

**Département de L'Eure**

**Commune de VILLEGATS**

**"Le Clos Ferré"**

**Cahier des charges**

<p><b>URBAPAC</b> <i>Aménageur Concepteur</i> 13, rue des Carrières 78520 Limay Tel: 01.30.92.93.00</p>	<p><b>Echelle :</b></p> <p><b>Date : 2 0 0 3 1 3</b></p>	<p><b>ABC Alignements</b> <i>Bureau d'études VRD</i> 28 rue des Gains 78930 AUFFREVILLE Tel: 06.22.65.18.97</p>
<p><b>Modifications :</b></p> <p><b>URBAPAC</b> Tél. 01.30.92.93.00 13, Rue des Carrières 78520 LIMAY</p>	<p><b>Numéro d'opération :</b></p> <p><b>270</b></p>	

## CAHIER DES CHARGES

**OBJET** : Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les règles de caractère privé applicables au lotissement, ainsi que les conditions générales de vente qui seront consenties par la Société **URBAPAC** de même que les conditions de revente successives qui pourront intervenir.

Il est opposable à toute personne, propriétaire ou occupant d'un ou plusieurs lots, à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier donataire ou de bénéficiaire d'apport en société.

Les prescriptions du présent cahier des charges seront insérées intégralement par les soins du notaire dans tout acte de vente ou de location, même en cas de revente.

Le respect des règles qui vont suivre sera assuré par tout propriétaire d'un lot, subrogé aux droits de la Société **URBAPAC**, qui pourra exiger de tout autre propriétaire l'exécution des conditions imposées, auxquelles cet autre propriétaire aurait contrevenu. Par suite, tout litige entre propriétaires devra être résolu directement entre eux, sans que la Société **URBAPAC** puisse être mise en cause à ce sujet.

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

### I - CONDITIONS GENERALES DE VENTE

#### Article 1 - Désignation de la propriété

1.1 Le terrain vendu est issu d'une propriété située dans la Commune de **VILLEGATS** cadastré avant division **section ZB n°131** d'une superficie totale d'environ **10 000 m<sup>2</sup>**. Le lotissement « Le Clos Ferré » forme un ensemble de **9 lots** et a été approuvé par arrêté en date du 14 mars 2011 par Madame le Maire de **VILLEGATS**.

1.2 Toutes subdivisions sont interdites, les mutations successives ne peuvent avoir pour effet de modifier l'affectation antérieure des lieux. La réunion de deux parcelles dans la même main est libre et peut être réalisée sans formalité ni autorisation à condition de respecter les règles d'implantation propres à chacun des lots.

## Article 2 - Conditions Générales

Les ventes ont lieu sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment :

- Les biens sont vendus en leur état et au jour de l'entrée en jouissance sans garantie de sol ni de sous-sol, ni de contenance.
- L'acquéreur souffrira les servitudes passives de toute nature et profitera des servitudes actives qui pourraient grever l'immeuble.
- L'acquéreur acquittera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et taxes de toute nature auxquels les biens vendus peuvent et pourront être assujettis. Les frais de dépôts de pièces seront dus par chaque acquéreur à concurrence de 1/9<sup>e</sup>. Ils seront réglés directement à l'ordre du notaire rédacteur de l'acte de vente.
- Sont formellement prohibés : les baraques, cabanes, roulottes, véhicules désaffectés aménagés ou non, tentes, même s'il s'agit d'installations temporaires. Le stationnement des caravanes n'est autorisé que sous abri fermé.
- Ne seront tolérées que les installations de chantier pendant la période de construction de l'habitation et en tout état de cause, pendant un délai ne pouvant excéder dix-huit mois à compter de la déclaration d'ouverture de chantier.

### Modification du lotissement :

Le lotisseur et les acquéreurs reconnaissent qu'ils sont soumis aux dispositions d'urbanisme en vigueur dans la Commune, et qu'en aucun cas, l'application du cahier des charges ne pourra faire obstacle au règlement du lotissement.

Les dispositions du présent cahier des charges peuvent être modifiées à condition que la modification réunisse l'accord des 2/3 des propriétaires représentant les 3/4 de la superficie des lots ou des 3/4 des propriétaires représentant les 2/3 de la superficie des lots.

Jusqu'à la vente du dernier lot, le lotisseur se réserve le droit, avec l'accord de l'administration, de modifier les plans du lotissement sans que l'un quelconque des acquéreurs, quelle que soit la date de son acquisition, puisse élever une contestation.

### Article 3 - Bornage

La Société procédera au bornage du terrain cédé. L'acquéreur pourra désigner un géomètre agréé pour qu'il soit dressé, à ses frais, contradictoirement, acte de cette opération.

