanimement demandé à la commune de BIVIERS d'autoriser la suppression du cahier des charges approuvé susvisé, et de le remplacer purement et simplement par le cahier des charges objet des présentes.

10°) La commune de BIVIERS après étude du dossier, a accédé à cette demande aux termes d'un arrêté n°2020-011 en date du 31 janvier 2020, dont une copie demeure ci-après annexée.

11°) Les Consorts ODION ont obtenu les autorisations d'urbanisme ci-après visées à l'article 3 du nouveau cahier des charges pour leur permettre de réaliser l'opération de lotissement qu'ils envisageaient, portant sur le lot leur appartenant (numéro 1 cadastré section AH numéro 85).

12°) Ceci exposé, les parties sont convenues de supprimer intégralement le cahier des charges approuvé susvisé et de le remplacer purement et simplement par le cahier des charges qui suit, tenant compte de l'opération de lotissement des Consorts ODION que Monsieur et Madame MARRON déclarent expressément approuver au même titre que l'ensemble des documents et plans dudit projet qui sont demeurés ci-après annexés.

Etant ici précisé que la servitude susrelatée, portant sur le chemin d'accès cadastré section AH numéros 81 et 82 profitant à la propriété cadastrée section AH numéro 86 continue à exister, et dont l'article 21 du cahier des charges supprimé par les présentes est simplement rappelé pour permettre la poursuite de la bonne application de ladite servitude entre les colotis et le bénéficiaire de la servitude, sans qu'il ne conserve de validité contractuelle entre les colotis.

NOUVEAU CAHIER DES CHARGES

Le nouveau cahier des charges remplaçant purement et simplement le cahier des charges approuvé et déposé au rang des minutes de Maître Henri BREILLET, notaire à MONTBONNOT SAINT MARTIN le 13 janvier 1973 publié au bureau des hypothèques de GRENOBLE 1 le 26 janvier 1972 volume 419 numéro 8,

Est institué comme suit :

Le plan de l'acte est le suivant :

TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES
TITRE II	SERVITUDES ET OBLIGATIONS
TITRE III	REGLES GENERALES D'UTILISATION ET D'ENTRETIEN
TITRE IV	CHARGES
TITRE V	ASSOCIATION SYNDICALE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le cahier des charges a pour objet de fixer les règles et servitudes réciproques et perpétuelles, d'intérêt général, imposées dans le lotissement.

ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions des présentes s'appliquent au lotissement dont le périmètre est rappelé ci-avant.

ARTICLE 3 - AUTORISATION

Le lotissement a été autorisé par arrêté du 13 janvier 1972 de Monsieur le Préfet de l'Isère enregistré sous le n°72-229, lequel a été publié au bureau des hypothèques de GRENOBLE 1 le 31 janvier 1972 volume 239 numéro 14.

Les consorts ODION, susnommés qualifiés et domiciliés ont :

- déposé le 23 novembre 2018 une demande de permis de démolir en totalité portant la maison édifiée sur la parcelle cadastrée section AH numéro 85 dont ils sont propriétaires, enregistrée sous le numéro PD 038 045 18 10001 dont une copie demeure ci-après annexée.
- L'arrêté de délivrance de ce permis de démolir du 29 novembre 2019 portant le numéro PD 038 045 18 10001 demeure ci-après annexé.
- Déposé le 02 décembre 2019 une demande de permis d'aménager portant la parcelle cadastrée section AH numéro 85 dont ils sont propriétaires, enregistrée sous le numéro PA 038 045 19 10001 dont une copie demeure ci-après annexée.
- L'arrêté de délivrance de ce permis d'aménager du 10 février 2020 portant le numéro PA 038 045 19 10001 demeure ci-après annexé.

ARTICLE 4 - COMPOSITION DE LA DIVISION DU TERRAIN CONSTITUANT L'ASSIETTE FONCIERE DU LOTISSEMENT

L'emplacement et la superficie de chacune des parcelles de la division ainsi que l'identification cadastrale a été relatée ci-après.

