

DEPARTEMENT DE L'ARDECHE -
COMMUNE DE GUILHERAND -GRANGES-lès-VALENCE
Lotissement "LES MURIERS"

CAHIER DES CHARGES

Madame LASSARA Marie Elisabeth née MALET, demeurant à CHABEUIL, quartier "Le Treuil",

Projette la réalisation d'un lotissement de 6 lots. Les lots n° 1, 2, 3, 4, 5, situés en zone Ucb du plan d'occupation des sols de GRANGES-lès-VALENCE, sont destinés à la construction de maison à usage d'habitation. Le lot n° 6, situé en zone UD, est destiné à recevoir un entrepôt de stockage de matériaux de construction avec appartement de fonction.

La propriété ainsi lotie appartient en propre à Madame LASSARA.

Le lotissement prend le nom de lotissement "LES MURIERS". Les clauses contractuelles régissant les rapports entre le lotisseur et les acquéreurs des lots sont fixées par le présent cahier des charges.

CHAPITRE I - CONSTITUTION DU LOTISSEMENT

Article I - OBJET DU CAHIER DES CHARGES

I.01 - La création, l'organisation et le fonctionnement du lotissement, les droits et les obligations du lotisseur ceux des acquéreurs de lots et de toute personne physique ou morale, détenant ou exerçant à quelque titre que ce soit un droit de propriété sur tout ou partie des biens composant le lotissement son régit par les prescriptions du présent cahier des charges, ainsi que par les prescriptions du présent règlement du lotissement et du programme des travaux d'aménagement qui sont annexés au dossier.

I.02 - Le lotissement sera réalisé en conformité avec les plans et dessins joints au dossier.

Article 2.- DESIGNATION DE LA PROPRIETE

2.01 - La parcelle incluse dans le périmètre à lotir est désignée au cadastre de GUILHERAND-GRANGES-lès-VALENCE sous les n° 34 et 35 de la section AL.

2.02 - La surface de cet ensemble est de treize mille trois cent deux mètres carrés, (13.302 m²) après délimitation et accord des parties sur les limites adoptées en application du plan cadastral de la commune de GUILHERAND GRANGES-lès-VALENCE et du plan d'alignement de la rue Henry Dunant.

2.03 - Le terrain à lotir confronte dans son ensemble au nord - le Mialhan (ruisseau),
à l'est - propriété Rochette,
au sud - la rue Henry Dunant
à l'ouest - entreprise CLUZEL et la Compagnie général des eaux.



DD JPO E.L. n.

Article 3.- ORIGINE DE PROPRIETE

Cet immeuble appartient en propre à Madame LASSARA Marie Elisabeth par suite des faits et actes suivants :

Ce tènement faisant partie d'une propriété rurale de plus grande importance qui appartenait originairement en propre à Monsieur Paul Léon Lucien Ferdinand MALET, époux de Madame Marie Brigitte QUESNEL, en son vivant, colonel en retraite demeurant à ETOILE (Drôme), au moyen du legs qui lui en avait été fait par Monsieur Jean Lucien MALET son oncle, en son vivant propriétaire demeurant à SAINT-PERAY (Ardèche), célibataire décédé à SAINT-PERAY, le cinq janvier mil huit cent quatre vingt six, aux termes de son testament fait en la forme olographe en date à SAINT-PERAY du huit janvier mil huit cent quatre vingt un, déposé au rang des minutes de Me JULHIET Père, alors notaire à SAINT-PERAY, le vingt cinq janvier mil huit cent quatre vingt six en vertu d'une ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de TOURNON du dix neuf janvier mil huit cent quatre vingt six.

Ledit legs confirmé dans l'acte de partage du surplus des biens dépendant de la succession de Monsieur Jean Lucien MALET dressé par Me JULHIET Père, le vingt sept septembre mil huit cent quatre vingt six.