### Article 4 - Equipements communs

Le lotissement comporte des équipements à usage commun, à savoir :

- voies de desserte et piétonnes,
- réseaux divers d'eau, d'électricité, de téléphone, d'éclairage public.
- espaces verts, noues.

Ces réseaux et équipements serviront dans un intérêt commun à l'ensemble de l'opération ;

La création de ces équipements est à la charge de la Société **URBAPAC** qui se réserve le droit de s'y raccorder ou de les utiliser dans le cadre d'une extension future du programme, et sous réserve des autorisations administratives nécessaires.

### Article 5 - Dispositions relatives aux espaces communs

5.1 Les sols des voies et des espaces libres du lotissement ainsi que les réseaux sont propriétés commune et indivise des lotis, jusqu'à leur incorporation dans le domaine public communal. Toutefois, en attendant ce classement, le sol des voies et places demeurera affecté à la circulation publique sans que quiconque puisse s'y opposer.

L'Association Syndicale Libre existe entre les propriétaires dépendant du lotissement «Le Clos Ferré ».- L'Association est régie par le décret pris pour son application, n°2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance n°2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004, l'article R 442-7 du code de l'urbanisme, les Statuts de l'ASL et tous textes d'application, complémentaires ou modificatifs.

L'Association Syndicale aura la charge et la responsabilité du bon entretien de la voirie et des espaces libres publics ainsi que tous les travaux nécessaires au bon fonctionnement et au bon état des réseaux.

- Les charges afférentes à ces équipements communs, soit le coût de leur réparation, entretien et les dépenses accessoires, notamment les impôts auxquels leur propriétaire sera assujetti, les primes d'assurances et les frais de leur gestion, seront assumées par l'Association Syndicale des Propriétaires, « Le Clos Ferré » y compris la Société **URBAPAC** dès le moment où la première vente sera réalisée.

Elles seront réparties entre les propriétaires à raison d'une part par lot selon les modalités prévues à l'article 23 des Statuts de l'Association Syndicale.

Il sera perçu lors de l'acquisition une somme de **CENT CINQUANTE TROIS EUROS** au profit d'un compte ouvert au nom de l'association syndicale afin de constituer un fonds de roulement pour couvrir les premiers frais.

- Les charges afférentes à la constitution de l'Association (frais de publicité), Acte constatant transfert de propriété des voies et espaces communs ainsi que des réseaux du lotissement au profit de l'Association seront assurées par l'Association Syndicale.

En attendant le classement dans le domaine public, l'Association procédera aux appels de fonds votés lors de la première assemblée constitutive auprès de tous les propriétaires.

Le classement dans le domaine public communal interviendra à l'initiative de la Municipalité dès qu'elle le désirera et sans que l'Association Syndicale puisse s'y opposer.

5.2 La cession de la voirie, espaces communs et l'ensemble des réseaux seront cédés à l'Association Syndicale Libre conformément aux Statuts à l'article 7 intitulé « Transfert de propriété » dès la première vente avec le premier acquéreur devenu président provisoire dès que les formalités de publicité auront été accomplies.

5.3 Les frais de quote-part d'impôt foncier sur propriété non bâtie seront dus par les acquéreurs le jour de la réalisation de l'acte authentique.

#### Article 6 - Ecoulement des eaux

Il est interdit de modifier l'écoulement des eaux et, plus spécialement, d'aggraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fond supérieur.

**Les eaux pluviales de chaque parcelle à usage d'habitation individuelle doivent être collectées et dirigées vers un dispositif d'infiltration, selon les dispositions de l'article 8.2.**

#### Article 7 – Réseaux divers

7.1 Tous les lots sont tenus de se raccorder aux réseaux en utilisant les branchements prévus à cet effet. Eau potable, électricité téléphone, exécutés au titre des aménagements généraux du lotissement.

7.2 Les frais de raccordement du bien objet des présentes aux différents réseaux seront intégralement supportés par les acquéreurs. Ils feront leur affaire personnelle de tous contrats d'abonnement auprès des différents concessionnaires. (eau, téléphone, électricité, etc...).

#### Article 8 – Assainissements

Dans le cadre du dossier Loi sur l'eau (article R 214-1 du Code l'Environnement), une étude pédologique a été réalisée par la **Société d'Etude et de Recherche pour l'Assainissement (SERPA)**.

Elle définit le mode de gestion tant des eaux usées que des eaux pluviales et le système d'évacuation des eaux provenant de chaque habitation.

Les acquéreurs devront se conformer aux préconisations de la présente étude propre à son lot.

Il reconnaît avoir reçu copie du dossier « Loi sur l'eau ».

L'ensemble des frais du au coût de l'installation (fosses toutes eaux, drains, pompe de relevage et autres équipements à mettre en place) sera intégralement supporté par les acquéreurs de même que toute étude complémentaire si elle s'avérait nécessaire.

