

Département de l'ISERE  
**COMMUNE DE TULLINS**

**Section AI**

**DDE VINAY-TULLINS**  
10 AVR. 2006  
N° .....

Lieu-dit: "Peilladoux"  
MAIRIE

31 MARS 2006  
38210 TULLINS

**LOTISSEMENT**  
**« Le Clos du Verger »**

LT 03851706K3003

**PIECE N°5**

**CAHIER DES CHARGES**

AS

SC



## CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

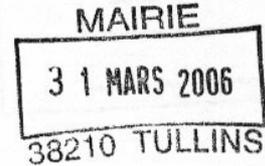
### Article 1. -Objet du cahier des charges

Le présent Cahier des Charges a pour objet :

- a) de fixer les règles de caractère privé du lotissement "Le Clos du Verger" sis à Tullins
- b) de fixer les conditions générales des ventes ou des locations qui seront consenties par le lotisseur, de même que les conditions de reventes ou locations successives qui pourront être consenties par les premiers acquéreurs.

LF 03851706X3003

### Article 2. -Force obligatoire du cahier des charges



Les règles visées à l'article 1 s'imposeront:

- dans les rapports entre le lotisseur et les acquéreurs des lots.
- dans les rapports des acquéreurs entre eux et ce, sans limitation de durée.

Le présent Cahier des Charges est opposable à et par quiconque détient, à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou bénéficiaire d'apport en société, tout ou partie du lotissement

Les prescriptions du présent Cahier des Charges doivent être rappelées dans tous les actes ayant pour effet de conférer à un droit de jouissance quelconque sur une ou plusieurs parcelles du lotissement et notamment dans les actes de mutation et de location.

Le respect des règles du présent Cahier des Charges est assuré par tout acquéreur du lotissement. Tout acquéreur peut également en demander directement l'application.

En cas de transgression ou de différend, le Tribunal de Grande Instance de GRENOBLE est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée, notamment en démolition et allouer tous dommages- intérêts.

Tout acquéreur d'un terrain est subrogé aux droits du lotisseur. Il peut exiger de tout autre acquéreur, l'exécution des conditions imposées auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

Par suite, tout litige entre acquéreurs doit se vider directement entre eux, sans que jamais et sous aucun prétexte, le lotisseur en tant que tel puisse être mis en cause.

## **CHAPITRE II - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS**

### **Article 3. - Equipements communs**

Sont équipements communs, tous les terrains, voies, réseaux, accessoires et constructions affectés à l'usage commun des divers propriétaires du lotissement.

### **Article 4. - Création des équipements**

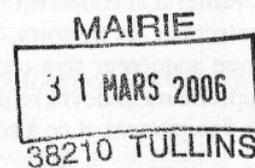
La création des équipements est à la charge du lotisseur. Ils seront achevés dans les conditions prévues à l'arrêté d'approbation du lotissement.

Le lotisseur est tenu de mettre les dits équipements en état de conformité avec les plans et le programme des travaux, dans les règles de l'art.

Le lotisseur n'est pas tenu à l'obligation de garantie quant aux défauts cachés des dits équipements.

### **Article 5. - Conservation et entretien des équipements**

Les biens immobiliers ou mobiliers constituant les équipements du lotissement seront conservés et maintenus en bon état d'entretien par les acquéreurs.



### **Article 6. - Aggravation des charges**

Toute aggravation des charges provenant du fait ou de la faute d'un acquéreur est supportée exclusivement par lui.

Cette disposition est notamment applicable aux dégradations qui pourraient être causées aux équipements communs lors de travaux effectués par un propriétaire, lequel en sera personnellement responsable à l'égard des autres propriétaires sans préjudice de ses recours, le cas échéant, contre ses entrepreneurs ou fournisseurs.

## CHAPITRE III -DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CONSTRUCTIONS

### Article 7. -Réalisation des travaux de construction

L'acquéreur construit dans le respect des dispositions de la zone UBb du Plan Local d'Urbanisme de Tullins et du règlement du lotissement.

Il construit à ses frais et risques et ce sans préjudice de ce qui est inscrit dans le règlement, en matière de clôtures et de plantations.