Actuellement, le lotissement est composé de DEUX (2) lots.

Toutefois, et ainsi qu'il résulte du permis d'aménager ci-dessus visé, les consorts ODION ont souhaité supprimer le lot numéro UN (1) du lotissement,

correspondant à la parcelle cadastrée section AH numéro 85 pour une contenance de 27 ares 52 centiares, pour créer QUATRE (4) lots, qui seraient ainsi numérotés de 1 à 4.

Ainsi, le lotissement est composé de CINQ (5) lots, numérotés de 1 à 5 :

- Le lot numéro UN (1) d'une contenance cadastrale de 07 ares 23 centiares, appartenant à ce jour aux Consorts ODION
- Le lot numéro DEUX (2) d'une contenance cadastrale de 06 ares 05 centiares, appartenant à ce jour aux Consorts ODION
- Le lot numéro TROIS (3) d'une contenance cadastrale de 06 ares 24 centiares, appartenant à ce jour aux Consorts ODION
- Le lot numéro QUATRE (4) d'une contenance cadastrale de 05 ares 85 centiares, appartenant à ce jour aux Consorts ODION
- Le lot numéro CINQ (5), d'une contenance cadastrale de 29 ares 01 centiares, appartenant à ce jour à Monsieur et Madame Jean MARRON

ARTICLE 5 - PARCELLES

Les parcelles sont susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques lors de l'exécution des travaux, mais ces modifications ne peuvent en aucun cas être considérées comme des modifications du dossier de lotissement.

Les parcelles peuvent être subdivisées sans qu'il soit nécessaire de recueillir l'accord des autres colotis, pourvu qu'elles soient régulièrement autorisées par la réglementation en vigueur.

Etant ici précisé que Monsieur et Madame Jean MARRON, tant par eux que leurs ayants-droit, propriétaires du lot numéro CINQ (5) envisagent à court ou long terme, de diviser leur lot en un nombre non-défini de nouveaux lots, ainsi que le leur permet l'alinéa qui précède.

ARTICLE 6 - DESIGNATION CADASTRALE

Le périmètre du lotissement est le suivant :

- Le lot numéro UN (1) d'une contenance cadastrale de 07 ares 23 centiares, appartenant à ce jour aux Consorts ODION
- Le lot numéro DEUX (2) d'une contenance cadastrale de 06 ares 05 centiares, appartenant à ce jour aux Consorts ODION
- Le lot numéro TROIS (3) d'une contenance cadastrale de 06 ares 24 centiares, appartenant à ce jour aux Consorts ODION
- Le lot numéro QUATRE (4) d'une contenance cadastrale de 05 ares 85 centiares, appartenant à ce jour aux Consorts ODION
- Le lot numéro CINQ (5), d'une contenance cadastrale de 29 ares 01 centiares, appartenant à ce jour à Monsieur et Madame Jean MARRON
- parcelles cadastrées section AH numéro 81 et 82 : Voie interne de desserte générale du lotissement appartenant à ce jour à concurrence de moitié indivise à Monsieur et Madame Jean MARRON et moitié indivise aux Consorts ODION.
- parcelle cadastrée section AH numéro +++, voie interne de desserte du lotissement spécifique aux lots 1, 2, 3 et 4, d'une contenance cadastrale de 2 ares 05 centiares, appartenant à ce jour aux Consorts ODION

Etant ici précisé que la parcelle section AH numéros 83 d'une contenance cadastrale de 02 ares 21 centiares était depuis l'origine frappée d'alignement et doit faire l'objet d'une cession gratuite au profit de la commune ainsi que Monsieur et Madame MARRON s'y engagent expressément.

Par suite cette parcelle cadastrée section AH numéro 83 est réputée pour l'application des présentes ne plus faire partie du lotissement objet du présent cahier des charges.

