

Département de L'Eure

LA CROIX SAINT LEUFROY

"Les Tilleuls"

Cahier des charges

<p>URBAPAC <i>Développement</i> <i>Aménageur Concepteur</i> 13, rue des Carrières 78520 Limay Tel: 01.30.92.93.00</p>	<p>Echelle :</p> <p>Date : 1 6 0 4 1 3</p>	<p><i>ABC Alignements</i> <i>Bureau d'études VRD</i> 28 rue des Gains 78930 AUFFREVILLE Tel: 06.22.65.18.97</p>
<p>Modifications :</p>	<p>URBAPAC DEVELOPPEMENT 13, Rue des Carrières 78520 LIMAY Tél. : 01.30.92.93.00</p>	<p>Numéro d'opération :</p> <p>2025</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 DEVELOPPEMENT** 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.

Ils sont membres de l'Association Syndicale Libre définis à l'article 2 des Statuts de l'Association et adhérents aux statuts.

Le cahier des charges doit être rappelé 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 DEVELOPPEMENT**, 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 DEVELOPPEMENT** 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

Le terrain vendu est issu d'une propriété située dans la Commune de **LA CROIX SAINT-LEUFROY** anciennement cadastrée **section C n°124, 125 et 635** pour une surface d'environ **24 748 m²**. Le lotissement initial était composé de **21 lots** et a été approuvé par arrêté de Monsieur le Maire de **LA CROIX SAINT-LEUFROY** en dates du 3 juin 2008, 31 décembre 2008 et des arrêtés ultérieurs.

Un arrêté modificatif n° PA 027 191 07 A0586-04 a été approuvé par Monsieur le Maire en date du 9 juillet 2012 afin de créer **3 lots** supplémentaires.

Toutes subdivisions sont interdites, sauf en ce qui concerne le lot numéro 19, 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.
- Les frais de quote-part correspondant à une participation forfaitaire du droit au raccordement à l'égout pour un montant de **MILLE QUATRE CENT SOIXANTE TREIZE Euros (1 473,00 €)**. Arrêté n° PA 027 191 07 A0586-01 du 31 décembre 2008 et n° PA 027 191 07 A0586-04 du 9 juillet 2012. Le remboursement de cette somme sera réglé directement auprès de la Société **URBAPAC DEVELOPPEMENT** le jour de la signature de l'acte authentique.
- L'acquéreur acquittera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et taxes de toute nature (TLE, Taxes Foncières, Participation Raccordement à l'Egout...) auxquels les biens vendus peuvent et pourront être assujettis.
- Les frais de dépôts de pièces seront dus par chaque acquéreur de lot. Ils seront réglés directement à l'ordre du notaire rédacteur de l'acte de vente.
- Le forfait d'impôt foncier sur propriété non bâtie sera du par les acquéreurs le jour de la réalisation de l'acte authentique.
- Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de tous contrats d'abonnement auprès des différents concessionnaires. (eau, téléphone, électricité, etc...). Les terrains sont livrés viabilisés toutefois la demande et le règlement des différents compteurs sont à la charge des acquéreurs.
- 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. (Article L 442-10 du code de l'Urbanisme).

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, tant sur le tracé des voies que sur le découpage parcellaire 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 :

1. Les voies de desserte et piétonnes,
2. Les réseaux divers d'eau, d'électricité, de téléphone, d'assainissement, d'éclairage public, gaz.
3. Les espaces verts, bassin d'absorption.

La création de ces équipements est à la charge de la Société **URBAPAC DEVELOPPEMENT** 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 «*Les Tilleuls*».- 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^{er} 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 assujéti, les primes d'assurances et les frais de leur gestion, seront assumées par l'Association Syndicale des Propriétaires, y compris la Société **URBAPAC DEVELOPPEMENT** 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 d'entretiens de la voirie, espaces verts, réseaux et éclairage public des parties communes.

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 » des la première vente avec le premier acquéreur personne physique devenu président provisoire.