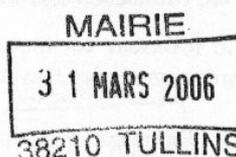
### Article 8. -Sujétions relatives aux travaux de construction

L'acquéreur est tenu, par lui-même et par ses entrepreneurs et ouvriers, de n'imposer que la gêne résultant inévitablement des travaux et de prendre toutes précautions pour que celle-ci ne soit pas aggravée.

Dès l'acquisition de sa parcelle, l'acquéreur sera tenu:

- assurer la protection des aménagements et infrastructures en dépendant,
- de veiller à la conservation des bornes et arrivées de réseaux.
- d'entretenir les trottoirs, caniveaux et espaces communs au droit de sa parcelle.

Chaque acquéreur sera responsable des dégradations de tout ordre, émises par son personnel ou ses entrepreneurs et devra remettre en état immédiatement les trottoirs, caniveaux, espaces communs ou autre équipement et ce à ses frais.



LF 0385170643003

Il lui est interdit de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs ou ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou de gravats sur les voies et les terrains voisins.

Il doit procéder dans le meilleur délai à l'enlèvement des gravois existants du fait des travaux de construction.

Dans le cas de réalisation de sous-sol, le lotisseur ne pourra en aucun cas être tenu pour responsable de l'écoulement des eaux ou des fluides de toute provenance et de toute nature pouvant inonder les sous-sol, de toute infiltration ou problème technique de quelque nature qu'ils soient, résultant de ces sous-sols.

En cas d'inondation, les frais occasionnés par l'intervention des services de secours seront à la charge du demandeur.

### Article 9. -Entretien des constructions

Les propriétaires des constructions sont tenus de les maintenir en bon état extérieur ; à cet effet, d'en assurer l'entretien et de procéder lorsqu'il sera nécessaire, à la réfection des peintures, vernis ou enduits extérieurs.

### Article 10. -Constructions annexes

Les propriétaires ont la faculté d'édifier des constructions annexes sur leur lot.

Si ces constructions ne figurent pas dans le dossier de permis de construire de la construction principale, elles ne pourront être entreprises qu'après demande d'une autorisation par le propriétaire et après délivrance de la décision administrative.

Toute édification d'une construction annexe faite sans respecter le plan de composition du lotissement et les prescriptions du règlement serait irrégulière.

## CHAPITRE IV - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CLOTURES ET AUX PLANTATIONS

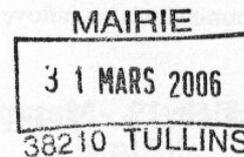
Chaque propriétaire devra souffrir, sans indemnité, l'apposition sur les clôtures de son lot ou sur sa construction, de tout signe extérieur du nom de la voie, ainsi que les supports éventuellement nécessaires aux installations publiques ou autres.

Les clôtures sur voies, seront à la charge exclusive du propriétaire du lot concerné.

Le type de clôture devra être conforme aux prescriptions du règlement du lotissement. La clôture ainsi réalisée devra ensuite être maintenue par l'acquéreur en parfait état d'entretien.

Les jardins et les plantations devront être constamment maintenues en bon état d'entretien.

## CHAPITRE V - DISPOSITIONS DIVERSES



### Article 11. - L'affichage

Il est interdit de louer, sous-louer pour publicité ou affichage, ou d'utiliser soi-même à cet effet, tout ou partie d'une parcelle ou des constructions à l'exception des cas suivants:

- panneaux dits de chantier
- panneaux nécessaires à la commercialisation des lots ou à la vente ou la location des biens).
- enseignes professionnelles en propriété privative n'excédant pas 0,12 m<sup>2</sup>.

### Article 12. - Eaux usées

Les acquéreurs devront raccorder obligatoirement leurs constructions au réseau d'égout.

### Article 13. - Eaux pluviales

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.

### Article 14. - Electricité - Gaz - Téléphone

Les acquéreurs devront se raccorder à leurs frais à ces différents réseaux et feront leur affaire personnelle de tous contrats à souscrire et de tous règlements y afférant, auprès des différents services concernés.

### Article 15. - Eau potable

Les acquéreurs auront l'obligation de faire réaliser à leurs frais la pose du compteur et du robinet d'arrêt.