ARTICLE 7 - ORIGINE DE PROPRIETE

Parcelle section AH numéros 85 (ancien lot numéro 1 ; nouveaux lots numéros 1, 2, 3 et 4) et moitié indivise des parcelles section AH numéros 81 et 82 (voie de desserte) :

Lesdites parcelles appartiennent aux Consorts ODION pour les avoir recueillis dans les successions de :

*Madame Marie Madeleine **DESCHAMPS**, sans profession, épouse de Monsieur Yves Georges René **ODION**, demeurant à BIVIERS (38330) 304 chemin des Evequaux.

Née à BLONVILLE-SUR-MER (14910) le 21 janvier 1926.

Décédée à LA TRONCHE (38700), (FRANCE) , le 18 avril 2014.

Ayant laissé pour lui succéder ses trois enfants susnommés par parts égales :

- Monsieur Jean-Pierre ODION, comparant aux présentes,
- Madame Isabelle ODION épouse BERTOZZI, comparante aux présentes,
- Monsieur Michel ODION, comparant aux présentes,

Ainsi qu'il résulte de l'acte de notoriété reçu par Maître RICHY, alors notaire à GRENOBLE, le 13 octobre 2014.

La transmission de la moitié des droits immobiliers a été constatée aux termes d'un acte reçu par Maître Fabrice RICHY, lors notaire à GRENOBLE le 29 octobre 2014, régulièrement publié au service de publicité foncière de GRENOBLE 1, le 30 octobre 2014 volume 2014P numéro 6423

*Monsieur Yves Georges René ODION, en son vivant retraité, veuf, non remarié, de Madame Marie Madeleine DESCHAMPS, demeurant à BIVIERS (Isère), 304 chemin des Evequaux.

Né à LE MANS (Sarthe), le 9 septembre 1923.

Décédé à BIVIERS (Isère), le 8 juillet 2016.

Ayant laissé pour lui succéder ses trois enfants susnommés par parts égales :

- Monsieur Jean-Pierre ODION, comparant aux présentes,
- Madame Isabelle ODION épouse BERTOZZI, comparante aux présentes,
- Monsieur Michel ODION, comparant aux présentes,

Ainsi qu'il résulte de l'acte de notoriété reçu par Maître EXERTIER, alors notaire à GRENOBLE, le 06 septembre 2016.

La transmission de l'autre moitié des droits immobiliers a été constatée aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe EXERTIER, lors notaire à GRENOBLE le 24 janvier 2017, régulièrement publié au service de publicité foncière de GRENOBLE 1, le 09 février 2017 volume 2017P numéro 976

Initialement, lesdites parcelles ont été acquises sous la forme d'un terrain à bâtir pour y édifier ensuite une maison, par Monsieur et Madame Yves ODION de :

Monsieur Pierre Marius ACHARD, propriétaire-cultivateur, demeurant à BIVIERS, Epoux de Madame GERENTE, né à BIVIERS (Isère), le 26 février 1896,

Suivant acte reçu par Maître BREILLET notaire à MONTBONNOT SAINT MARTIN, le 13 janvier 1973.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de quatre-vingt-dix mille francs (90.000,00 frs).

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de GRENOBLE 1ER le 11 avril 1973, volume 458, numéro 39.

Parcelles section AH numéros 83 et 84 (ancien lot numéro 2 et nouveau lot numéro 5) et moitié indivise des parcelles section AH numéros 81 et 82 (voie de desserte) :

Lesdites parcelles dépendent de la communauté de biens existant entre Monsieur Jean Léon Auguste **MARRON**, et Madame Jacqueline Michèle Jannine **CHARRIERE**, son épouse, Nés, Monsieur à LA MURE (Isère) le 16 mai 1943 et Madame à GRENOBLE (Isère) le 28 décembre 1944.