Article 6 – Servitudes

- 6.1 **Les lots n° 13, 14, 15, 22, 23 et 24** sont grevés d'une servitude de passage de ligne aérienne moyenne tension telle qu'elle figure sur le plan de l'état actuel (PA3), plan des réseaux (PA8.3).
- 6.2 **Le lot n° 24** est grevé d'une servitude de passage de ligne moyenne tension située côté Sud Est en bordure de la parcelle cadastrée section C n°549 et d'une emprise d'environ 3,00 mètres et sur une longueur d'environ 6 mètres. La position précise du câble moyenne tension n'est pas connue à ce jour. De plus, il est ici précisé l'existence d'un poteau EDF sur ce lot.

6.3 Servitude de passage de canalisations

Il sera constitué une servitude passage de canalisations sur la parcelle cadastrée section C 674 fonds servant, au profit des parcelles cadastrées section C n°121 et n°122, fonds dominant.

Cette servitude de passage de canalisations EU Ø 200 est située côté Nord-Ouest sur une longueur d'environ 35 ml pour la parcelle C n° 121 et d'environ 38 ml pour la parcelle C n°122 jusqu'en limite avec la parcelle cadastrée section C n°600.

Les différents tracés figurent sur le plan recolement annexé au dépôt de pièces de la présente opération.

6.4 Servitudes au profit de GrDF

Suivant convention entre la Société **URBAPAC DEVELOPPEMENT** et **GrDF** en date du 29 mai 2008 et du 25 juin 2008, il est ici rappelé littéralement **l'article 6 – REGIME DES CANALISATIONS ET ASPECT FONCIER**. « *Le LOTISSEUR-AMENAGEUR s'engage à faire respecter et à faire transcrire dans tout document qu'il juge utile, les spécifications particulières suivantes de façon à ce qu'elles se transmettent en cas de mutation aux nouveaux ayants-droits :*

Le LOTISSEUR-AMENAGEUR confère le droit au DISTRIBUTEUR, à ses collaborateurs ou à toute personne habilitée par lui, de pénétrer dans les parties communes du LOTISSEMENT visé au Préambule de la présente CONVENTION et d'y exécuter tous les travaux nécessaires à la construction ou au raccordement de nouveaux ouvrages, ainsi qu'à l'exploitation, la surveillance, l'entretien, le renforcement, la réparation, l'allongement, l'enlèvement de tout ou partie de la canalisation et des ouvrages accessoires.

Le LOTISSEUR-AMENAGEUR consent expressément au DISTRIBUTEUR une servitude pour établir à demeure dans l'emprise des parties communes du LOTISSEMENT, les ouvrages destinés à l'alimentation en gaz naturel des constructions qui sont édifiées (les canalisations PE ou acier, les accessoires et autres installations).

La constitution de servitude est réitérée devant notaire dans une convention de servitude que le LOTISSEUR-AMENAGEUR s'engage à signer sur simple demande du DISTRIBUTEUR et qui est publiée et enregistrée au bureau des hypothèques aux frais du DISTRIBUTEUR.

Il est précisé au LOTISSEUR-AMENAGEUR que toute plantation d'arbre à proximité du réseau du DISTRIBUTEUR devra être conforme à la Norme NF P 98 -332 de février 2005, intitulée « Règle de distance entre les réseaux enterrés et règles de voisinages entre les réseaux et les végétaux ». Cette obligation figure dans la convention de servitude conclue entre le LOTISSEUR-AMENAGEUR et le DISTRIBUTEUR.

