

100545802

AG/AG/

**L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF,
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 deux 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°) ++++ Cts ODION

a)

b)

c)

INTERVENANTE :

3°) Mme BERNARD veuve BOURBOUSSON ?????

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 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 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

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

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
- 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 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. »

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, 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.

8°) 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.

9°) La commune de BIVIERS après étude du dossier et enquête publique environnementale, a accédé à cette demande aux termes d'une délibération du conseil municipal en date du +++, dont une copie demeure ci-après annexée.

Ladite délibération a été visée par /télétransmise à la Préfecture de l'Isère le .

Il résulte d'un courrier annexé :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

10°) Ceci exposé, les parties sont convenues de supprimer le cahier des charges approuvé susvisé et de le remplacer purement et simplement par le cahier des charges qui suit :

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.

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.

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.

ARTICLE 6 - DESIGNATION CADASTRALE

La composition du lotissement est à ce jour la suivante :

- 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
- parcelles section AH numéros 81 et 82 : voie interne du lotissement

ARTICLE 7 - ORIGINE DE PROPRIETE

Parcelle section AH numéros 85 (lot numéro 1) et moitié indivise des parcelles section AH numéros 81 et 82 (voie de desserte) :

++++

*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

Parcelles section AH numéros 83 et 84 (lot numéro 2) 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 :

"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'article L 442-10 du Code de l'urbanisme dispose que lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, notamment du règlement et du cahier des charges relatifs à ce lotissement, si cette modification est 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 à l'alinéa précédent ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible.

L'article L 442-11 dispose que 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 et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu.

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 13 - SERVITUDES GENERALES

Tout propriétaire devra respecter et souffrir toutes servitudes de droit commun en matière de construction, d'urbanisme et de propriété.

Il souffrira notamment les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, et entre autres les servitudes de surplomb, de vue et de prospect, de mitoyenneté et de passage, qui peuvent grever son fond au profit des autres fonds inclus dans le périmètre délimité aux présentes, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi en général.

ARTICLE 14 - SERVITUDES DE PASSAGE DE RESEAUX ET CANALISATIONS

a) Chaque propriétaire de parcelle devra souffrir sans indemnité les servitudes de passage d'entretien et de réfection de toutes canalisations souterraines (eau potable, eaux usées et pluviales, électricité, téléphone, télévision etc...) utiles à une ou plusieurs parcelles privatives ou aux espaces et ouvrages communs.

En conséquence, tout propriétaire devra laisser libre accès sur la partie non bâtie de son fonds et ne pourra s'opposer à l'ouverture éventuelle de tranchées pour les travaux d'entretien et de réfection qui s'avèreraient nécessaires. Il est toutefois stipulé que les travaux devront être effectués et les lieux remis en état dans les plus brefs délais.

b) Pour ce qui est des constructions, les propriétaires devront supporter, sans indemnité, sur leur construction, le passage et l'appui des descentes d'eaux pluviales utiles à la ou aux maisons voisines de la leur. Cette servitude portera également sur l'écoulement de ces eaux dans les regards d'évacuation.

c) Si besoin était, des drains enterrés pourront passer à titre de servitude dans la partie non bâtie des parcelles privatives et tout propriétaire de celles-ci sera tenu d'accepter ce passage sans indemnité, et de n'effectuer lui-même dans la zone de passage du drain aucune fouille, plantation d'arbres ou autres installations susceptibles de détériorer ou d'en altérer le fonctionnement.

ARTICLE 15 - SERVITUDES DE SIGNALISATION APPUI ET ACCROCHAGE

Les propriétaires seront tenus de subir l'apposition de tout signe extérieur du nom de la voie et du numéro de la propriété, selon l'usage et sans indemnité.

Ils seront également tenus de supporter l'installation sur leur propriété, (partie non bâtie, murs ou façades) de tout candélabre ou autres installations d'éclairage.

ARTICLE 16 - SERVITUDES ET CHARGES PARTICULIERES

*Il est ici précisé que de hauts arbres existent sur le lot numéro 2, 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'aurait 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.

*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. »

Les modalités de participation financière seront précisées au titre IV CHARGES ci-après.

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 tolérées les seules professions libérales sous réserve des autorisations administratives nécessaires.

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

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 par le constructeur des dernières

constructions et aménagements et respecter toutes les obligations résultant des présentes.

Afin que soit respectée dans l'avenir l'harmonie du lotissement, il est formellement interdit à tout propriétaire d'apporter de modification à l'aspect extérieur des maisons ainsi construites notamment en remplaçant les matériaux d'origine par d'autres matériaux, le changement des teintes ou couleurs des enduits ou matériaux.