Par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite de Monsieur Pierre Marius ACHARD, né à BIVIERS (Isère), le 26 février 1996.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Henri BREILLET, lors notaire à MONTBONNOT SAINT MARTIN le 19 janvier 1973, régulièrement publié au bureau des hypothèques de GRENOBLE 1, le 11 avril 1973 volume 458 numéro 39

ARTICLE 8 - TRANSMISSION DES DROITS ET OBLIGATIONS

Les présentes sont opposables de plein droit à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, entre vifs ou par suite de décès, tout ou partie des droits immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de l'ensemble immobilier défini ci-dessus.

Tout propriétaire fera son affaire personnelle, préalablement à la passation de tout acte ou convention portant sur la propriété, la jouissance, la gestion.... etc de tout ou partie de ces droits, de la communication à ses ayants droit ou ayants causes, à quelque titre que ce soit, des dispositions stipulées aux présentes.

Mention de cette communication devra être faite dans lesdits actes ou conventions.

ARTICLE 9 - CARACTERE ET DUREE DES REGLES

Les règles et servitudes posées au présent cahier des charges sont de droit privé sauf dispositions d'ordre public.

Elles sont fixées pour une durée illimitée sous réserve de modification intervenant dans les conditions stipulées à l'article 11 ci-après.

En cas de transgression ou de différend, les tribunaux civils sont compétents pour connaître toute action en découlant quel que soit le statut des parties en cause.

Tout ce qui n'est pas prévu par les présentes reste régi par le droit commun.

Par exception au caractère illimité des présentes règles, il y a lieu de tenir compte des dispositions de l'article L 442-9 du Code de l'urbanisme littéralement rapportées :

- *Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 47 (V)*

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.

ARTICLE 10 - RESPECT DES PRESENTES

Tout propriétaire peut demander directement l'application du présent cahier des charges à l'encontre de la personne défaillante.

ARTICLE 11 - MODIFICATIONS

Les modifications envisageables sont codifiées dans le Code de l'urbanisme sous les articles L 442-10 et L 442-11 :

L 442-10 :

- Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 48

« Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée au premier alinéa ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible. »

L 442-11 :

- Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 159

« Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme. »

ARTICLE 12 - RETROCESSION

Les divers ouvrages et équipements communs pourront être rétrocédés à la commune ou à une association syndicale selon leur destination future.

TITRE II - SERVITUDES ET OBLIGATIONS

ARTICLE 16 - SERVITUDES ET CHARGES PARTICULIERES

*Il est ici précisé que de hauts arbres existent sur le lot numéro 5 cadastré section AH numéro 84, propriété de Monsieur et Madame Jean MARRON.

Les propriétaires ne pourront opposer aucune objection au sujet desdits arbres quelle que soit la gêne que ceux-ci leur occasionnerait (vue, feuilles/aiguilles, ombre...).

Ceci est une condition impulsive et déterminante sans laquelle Monsieur et Madame Jean MARRON n'auraient pas accepté l'établissement du nouveau cahier des charges.

Par suite, tout propriétaire s'oblige à effectuer l'information de ses ayants-droit de la présente clause.

Cette restriction demeurera applicable tant que l'un de Monsieur et Madame MARRON et leurs descendants seront propriétaires en tout ou partie du lot numéro 5.

*Etant précisé que les parcelles section AH numéros 81 et 82 constituant la voie interne du lotissement sont grevées d'une servitude profitant aux propriétaires de la parcelle cadastrée section AH numéro 86, externe au lotissement, mais qui partage les charge relatives à cette voie dans les termes de l'acte vente contenant constitution de servitude reçu par Maîtres Georges CARRIER notaire à LA TRONCHE et Henri BREILLET notaire à MONTBONNOT SAINT MARTIN le 04 janvier 1973 régulièrement publié au bureau des hypothèques de GRENOBLE 1, le 18 janvier 1973 volume 415 numéro 8, dans les termes qui suivent :