Lors des cessions de lots, le LOTISSEUR-AMENAGEUR s'engage à inscrire dans les actes Authentiques que les ACQUEREURS DE LOTS doivent garantir le libre accès aux réseaux des différents DISTRIBUTEURS et que toute construction de bâtiments est interdite sur une largeur de 2 mètres de part et d'autre du réseau du DISTRIBUTEUR, cette distance étant réduite, du côté de la canalisation le plus proche de la limite des parcelles privatives, à un mètre afin de prémunir l'ouvrage de travaux de tranchées réalisés en domaine privatif par l'acquéreur du lot lors notamment d'édification ultérieure d'un muret en limite de sa propriété.. Le mobilier urbain non pourvu de fondations, tel que bancs, abri-bus, panneau d'affichage, etc... ne sera pas considéré comme un bâtiment au sens de la présente convention ».

Article 7 – Constitution de Servitudes

Il pourra être constitué à première demande des propriétaires du fonds dominant ci-après il pourra sur les parcelles constituant le fonds servant et ci-après désignées comme servitude de passage.

Les principales modalités de cette servitude seront les suivantes :

FONDS DOMINANT :

La parcelle cadastrée section C 668, (anciennement cadastrée section C n°634-574) et les parcelles cadastrées section n°121 et 122, constituant le fonds dominant.

FONDS SERVANT :

Les parcelles cadastrées section C n° 674, 678 et 681, et les futures parcelles des tranches successives correspondantes à la voirie et aux espaces verts de la présente opération, constituant le fonds servant.

Modalité d'exercice :

La servitude de passage constituée pourra s'exercer en tout temps de jour comme de nuit à pieds ou avec tous véhicules à moteur ou non par les propriétaires du fonds dominant, leurs invités, leurs fournisseurs ou encore les personnes attachées à leur service et pour leurs besoins exclusifs d'habitation à charge pour les bénéficiaires de prendre toutes dispositions pour éviter la dégradation de l'assiette de la servitude sous peine d'être condamnés à sa remise en état.

Cette servitude sera constituée à titre gratuit.

Les propriétaires du fonds dominant devront participer à l'entretien, réparation et autres consommations relatifs au réseau d'éclairage public dans les proportions qui seront définies en concertation avec l'association syndicale libre du lotissement ou à défaut d'accord à dire d'expert.

Cette servitude pourra être constatée par acte authentique à première demande des propriétaires du fonds dominant qui en supporteront le coût.

Article 8 – Etudes de Sol

8.1 Les acquéreurs des lots 20 et 21 (partie basse de l'opération) sont informés que le terrain a fait l'objet d'un remblai. Les acquéreurs devront avant tout début de chantiers avoir conclu avec leur constructeur un devis d'adaptation au sol de leur future construction.

Cette partie basse correspond à une ancienne cour composée essentiellement de remblais sur une épaisseur d'environ 2 mètres.

8.2 Une étude de perméabilité est annexée au présent cahier des charges afin de définir une valeur d'infiltration des eaux de ruissellement.

Article 9 - 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 ou groupées doivent être collectées et dirigées vers un dispositif d'infiltration qui sera réalisée à charge des acquéreurs, conformément aux préconisations du Syndicat Eure-Madrie-Seine.

Les demandes de permis de construire devront faire figurer la tranchée d'infiltration sur le lot objet de la demande.

Article 10 - Réseaux

10.1 Réseaux divers

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

10.2 Convention avec GAZ RESEAU DISTRIBUTION France.

Suivant convention en dates du 29 mai 2008 et 25 juin 2008 entre d'une part **GrDF** et d'autre part la Société **URBAPAC DEVELOPPEMENT**, il a été convenu :

« Le lotisseur-Aménageur s'engage dans une démarche active et globale de promotion de l'énergie gaz naturel auprès de chaque acquéreur de lots afin que le nombre de lots alimentés en gaz naturel pour l'ensemble de l'opération soit le plus élevé possible ».

« Le lotisseur-Aménageur s'engage également à :

- *Informers les acquéreurs de lots de la présence du gaz naturel sur le LOTISSEMENT.*

- Communiquer les coordonnées des acquéreurs de lots (clients particuliers), après les avoir préalablement informés, dans le respect des dispositions de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relatives à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, au mandataire ACTICALL accrédité par le distributeur : ACTICALL, PARC DU ZENITH, 370 Av des Canadiens, 76650 PETIT COURONNE – Email : acquireurs@acticall.com – Tél : 01 48.11.77.17 – Fax : 02 35 65 98 01.