Monsieur Paul Léon Lucien Ferdinand MALET et Madame Marie Brigitte QUESNEL, son épouse, sus-nommée, sont décédée savoir :

L'épouse à VALENCE le sept avril mil neuf cent trente six, et le mari à ETOILE, le vingt octobre mil neuf cent quarante trois, laissant pour seules héritières de droit et à réserve par égales parts entre elles, leurs quatre enfants :

1°) Madame Marie Solnange Renée MALET, sans profession épouse de Monsieur Joseph Louis Marie CHABOUD, propriétaire, demeurant alors à GENEVE (Suisse), 6 boulevard de la Tour,

2°) Madame Marie Brigitte Mathilde MALET, sans profession, épouse de Monsieur Hubert Paul Yves PISTON d'EAUBONNE, demeurant à PARIS, 8bis rue Marguerite,

3°) Madame LASSARA, venderesse aux présentes,

4°) Madame Anne Marie Norbertine Solnange MALET, sans profession, épouse de Monsieur René Marie Léon de DURAND de PREMORREL, demeurant alors à TAGUENZA près de MARRAKECH (Maroc),

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans deux actes de notoriété dressés par Me ECHINARD, notaire à ETOILE (Drôme), le vingt quatre avril mil neuf cent trente six et le vingt huit octobre mil neuf cent quarante trois.

Suivant acte reçu par Me ECHINARD, notaire sus-nommé le six octobre mil neuf cent quarante cinq contenant entre Mesdames CHABOUD, d'EAUBONNE, LASSARA et de PREMORREL, toutes

sus-nommées,

Le partage des biens dépendant des succession des époux MALET-QUESNEL leurs père et mère, sus-nommés,

Ce tènement a été attribué avec d'autres biens à Madame LASSARA et Madame de PREMORÉL indivisément.

Ce partage a eu lieu sans soulte ni retour.

Une expédition de cet acte a été transcrite au bureau des hypothèques de TOURNON le quinze décembre mil neuf cent quarante cinq, Volume 1714 n° 1.

Suivant acte reçu par Me ECHINARD, notaire sus-nommé, les treize et vingt neuf août mil neuf cent quarante six, Mesdames LASSARA et de PREMORÉL sus-nommées, ont procédé au partage des biens leur appartenant indivisément comme leur ayant été ainsi attribués aux termes de l'acte de la liquidation-partage du six octobre mil neuf cent quarante cinq sus-relaté.

Aux termes de cet acte les biens vendus ont été attribués à Madame LASSARA.

Ce partage a eu lieu sans soulte.

Une expédition de cet acte a été transcrite au bureau des hypothèques de TOURNON le neuf octobre mil neuf cent quarante six, Volume 1728 n° 67.

Article 4.- MORCELLEMENT

4.01 - Le lotissement projeté sera composé de 6 lots, d'une voirie de desserte discontinues se terminant par une placette permettant le retournement des véhicules.

4.02 - La répartition des surfaces est la suivante :

lot n° 1	702 m ²	Lot n° 5	580 m ²
lot n° 2	699 m ²	Lot n° 6	9326 m ²
lot n° 3	651 m ²	Lot n° 7	764 m ²
lot n° 4	580 m ²		<u>13302 m²</u>

superficie totale.....

- Superficie des lots destinés à la construction de maison d'habitation (zone Ucb) 3.212 m²

- Superficie du lot n° 6, Entrepôt de stockage matériaux de construction (zone Ud et III NA) 9.326 m²

- voirie intérieure et parking 764 m²

Total

13.302 m²

CHAPITRE II

CONDITIONS GENERALES DES VENTES

Article 5 - VENTE DES LOTS

5.01 - La vente des lots est effectuée aux conditions ordinaires et de droit.

5.02 - Tout acquéreur prendra le ou les lots à lui vendus, dans l'état où ils trouveront le jour de la vente sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix pour raison dudit état quelqu'il soit, ni pour aucun autre motif.



AD 4/10 E.L.
n.

5.03 - En particulier, il ne pourra élever aucune réclamation en cas de modification des tracés et des surfaces des autres lots que le sien, ou de modifications apportées à la voirie et à la viabilité en accord avec les autorités municipales ou préfectorales qualifiées.

5.04 - En outre, les cessions de lots ne peuvent être consenties que pour l'édification des constructions conformes aux types définis par le règlement de lotissement.