« CREATION DE SERVITUDES

Pour la desserte de la parcelle de terrain vendue (Parcelle aujourd'hui cadastrée section AH numéro 86), du chemin communal « des Evêquaux », le vendeur concède à l'acquéreur (Monsieur et Madame BOURBOUSSON), une servitude de passage à tous usages en ce compris toutes canalisations, sur la bande de terrain en nature de chemin d'une largeur de cinq mètres, avec sa plateforme (teinte jaune sur le plan joint) cadastrée section D numéro 488 pour cinq cent soixante-quinze mètres carrés (aujourd'hui cadastrée AH 81) et numéro 489 pour vingt mètres carrés (aujourd'hui cadastrée AH 82), desservant en outre le surplus du terrain loti en deux lots, dont le sol sera propriété des acquéreurs des lots par moitié chacun ; tel que ce lotissement a été approuvé par arrêté préfectoral du treize janvier mil neuf cent soixante-douze, publié au 1^{er} bureau des hypothèques de GRENOBLE, le trente et un janvier mil neuf cent soixante-douze, volume 239 numéro 14.

De son côté et en compensation, l'acquéreur s'oblige à participer et rembourser aux copropriétaires du chemin à concurrence d'un tiers, les charges découlant de l'existence de cette voie commune, telles qu'elles paraissent être comprises dans l'article 21 du cahier des charges ci-après littéralement rapporté, lesdites charges devant être décidées d'un commun accord entre les copropriétaires de la voie et Monsieur et Madame BOURBOUSSON. »

Pour les besoins de la servitude qui précède, il est ici rappelé les stipulations de l'article 21 dudit cahier des charges :

« 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 ouvrage à usage commun, à l'ensemble des acquéreurs du lotissement, tant que ces voies, canalisations et ouvrages n'auront pas été pris en charge 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 surfaces attribuées à chacun. »

Etant ici précisé que l'article 21 du cahier des charges supprimé par les présentes est simplement rappelé pour permettre la poursuite de la bonne application de ladite servitude entre les colotis et le bénéficiaire de la servitude, sans qu'il ne conserve de validité contractuelle entre les colotis.

TITRE III REGLES GENERALES D'UTILISATION **ENTRETIEN - GESTION**

PLAN :

I – Dispositions générales

II – Dispositions afférentes aux parties privatives

III – Dispositions afférentes aux équipements et services collectifs

- I -

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 17 - AFFECTATION

Les constructions réalisées seront strictement de type individuel et affectées à usage principal d'habitation.

Toutefois, seront admises les seules professions libérales sous réserve des autorisations administratives nécessaires.

Un lot ne pourra comporter qu'une construction principale individuelle et ses annexes le cas échéant.

Les lots ne pourront supporter aucun immeuble collectif.

ARTICLE 18 - HARMONIE GENERALE

Chaque propriétaire quel qu'il soit devra veiller à l'harmonie intérieure de l'ensemble telle qu'elle résultera après l'achèvement des dernières constructions et aménagements et respecter toutes les obligations résultant des présentes.

- II -

DISPOSITIONS AFFERENTES AUX PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 19 - ENTRETIEN EXTERIEUR DES **CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES**

Les propriétaires des constructions seront tenus de les maintenir en bon état extérieur. A cet effet, ils devront en assurer l'entretien et procéder lorsqu'il sera nécessaire à la réfection des peintures, vernis et enduits extérieurs ainsi qu'en assurer la restauration et le ravalement dans le respect des dispositions des présentes.

Pour cela chaque propriétaire devra laisser libre accès à ses voisins afin de leur permettre d'assurer l'entretien de leurs murs privatifs à charge par ces derniers de remettre les lieux en leur état d'origine.

Chaque propriétaire devra en outre assurer à ses frais le nettoyage des trottoirs, caniveaux et terrain aux droits de sa parcelle.

ARTICLE 23 - ECOULEMENT DES EAUX

Il est interdit de modifier l'écoulement de l'eau de ruissellement et plus spécialement d'aggraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fonds supérieur ou adjacent.

ARTICLE 27 - MURS MITOYENS

Les murs et éléments d'équipement mitoyens seront entretenus, réparés et éventuellement remplacés par les propriétaires mitoyens à frais communs selon les règles de la mitoyenneté.