Les coordonnées des acquéreurs de lots (y compris le n° de téléphone) seront fournies par le représentant du lotisseur-aménageur.

10.3 Assainissement

10.3.1 Eaux usées.

Chaque parcelle sera raccordée au réseau principal par l'intermédiaire d'un regard 40 x 40 béton (ou regard préfabriqué ø 300 PVC) avec tampon fonte 125 kn (implanté en limite de propriété).

10.3.2 Eaux pluviales

Chaque parcelle fera son affaire personnelle des eaux pluviales par la mise en place de dispositif adapté (de type tranchées d'infiltration) et conforme aux préconisations de la Communauté de Communes d' Eure Madrie Seine.

10.3.3 Convention d'entretien des ouvrages en matière de gestion des eaux pluviales. La convention est annexée au dépôt de pièces du lotissement.

Article 11 - 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 12 - 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 13 – Permis de construire

Chaque propriétaire construit, dans le respect des dispositions du Plan Local d'Urbanisme zone AUh1, 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.

RAPPEL

Avant tout dépôt de demande de permis de construire, chaque acquéreur est vivement invité à prendre rendez-vous avec Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France afin de lui exposer son avant-projet. (Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine – 1 Avenue Foch – 27000 EVREUX).

En cas d'avis défavorable de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France, la demande de permis de construire sera refusée.

Article 14 – Stationnement des véhicules

14.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions d'habitation et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. La superficie à prendre en compte pour le stationnement des véhicules est de 25 m² par logement.

14.2 Pour les constructions à usage d'habitation : Il sera aménagé deux places de stationnement par logement sur la propriété hors accès au lot.

14.3 Le plan de voirie/espaces verts, précise les accès véhicules pour chaque lot.

Article 15 - Clôtures et plantations

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 du lotissement à l'article **11.6**

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,

Sont autorisées le long des voies :

- Les clôtures végétales, doublées ou non de grillage. La hauteur maximale autorisée pour ces clôtures est de 2 mètres pour les clôtures végétales et de 1,50 mètre pour les grillages.

- Les haies de résineux (thuyas...) ne sont pas autorisées conformément à l'avis de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France en date du 12 février 2008.
- Les murs plats d'une hauteur maximale de 2,00 mètres. Les prescriptions des paragraphes 11.1.3 et 11.1.4 du règlement du lotissement sont applicables.

Les piliers intermédiaires devront être de proportions discrètes.

L'emploi de plaques en béton non revêtu est prohibé.

Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules stationnant devant le portail fermé puissent le faire sans empiéter sur la voie.

Ces prescriptions pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article 16 - Etat des lieux

Un procès verbal de réception sera établi 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 17 - Prescriptions de chantier

17.1 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 DEVELOPPEMENT** ne pourra pas être mise en cause du fait du manque de respect de ces prescriptions.

17.2 Une somme forfaitaire de **CINQ CENTS EUROS** sera versée par chaque acquéreur de lot et une somme de **MILLE EUROS** par l'acquéreur du lot n°19 au profit de la Société **URBAPAC DEVELOPPEMENT**, 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 DEVELOPPEMENT** 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.

17.3 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).

17.4 Les grosses réparations seront supportées par les co-lotis à concurrence de 1/24^e 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.
- Travaux de remise en état des ouvrages d'assainissement EU et/ou 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 18 - 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 19 - Servitudes particulières

19.1 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.

19.2 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.

19.3 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.

19.4 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 20 - 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 21 - 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.

Article 22 – Dépôt du Cahier des Charges

Le présent cahier des Charges modifié fera l'objet d'un dépôt de pièces, complémentaire. Il sera déposé au rang des minutes de Maître POINSOTTE, Notaire à Evreux.