Le Service Public d'Assainissement Non Collectif procédera au contrôle du dispositif mis en place. L'intervention du SPANC est estimée à la somme de **150€ TTC** (*Service de la CAPE, estimation 2011*). Toute demande de renseignements doit être adressée à Monsieur le Président de la CAPE. La Mare Jouy – DOUAINS 27 120. Par téléphone : Affaire suivie par Déborah Rocard au 02.32.54.91.72

### 8.1 Eaux usées.

Il n'existe pas de réseau public. Chaque parcelle fera son affaire personnelle des « eaux usées » par l'intermédiaire de fosses sseptiques avec un système d'épandage conformément à l'étude réalisée par la Société SERPA.

### 8.2 Eaux pluviales.

8.2.1 Chaque parcelle fera son affaire personnelle des eaux pluviales de toiture par l'intermédiaire de tranchée d'infiltration, conformément au dossier loi sur l'eau réalisé par la Société SERPA.

**8.2.2 Cas des lots 6, 7, 8, les acquéreurs sont informés que conformément au dossier « Loi sur l'eau » ils devront réaliser en fond de parcelle une noue d'infiltration à fond plat d'une emprise de 3 mètres. Le fond sera rempli de galets Ø 80/100.**

### Article 9 - Servitudes imposées à chaque lot

En ce qui concerne les canalisations souterraines, chaque lot devra supporter le passage de celles qui pourront être utiles à l'un ou l'autre des fonds.

### Article 10 - Obligation de contracter les assurances

Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance incendie et recours des voisins pour les bâtiments construits sur leurs parcelles.

## II - REGLES APPLICABLES AU LOTISSEMENT

### Article 11 - Permis de construire

Chaque propriétaire construit, dans le respect des dispositions du Plan Local d'Urbanisme, du règlement du lotissement et du cahier des charges, après avoir obtenu un permis de construire.

Il construit lorsqu'il l'entend, et à ses frais et risques dans les délais légaux.

### Article 12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il sera aménagé au moins deux places de stationnement dont une couverte, sur la propriété hors accès au lot et par logement.

Sur les lots n°1 à 5, 7, 8 Les acquéreurs devront réaliser un espace de stationnement privatif non clos. Les clôtures réalisées devront se faire en retrait de cette aire de stationnement de dimensions de 5 m X 5m minimum.

Le plan de voirie/espaces verts, précise les accès véhicules.

### Article 13 - Clôtures et plantations

13.1 Avant la demande de conformité, les acquéreurs devront intégrer les coffrets de raccordement implantés à l'alignement dans un élément de mur, en y intégrant la boîte aux lettres.

Ces éléments de murs devront respecter le règlement.

Dans l'année qui suivra la délivrance du certificat de conformité, les acquéreurs devront :

- Au-delà de la zone comprise entre la voie et la construction, qui doit être traitée en jardin d'agrément, les acquéreurs des lots seront tenus d'assurer et d'entretenir des plantations suffisantes.

Ces plantations devront avoir lieu au plus tard dans l'année suivant l'achèvement de la construction.

- réaliser les clôtures (plantations, murs) sur voies.

13.2 Clôture en retrait.

**Les acquéreurs des lots n° 1 à 5 et 7, 8 devront implanter portails et clôtures en retrait de 5 mètres (aire de stationnement) conformément au plan de voirie et espaces verts/directives architecturales.**

### 13.3 Clôture en façade en cas de pluralité de logements.

Dans les cas où deux logements seraient réalisés sur un même lot, il ne pourra y avoir en façade sur rue, de clôture perpendiculaire à la voie de desserte afin de clore chaque logement. Cet espace devra rester libre d'accès.

#### Article 14 - Etat des lieux

Un procès verbal de réception sera établi préalablement à l'acte de vente afin de constater l'état du terrain (bornage, coffrets, réseaux) de sorte qu'il ne sera pas donné suite aux réclamations éventuelles après la signature des actes notariés.

Il appartient à chaque acquéreur de respecter et de faire respecter auprès des constructeurs les dispositions ci-après.

#### Article 15 - Prescriptions de chantier

15.1 Afin d'éviter tout dommage causé aux ouvrages publics de desserte pendant l'édification des constructions, l'acquéreur devra respecter et faire respecter par son constructeur les dispositions ci-dessous :

- chaque acquéreur devra mettre en place une clôture provisoire autour de son lot,
- les matériaux nécessaires à la construction seront entreposés sur le lot lui-même et jamais sur la voie publique (chaussée ou trottoirs),
- l'accès au lot ne pourra se faire que par un emplacement (renforcé) aménagé à cet effet par le constructeur. Pendant toute la durée des travaux, du trottoir depuis le caniveau jusqu'à 1 m à l'intérieur du lot, sur toute la largeur utilisée par les engins de chantier avec un minimum de 5 m, devra être protégé par un lit de bastinges de 8 cm d'épaisseur.