Les propriétaires voisins d'un mur privatif ne pourront l'utiliser comme support sans l'accord de son propriétaire.

ARTICLE 28 - DEFAUT D'ENTRETIEN

En cas de violation ou d'inexécution par un propriétaire des obligations d'entretien visées aux articles ci-dessus, chaque coloti pourra faire toute action de droit pour assurer le respect de ces obligations, en mettant à la charge du propriétaire défaillant tous les frais engagés.

ARTICLE 29 - SECURITE - SALUBRITE

Tout propriétaire est tenu de veiller à la sécurité et à la salubrité de ses immeubles.

A cet effet, sont interdits sur toute l'étendue de l'ensemble l'installation ou le dépôt de tout établissement et de tout produit ou objet dangereux ou insalubre, et d'une manière générale de tout déchet.

ARTICLE 30 - PROPRIETE - JOUISSANCE

Les acquéreurs seront propriétaires des lots à compter du jour de la vente.

Tout usage des constructions susceptible de troubler la jouissance des lieux est interdit.

Chaque propriétaire ou occupant est tenu de jouir des biens dont il a la charge sans causer à autrui une gêne quelconque notamment par, ou du fait, du bruit, des odeurs, des fumées, des poussières, des trépidations, de la divagation des animaux ou même par l'aspect.

ARTICLE 31 - ASSURANCES

Tout propriétaire devra souscrire auprès d'une compagnie d'assurances un contrat garantissant ses mobiliers et aménagements personnels, sa responsabilité civile et autres.

Il en sera de même pour tout occupant et en cette qualité. En particulier ces contrats devront assurer ses propriétaires contre le recours éventuel des voisins.

ARTICLE 33 - RAPPORT AVEC LES ORGANISMES CONCESSIONNAIRES

Tout propriétaire, occupant, usager, fera son affaire personnelle de tout contrat à passer avec les concessionnaires intéressés pour l'alimentation en eau, gaz, électricité etc... ainsi que pour l'installation du téléphone.

Il assumera le coût des abonnements de toute redevance, droit de raccordement etc... s'y rapportant, le tout compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions particulières ci-dessus rapportées.

ARTICLE 34 - PLAQUES PROFESSIONNELLES

Les plaques des professions libérales pourront être posées mais ne devront pas dépasser un format de 30 centimètres sur 20 centimètres.

- III - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS ET SERVICES COLLECTIFS

ARTICLE 35 – DISPOSITIONS GENERALES

Il existe à l'intérieur du périmètre concerné par les présentes des ouvrages, équipements et aménagements collectifs.

Ces ouvrages, équipements et aménagements collectifs sont les suivants :

- Voie interne de desserte générale au lotissement, cadastrée section AH numéro 81 et 82
- Réseaux d'évacuation des eaux pluviales se situant sur ou sous la voie interne susvisée.
- Réseaux d'assainissement avec raccordement à l'égout communal se situant sur ou sous la voie interne susvisée.
- Réseaux divers d'eau, d'électricité, de gaz, de télécommunication se situant sur ou sous la voie interne susvisée.
- voie interne de desserte du lotissement spécifique aux lots 1, 2, 3 et 4, cadastrée section AH numéro +++,
- Réseaux d'évacuation des eaux pluviales se situant sur ou sous la voie interne spécifique aux lots 1, 2, 3 et 4,
- Réseaux d'assainissement avec raccordement à l'égout communal se situant sur ou sous la voie interne spécifique aux lots 1, 2, 3 et 4,
- Réseaux divers d'eau, d'électricité, de gaz, de télécommunication se situant sur ou sous la voie interne spécifique aux lots 1, 2, 3 et 4,

Ces biens et équipements pourront être rétrocédés soit à la collectivité publique, soit à une association syndicale.