Article 6 : NULLITE

6.01 - Les actes de vente, locations ou partages qui seraient conclus par l'acquéreur en méconnaissance de dispositions du présent cahier des charges ou du règlement du lotissement, seront nuls et de nul effet, en application de l'article 143 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation.

Article 7 : MESURAGE ET BORNAGE

7.01 - Le lotisseur devra, préalablement à la mise en vente des lots faire procéder au mesurage et au bornage des lots par Monsieur TISSOT, Géomètre-expert à GRANGES-lès-VALENCE auteur du projet de lotissement.

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

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

7.03 - Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra à ses frais, faire vérifier le plan et le bornage de son lot. Aucune réclamation ne sera plus admise après la signature de l'acte de vente.

CHAPITRE III

SERVITUDES

Article 8 : SERVITUDES GENERALES

8.01 - Tout acquéreur déclare bien connaître le ou les lots à lui vendus, pour les avoir visités sur place.

8.02 - Les acquéreurs souffriront sans indemnité les servitudes frappant les lots qu'ils acquièrent comme celles pouvant être portées sur les biens dont ils ont collectivement la jouissance.

8.03 - Ils jouiront de même et sans soulever, de toutes les servitudes actives qui pourraient être portées sur les mêmes biens.

Article 9.- SERVITUDES D'URBANISME

9.01 - Le lotisseur les acquéreurs éventuellement les locataires des lots, seront tenus de se conformer aux règlements en vigueur notamment aux règlements municipaux et aux prescriptions du règlement du lotissement définissant en particulier les règles d'implantation, de volume

et d'aspect des constructions, d'obligation du permis de construire ou de la déclaration de construction.

Article 10 : SERVITUDES PARTICULIERES

10.01 - Les acquéreurs des lots ne pourront s'opposer au passage des canalisations d'eau, d'assainissement, d'électricité ou de télécommunications devant, pour des raisons techniques traverser éventuellement leur lot et aux servitudes qui en résulteront.

10.02 - Aucun acquéreur ne pourra s'opposer ni au surplomb de son lot par le réseau aérien de distribution électrique ni à l'élagage des arbres ou des haies pouvant gêner ce réseau.

10.03 - Le lotisseur se réserve le droit de passage par tous moyens sur les voies du lotissement pour la desserte de la propriété restant à lui appartenir.

Article II : MODIFICATION (ou EXTENSION) du LOTISSEMENT

II.01 - Conformément aux dispositions de l'article L 315 du Code de l'Urbanisme, toute demande de modification doit, pour être recevable, recueillir l'accord des 3/4 des propriétaires de ce lotissement possédant ensemble les 2/3 de la superficie dudit lotissement ou des 2/3 des propriétaires possédant les 3/4 de cette superficie.

CHAPITRE IV

VIABILITE

Article 12 : PROPRIETE DU SOL

12.01 Le sol des voies du lotissement est destiné à être incorporé ultérieurement à la voirie communale.

12.02 - Jusqu'à cette incorporation, le sol des voies du lotissement sera la propriété de l'Association Syndicale dont il est parlé à l'article 16 ci-après, qui sera tenue de faire remise de tous ses droits à la commune à première réquisition et sans qu'aucun des acquéreurs ait le droit de s'y opposer.

Article 13 : DROIT DES ACQUEREURS

13.01 - Le sol des voies créées demeurera affecté pépétuellement à la circulation publique.

13.02 - Tous les acquéreurs de lots ou leurs représentants auront sur ces voies des droits de jour, vue et issue comme sur les voies publiques régulièrement classées.

13.03 - Les acquéreurs auront les mêmes droits de circulation sans distinction que leurs lots aient ou non accès sur ces voies.

Article 14 : CIRCULATION

14.01 - Tant que les voies n'auront pas été incorporées à la voirie communale, le lotisseur ou l'Association Syndicale pourra interdire sur tout ou partie des voies, la circulation ou le stationnement des véhicules les déballages ou achalandages de forains, marchands ambulants, roulottiers ou autres.



DD H P E.L.

11

14.02 - Ne seront pas comprises dans cette interdiction les voitures particulières des acquéreurs, celles de leurs visiteurs ou fournisseurs, les véhicules utilisés par les acquéreurs ou leurs entrepreneurs pour les terrassements ou pour leurs transports de matériaux de construction, de même que les voitures de déménagement.