### Article 16. - Arbres et plantations

Chaque propriétaire est responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existant sur son lot, qu'ils aient ou non été plantés par lui, et ne peut se prévaloir, en cas de dommage, d'aucune exonération, notamment vétusté, orage, foudre ou tempête.

### Article 17. - Obligation de contracter une assurance

Les acquéreurs devront faire assurer les constructions élevées sur leur terrain à une Compagnie solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

AS SC

## CHAPITRE VI - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX VENTES REALISEES PAR LE LOTISSEUR

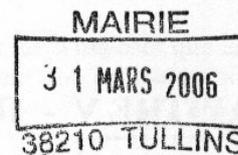
### Article 18. - Garantie

Les ventes seront faites avec garantie de la part du vendeur de tous troubles et empêchements quelconques au moment de la vente.

Sans préjudice des dispositions contraires au présent cahier des charges, les acquéreurs prendront les immeubles à eux vendus, dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance et tels qu'ils existeront avec leur aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans garantie de l'état du sol ou du sous-sol; non plus que des vices apparents ou cachés ou des communautés ou mitoyennetés pouvant existées.

### Article 19. - Mesurage et bornage

Le lotisseur devra, préalablement à la vente des parcelles faire procéder au mesurage et au bornage par le cabinet SINTEGRA , Géomètres-Experts 3 avenue J. Ravat à VOIRON, auteur du projet.



LT 05351705 K 3 004

Un plan régulier de chaque parcelle sera dressé par ledit Géomètre-Expert et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente.

Ce plan définira les limites de la parcelle, sa contenance définitive et devra être utilisé pour établir le plan de masse annexé à la demande de permis de construire.

Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra, à ses frais, faire vérifier le plan et le bornage de sa parcelle.

Aucune réclamation ne sera admise après signature de l'acte de vente.

Les frais de mesurage et de bornage des parcelles, ainsi que les frais d'établissement des plans de vente seront réglés par le lotisseur.

### Article 20. - Servitudes

Les acquéreurs souffriront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles vendus sauf à profiter de celles actives, le tout s'il en existe, à leurs risques et périls, sans recours contre les vendeurs et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce. soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits par la loi.

Les lots 3, 4, 5, 6, 7, 8 sont grevés de servitudes relatives à l'entretien des berges de la rivière Salamot (servitude de passage, d'élagage d'arbres, maintien des plantations existantes, zone non cadificandi )

Les lots 2, 3, 8 et 9 sont grevés de servitude de passage de canalisation d'eaux pluviales en limite de lots avec une zone non cadificandi. Les effets de ces servitudes sont détaillés dans l'annexe jointe au présent cahier des charges.

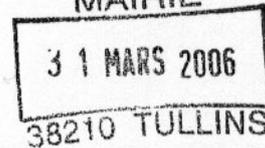
## Article 21. - Frais et honoraires

Chaque acquéreur devra payer, en sus de l'acquisition du terrain et sans diminution de prix :

- au moment de la visite du terrain, au cabinet SINTEGRA Géomètres-Experts associés, demeurant à Voiron, une somme fixée dès maintenant et à forfait à 328.90 € TTC pour l'établissement de l'état des lieux du lot comprenant reconnaissance des bornes périmétriques, des espaces de branchements et des espaces publics.
- au moment de la signature de son contrat d'acquisition, aux mains et sur la quittance du notaire, les frais, droits et honoraires de ce contrat d'acquisition, et s'il y a lieu, d'une grosse pour les vendeurs.

## CHAPITRE VII-MODIFICATIONS DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

LI 03851706/3003



### Article 22. - Dispositions soumises au présent chapitre

Les dispositions du chapitre VI qui précède, afférentes aux conditions des vente, peuvent être modifiées, s'il plaît au lotisseur, lors de la conclusion des ventes.  
Toutes autres dispositions ne peuvent être modifiées que dans les conditions prévues à l'article 22 ci-dessous.

### Article 23. - Compétence de l'association syndicale

Les dispositions du présent cahier des charges, autres que les règles du chapitre VI, peuvent être modifiées par l'assemblée générale de l'association syndicale statuant dans les mêmes conditions de majorité que celles que fixent les statuts pour la modification de ceux-ci.

le 24/02/2007

Le Lotisseur,

SOCIETE TERBOIS  
Représentée par Mr GRAUSEM