- 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 20 - JARDINS - CLOTURES

Les parties de lots situées entre les maisons d'habitation et les voies aux parties communes seront obligatoirement engazonnées et éventuellement garnies de plates-bandes fleuries.

Les jardins potagers seront proscrits de cette partie des lots.

Elles devront, ainsi que les clôtures, être tenues en excellent état de propreté et d'entretien par ceux qui en ont la propriété ou la jouissance. Le stationnement de tous véhicules, caravanes, bateaux etc... est strictement interdit.

La mise en place de toute clôture, portail et portillon autres que ceux réalisés est proscrite sur les parties de parcelle situées entre les habitations et les voies ou espaces publics. La plantation de haies arbustives et de massifs de végétation est permise. Les clôtures ne pourront être réalisées en mitoyenneté qu'avec l'accord du propriétaire voisin. A défaut, elles devront être réalisées sur la propriété.

Ces clôtures ne pourront être édifiées qu'au moyen de haies vives, doublées ou non intérieurement d'une hauteur maximum d'un mètre. Les claies de bois sont autorisées sous réserve du respect de la hauteur des clôtures mitoyennes.

Par exception, les haies existant entre les lots numéros 1 et 2 pourront demeurer à l'identique.

ARTICLE 21 - MURS SEPARATIFS ET TOITURES DES MAISONS JOINTIVES

a) Murs mitoyens :

Tout mur unique séparant deux lots dans leur partie bâtie est réputé mitoyen.

b) Murs privatifs :

Au droit du joint de dilatation, chacun des murs constituant la séparation des deux lots bâtis sera privatif.

Le mur séparatif entre un lot bâti et la partie non bâtie d'un autre lot appartiendra au lot bâti.

c) Toitures à deux pentes :

Les gouttières des toitures à deux pentes seront privatives.

En revanche les descentes avant et arrière, les regards, les canalisations de branchement jusqu'à la conduite principale seront mitoyens sauf s'ils n'intéressent qu'une seule maison.

La canalisation mitoyenne de collecte d'eaux pluviales des façades arrières pourra passer sous le dallage d'une des maisons qui se trouvera ainsi grevée d'une servitude de passage de canalisations.

ARTICLE 22 - MURS ET SOUTIEN DE TERRE

Les murs et soutien de terre appartiendront au propriétaire du terrain qu'ils soutiennent.

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 24 - FONDATIONS

Chaque propriétaire de lot devra veiller à empêcher d'éventuels débords des fondations de sa construction sur la ou les propriétés voisines.

ARTICLE 25 - COMPTAGE - GAZ – ELECTRICITE

Les appareils de comptage de gaz et électricité pourront être réalisés en façade des maisons.

En conséquence, afin de laisser un accès permanent aux concessionnaires, la partie de terrain donnant l'accès à ces compteurs entre la voirie et la façade est grevée d'une interdiction de clore.

Toutefois, chaque propriétaire, sous réserve d'obtenir l'accord préalable des concessionnaires, pourra déplacer le compteur en bordure de voie, à ses frais.

ARTICLE 26 - SECHAGE DU LINGE

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, balcons ou terrasses, dans les jardins individuels entre maisons et voies d'accès, ainsi que sur toutes les parties communes.

Il est toléré de le faire dans la partie de jardin située sur la façade postérieure de la maison, à condition que cet étendage soit discret et qu'en aucun cas il ne dépasse la hauteur maximum admise par les haies.

L'installation d'un séchoir extérieur permanent est formellement interdite.

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 colotis 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, et ils en auront la jouissance le jour de la remise des clés par la prise de possession réelle.

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 32 - IMPOTS.

Les propriétaires quels qu'ils soient, paieront leurs impôts et contributions de toute nature afférents aux constructions et terrains acquis, à compter du jour de l'acquisition.

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 :

- Voies de desserte.
- Réseaux d'évacuation des eaux pluviales.
- Réseaux d'assainissement avec soit raccordement à l'égout communal.
- Réseaux divers d'eau, d'électricité, de gaz, de télécommunication.

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

Ils se trouvent appartenir actuellement à concurrence de moitié indivise chacun aux propriétaires des lots numéros 1 et 2.

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 la voie de desserte.

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 de la mise à sa disposition des locaux acquis.

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 et ce dont il pourrait bénéficier avec les colotis.

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.

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 et ce dont il pourrait bénéficier avec les colotis.

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 consorts 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.