Article 15 : CANALISATIONS - BRANCHEMENTS

15.01 - Les acquéreurs des lots ne doivent se brancher aux réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement qu'en utilisant exclusivement les branchements amorcés à cet effet.

15.02 - Afin d'éviter une détérioration des chaussées les branchements des lots sur les canalisations d'eau et d'égout, seront exécutés par le lotisseur aux emplacements indiqués par les plans des réseaux et aux frais des acquéreurs.

15.03 - De même les branchements au réseau d'alimentation en électricité devront se faire en empruntant obligatoirement les gaines qui seront mises en place à cet effet, lorsqu'il y aura traversée de chaussée. Ces travaux seront également réalisés par le lotisseur et aux frais des acquéreurs.

15.04 - Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de tous les contrats ou abonnements à souscrire auprès de la commune, d'électricité de France ou des Sociétés Concessionnaires.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 16 : ASSOCIATION SYNDICALE

16.01 - Il sera constitué entre tous les propriétaires présents et à venir des terrains du lotissement, une Association Syndicale libre dont chaque acquéreur fera partie de droit et obligatoirement par le fait même de son acquisition.

16.02 - Cette association Syndicale a pour but de gérer et d'administrer les biens communs du lotissement en particulier les voies et les parties communes et, de veiller au respect du règlement du lotissement.

16.03 - Les statuts de cette Association sont annexés au règlement du lotissement.

Article 17 - ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE

17.01 - Tout acquéreur devra faire assurer contre l'incendie les constructions élevées sur son terrain, dès le début des travaux.

17.02 - La police d'assurance devra contenir une clause d'assurance contre les recours des voisins, correspondant à la valeur des trois immeubles les plus proches.

Article 18 : CHARGES

18.01 - Après classement des voies dans la voirie communale, toutes les propriétés situées en bordure de ces voies ou y ayant accès, seront astreintes aux charges communales de voirie en résultant.

18.02 - Les acquéreurs acquitteront à compter du jour fixé pour leur entrée en jouissance, tous les impôts contributions et charges de toute nature auxquels les immeubles vendus peuvent et pourront être assujettis.

Article 19 : GARANTIE - LITIGES ENTRE ACQUEREURS

19.01 - Le lotisseur sera tenu à toutes les garanties ordinaires et de droit.

Il déclare qu'il n'a conféré aucune servitude sur le lotissement à l'exception de celles qui résultent du présent cahier des charges, du règlement du lotissement ou de celles indiquées aux titres de propriété.

Il est fait aux acquéreurs, chacun en ce qui le concerne, entier abandon de ses droits de façon que tout propriétaire acquéreur puisse exiger directement des autres l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges ou par le règlement du lotissement et auxquelles ils auront contribué.

19.02 - En conséquence, les acquéreurs qui se prétendraient lésés seront subrogés dans tous les droits du vendeur à l'effet d'exiger directement l'exécution des dites conditions, et toute discussion devra se vider directement entre eux, sans que, dans aucun cas ni sous aucun prétexte, l'intervention du lotisseur puisse être exigée.

Article 20 : ADHESION AU PRESENT CAHIER DES CHARGES

20.01 - La signature des actes de vente entraîne adhésion complète aux dispositions du présent cahier des charges dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

20.02 - Le présent cahier des charges, le règlement du lotissement et les statuts d'Association Syndicale seront insérés dans tous les actes de vente, tant par les soins du lotisseur primitif que par les acquéreurs lors des aliénations successives, soit par reproduction in-extenso, soit par voie de référence précise.

Article 21 : APPROBATION ADMINISTRATIVE

21.01 - Le lotissement est constitué en application du titre IX du livre premier du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation et conformément aux dispositions des articles 2 et suivants du décret n° 58-1466 du 31 décembre 1968.

21.02 - Le lotisseur remplira les formalités nécessaires pour obtenir l'approbation administrative du lotissement.

21.03 - Les dispositions du présent cahier des charges ne seront rendues définitives qu'au moment de cette approbation.

Granges-lès-Valence le six juillet mil neuf cent soixante seize.



AD 4/10 E.L. 11