L'assiette foncière de la voie interne générale au lotissement cadastrée section AH numéro 81 et 82 se trouve appartenir actuellement au propriétaire du lot numéros 5 à concurrence de la moitié indivise, et au propriétaire des lots numéros 1, 2, 3 et 4 à concurrence de la moitié indivise.

L'assiette foncière de la voie interne spécifique aux lots 1, 2, 3 et 4 cadastrée section AH numéro +++ se trouve appartenir actuellement aux propriétaires des lots numéros 1, 2, 3 et 4.

Il est ici précisé que ces voies internes seront soumises au régime de l'indivision dès lors qu'elles seront détenues indivisément par plusieurs propriétaires, et compte-tenu de leur affectation, seront soumises aux spécificités de l'indivision forcée.

ARTICLE 36 - UTILISATION ET ENTRETIEN DES BIENS ET EQUIPEMENTS COLLECTIFS - SERVICES COLLECTIFS

a) Règles générales :

Tous les propriétaires et occupants de l'ensemble auront la jouissance commune, réciproque et perpétuelle des voies, allées, etc.. et d'une manière générale de tous les biens, équipements et ouvrages collectifs.

Chaque usager est tenu d'utiliser ses biens et droits sans nuire à leur affectation ou aux droits des autres usagers quels qu'ils soient.

La gestion, l'entretien, la remise en état ou l'amélioration des biens et droits collectifs incombent à leurs propriétaires.

Toute aggravation des charges d'entretien du fait de l'un des propriétaires ou usagers a pour effet d'obliger l'intéressé à payer de ses propres fonds l'excédent des charges correspondantes.

Cette disposition s'applique notamment aux dégradations des voies, espaces verts ou réseaux occasionnés par un mauvais usage.

b) Utilisation des voies - Circulation automobile :

Chacune des voies sera utilisée conformément à sa destination. Il est interdit d'encombrer les voies de quelque manière que ce soit, même temporairement.

La desserte automobile s'effectuera par les voies publiques et par les voies incluses dans le périmètre de l'ensemble et spécialement aménagées à cette fin. Ces dernières voies seront privées.

Ces voies pourront être utilisées par les véhicules et engins de sécurité et de lutte contre l'incendie, les ambulances et les véhicules de déménagement, ainsi que ceux utilisés par les services administratifs ou autres pour la maintenance du réseau.

La circulation automobile sur les voies et tronçons de voie privée s'effectuera en respect des signalisations posées et des règles du Code de la route.

La circulation de tout véhicule à moteur est strictement interdite sur toutes les allées, espaces verts etc...

Le stationnement de tout véhicule (voiture, caravane, bateaux, etc...) est strictement interdit sur toutes les voies, allées, espaces verts etc...

c) Stationnement automobile :

Le stationnement automobile ne pourra s'effectuer qu'à l'un des emplacements spécialement aménagés à cette fin et en aucun cas sur les voies de dessertes.

d) Entretien et réfection des réseaux et des voies :

La gestion, l'entretien et la réfection des réseaux et des voies jusqu'aux branchements individuels non inclus, sont supportés par leurs propriétaires qui en assumeront le coût dans la mesure où cet entretien et cette réfection n'incombent pas aux organismes concessionnaires ou aux services techniques de la collectivité locale ou encore d'une personne morale de droit public.

Chaque propriétaire aura cependant accès aux parties communes des réseaux pour réparer ou faire réparer la ou les parties défectueuses de son propre

réseau, à charge pour lui de remettre les choses dans l'état où elles se trouvaient antérieurement à la réparation.

Les renseignements et plans essentiels relatifs aux réseaux et aux voies seront remis par chaque propriétaire à ses colotis.

Il en sera ainsi de tous les réseaux et de toutes les voies et notamment de ceux se rapportant aux dessertes en eaux propres ou usées, gaz, électricité, (dont l'éclairage des voies, cheminement et espaces communs) téléphone, télévision etc...

TITRE IV - CHARGES

Les charges d'entretenir, de réparer, de renouveler les biens et équipements communs incombent aux propriétaires.