Ces bastinges devront être liés entre eux. L'ouverture de chantier ne sera autorisée que dans ces conditions.

Toute infraction entraînera la responsabilité directe de l'acquéreur vis à vis des autres propriétaires.

- le stationnement des véhicules lourds est interdit sur les trottoirs,
- la voirie devra rester propre,
- la construction une fois terminée, le chantier devra être nettoyé et les terres excédentaires évacuées dans les meilleurs délais.

Toute dégradation résultant du non-respect de ces prescriptions engagera la responsabilité personnelle des acquéreurs quant aux réparations à effectuer.

Dès lors, la responsabilité de la **Société URBAPAC** ne pourra pas être mise en cause du fait du manque de respect de ces prescriptions.

15.2 Une somme de **CINQ CENTS EUROS** sera versée par chaque acquéreur de lot au profit de la **Société URBAPAC**, à la signature de l'acte authentique pour couvrir les frais dus pour les réparations courantes des équipements ou des espaces communs jusqu'à la tenue de la première assemblée constitutive de l'Association Syndicale.

La **Société URBAPAC** assurera :

- Tonte des espaces engazonnés pendant une période d'une année à compter de la première vente.
- Remplacements des arbres abimés,
- Remise en état des espaces verts suite au passage d'engins,
- Remise en état des bordures épaufrées.

**Ce versement ne donnera pas lieu à un décompte des frais engagés ni à la restitution du solde.**

15.3 Les travaux de réfection sur partie privative ou en limite de propriété seront à la charge exclusive du propriétaire du lot. (accès défoncés, coffrets à changer, tampons déplacés ou cassés).

15.4 Les grosses réparations seront supportées par les co-lotis à concurrence de 1/9<sup>e</sup> par lot du montant total des travaux de réfection. Il est précisé que le versement correspondant aux « *réparations courantes des équipements ou espaces communs* » ne saurait constituer un acompte pour financer les travaux ci-dessous énoncés.

Il sera effectué un état des lieux avec les membres du bureau de l'ASL. Dès lors l'Association procédera à un appel de fonds pour financer les dits travaux.

Ces travaux concernent :

- Travaux de réfection des couches de roulement abîmés par les engins de chantiers ou par les matériaux de construction (béton, ravalement, traces de chenilles, etc...)
- Travaux de réfection des trottoirs affaissés par le passage de véhicules lourds.
- Travaux de remise en état des candélabres,
- Travaux de remise en état des réseaux divers dégradés (eau potable, téléphone, éclairage, réseaux basse/moyenne tension.
- Travaux de réfection des accès publics affaissés dû au manque de protection de ces derniers.
- Cas des réseaux EU/EP s'ils existent : Travaux de remise en état des ouvrages d'assainissement EU/EP dégradés par les travaux de construction (béton et laitance, gravats, etc.. introduits dans les canalisations EU/EP).
- Remplacement des végétaux morts par manque d'arrosage.

#### Article 16 - Entretien extérieur des constructions

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien.

Les portes, volets, persiennes et, plus généralement, les éléments extérieurs en bois doivent être teintés, tous les trois ans au moins, de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné.

Les enduits ou peintures des murs de façade doivent être périodiquement refaits, selon ce qui sera décidé par arrêté municipal, qui prendra en considération tous éléments d'appréciation utiles pour en fixer la périodicité.

## Article 17 - Servitudes particulières

### 17.1 Jouissance des lieux

Toute activité susceptible de nuire au repos, à la tranquillité des habitants ou de troubler la jouissance des lieux est interdite.

Les tondeuses à gazon électriques sont vivement recommandées.

### 17.2 Entretien des parcelles et plantations.

Tout occupant d'un lot, à quelque titre que ce soit, est tenu de conserver les plantations en bon état et est responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existants sur son lot.

Il devra maintenir sa parcelle dans un état propre de façon à assurer l'aspect agréable et le caractère du lotissement. Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible.

### 17.3 Séchage du linge

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, balcons ou terrasses, dans les jardins individuels entre maison et voies d'accès.

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

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

### 17.4 Antennes de télévision et de radio

Si les conditions locales de réception le permettent, les antennes de télévision et de radio devront être installées en combles, sous la toiture.

Les paraboles doivent être installées aux endroits peu visibles des voies ou espaces communs.

### Article 18 - Affichage

Toute publicité ou affichage sont interdits sous réserve des exceptions suivantes :

- a) panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre
- b) panneaux dits de chantier

### Article 19 - Bruits

L'usage discret d'appareils de reproduction sonore est autorisé. A partir de dix heures du soir, cet usage est absolument interdit hors des constructions.

L'installation de poulailler est prohibée.