Chaque propriétaire sera redevable de ces charges à compter du jour où il devient propriétaire.

Par exception à ce qui précède, le propriétaire de la parcelle cadastrée section AH numéro 86, externe au lotissement, participera aux charges du lotissement à raison de ce qui concerne la voie de desserte générale cadastrée section AH numéros 81 et 82 et ce dont il pourrait bénéficier avec les colotis selon les modalités prévue à la constitution de ladite servitude sans que les présentes ne puissent avoir d'impact sur celles-ci, en l'absence d'intervention aux présentes du propriétaire du fonds dominant.

ARTICLE 37 - DEFINITION DES CHARGES

Les charges générales de conservation, de fonctionnement et d'équipement de l'ensemble, comprennent notamment, sans que la liste ci-après soit considérée comme exhaustive :

- Les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction éventuelle des voies, allées, trottoirs, espaces libres, réseaux d'éclairage, parkings communs, locaux vide-ordures et leurs équipements, boîtes à lettres, accessoires et autres équipements communs à l'ensemble.

- Les frais de consommation de l'eau et de l'électricité communes et la charge d'abonnement pour tous contrats passés.

- Les impôts communs à l'ensemble et les primes d'assurances collectives dont il est fait état ci-dessus.

- Les frais de fonctionnement.

- D'une manière générale tout ce qui concerne la conservation et le fonctionnement des éléments communs à l'ensemble du lotissement.

ARTICLE 38 - REPARTITION DES CHARGES

Les charges ci-dessus seront réparties entre les propriétaires en proportion du nombre de leurs lots et du nombre d'unités desservies.

Par exception :

- Ainsi qu'il a été ci-dessus, le propriétaire de la parcelle cadastrée section AH numéro 86, externe au lotissement, participera aux charges du lotissement à raison de ce qui concerne la voie de desserte générale cadastrée section AH numéros 81 et 82 et ce dont il pourrait bénéficier avec les colotis selon les modalités propres de la servitude susvisée.
- Les charges relatives à la voie interne de desserte spécifique aux lots numéros 1, 2, 3 et 4 et l'ensemble des réseaux situés sur ou sous cette

voie interne spécifique, seront réparties selon les mêmes principes, mais entre ces lots uniquement, de manière que le propriétaire du lot numéro 5 n'ait jamais aucune conséquence financière à assumer au titre de la subdivision du lot numéro 1 (supprimé) en 4 lots numérotés de 1 à 4 (créés).

- Les charges relatives à la voie interne de desserte générale et l'ensemble des réseaux situés sur ou sous cette voie interne générale, dès lors qu'elles seraient causées, directement ou indirectement, par la subdivision du lot numéro 1 (supprimé) en 4 lots numérotés de 1 à 4 (créés) seront réparties selon les mêmes principes, mais uniquement entre les lots 1, 2, 3 et 4, sauf pour le cas où la répartition entre tous les propriétaires en proportion du nombre de leurs lots et du nombre d'unités desservies assurerait déjà cette neutralité.

ARTICLE 39 - RECOUVREMENT DES CHARGES

Les charges ci-dessus seront recouvrées auprès des membres de l'association syndicale conformément aux dispositions des statuts de cette association s'il en est constitué une.

A défaut, les propriétaires répartiront directement les coûts entre eux.

MENTION

Mention des présentes sera consentie partout où besoin sera.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera publié au Service de la publicité foncière compétent, par les soins du notaire soussigné chargé des formalités.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tous clercs du notaire soussigné, à l'effet de faire dresser et signer tous actes et pièces complémentaires, rectificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

FRAIS

Tous les frais des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés et acquittés par les parties à concurrence de 20 % pour Monsieur et Madame Jean MARRON et 80 % pour les conjoints ODION, qui s'y obligent expressément.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, le requérant a certifié exactes les déclarations le concernant, avant d'apposer sa signature sur tablette numérique.

Puis le notaire, qui a recueilli l'image de la signature manuscrite, a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.