



ECOQUARTIER « ZAC de CAMP COUNTAL »

***Cahier des charges de cession
ou de location des terrains
(CCCT)
situés à l'intérieur du périmètre de la
ZAC de CAMP COUNTAL
Commune du Séquestre***

SOMMAIRE

		<u>PAGES</u>
PREAMBULE		
Article 1 -	Dispositions générales	4
Article 2 -	Division des terrains par la SEM aménageur	5
TITRE I		
Article 3 -	Objet de la cession	6
Article 4 -	Délais d'exécution	6
Article 5 -	Prolongation éventuelle des délais	6
Article 6 -	Sanctions à l'égard du constructeur	7
Article 7 -	Vente, location, morcellement des terrains cédés ou loués	8
Article 8 -	Nullité	9
TITRE II		
CHAPITRE I -	TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES PUBLICS	10
Article 9 -	Obligations de la SEM	10
Article 10 -	Voies, places et espaces libres publics	10
	10.1 Utilisation	10
	10.2 Entretien des espaces	11
CHAPITRE II -	TERRAINS DESTINES A ETRE VENDUS OU DONNES A BAIL	12
Article 11 -	Urbanisme et architecture	12
	11.1 PLU	12
	11.2 Prescriptions architecturales	12
Article 12 -	Bornage ; clôtures	12
Article 13 -	Desserte des terrains cédés ou loués	13
Article 14 -	Sanctions à l'égard de la SEM	13
Article 15 -	Branchements et canalisations	13
Article 15bis -	Electricité	14
Article 15ter -	Gaz	15
Article 16 -	Etablissement des projets du constructeur ; coordination – organisation des travaux	15
Article 17 -	Exécution des travaux par les entrepreneurs du constructeur et fin des travaux	17

TITRE III

Règles et servitudes d'intérêt général

Article 18 -	Entretien des espaces libres autres que ceux faisant l'objet de l'article 10	19
Article 19 -	Usage des espaces libres ; servitudes	19
Article 20 -	Tenue générale	20
Article 21 -	Association(s) syndicale(s)	20
Article 21bis -	Centre de vie et de services	20
Article 22 -	Assurances	21
Article 23 -	Modifications du cahier des charges	21
Article 24 -	Litiges ; subrogation	21
Avenant précisant la surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée		22

CAHIER DES CHARGES

PREAMBULE

ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

1.1 Aux termes d'une convention publique d'aménagement en date du 1^{er} juin 2004, passée en application des articles L.300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme, la commune du Séquestre a confié à la SEM81, l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de CAMP COUNTAL.

Conformément aux dispositions de l'article 17-III de la convention publique d'aménagement et de l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme, la SEM a établi le présent cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de ladite ZAC.

1.2 Le présent cahier des charges est divisé en trois titres :

- le titre I comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains pour satisfaire au respect de l'utilité publique ; elles précisent notamment : le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations. Elles comportent notamment les clauses types approuvées par le décret n° 55-216 du 3 février 1955 en application des dispositions de l'article L.21-3 du code de l'expropriation.
- Le titre II définit les droits et obligations de la SEM et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la ZAC et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques et architecturales imposées aux constructeurs.
- Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux constructeurs, à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs, qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec la SEM. Il détermine notamment les modalités de la gestion des ouvrages d'intérêt collectif.

1.3 Les deux premiers titres contiennent des dispositions purement bilatérales entre la SEM et chaque constructeur. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres constructeurs ou à tous tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des constructeurs, conformément aux dispositions de l'article 1165 du Code civil, sous réserve toutefois, en ce qui concerne le titre I, des prérogatives accordées au préfet par l'article L.21-3 (dernier alinéa) du code de l'expropriation.

Le titre III s'impose à tous les constructeurs et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de bâtiments, ainsi qu'à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit. Il s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec la SEM. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des

autres assujettis, la SEM déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.

Sauf disposition contraire prévues dans l'acte de cession ou de location, les dispositions du CCCT seront caduques à la suppression de la ZAC.

1.4 A l'expiration de la concession d'aménagement visée à l'article 1.1 ci-dessus pour quelque raison que ce soit, la collectivité publique cocontractante sera substituée de plein droit à la SEM dans tous les droits et obligations résultant pour celle-ci du présent cahier des charges, sans que le constructeur ait le droit de s'y opposer.

1.5 Le présent cahier des charges sera inséré intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

1.6 Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le vocable de "constructeur" tout assujetti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, ... etc.
- d'autre part, on désignera sous le vocable général "acte de cession" tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent CCCT, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, ... etc., et par "location" ou "bail" tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un des dits biens, que ce soit un bail à construction, un bail emphytéotique, ... etc.
- enfin, on désignera indifféremment sous le vocable "SEM" ou "Société" ou "Aménageur" la Société d'économie mixte (SEM) chargée de l'aménagement de la ZAC dans le cadre d'une convention publique d'aménagement.

1.7 Par ailleurs, il est rappelé que, conformément à l'article 17.2 de la convention publique d'aménagement, le prix de cession ou de location du terrain est fixé par la SEM en accord avec la collectivité publique cocontractante.

Cela exposé, la SEM entend diviser et céder les terrains de la ZAC de CAMP COUNTAL dans les conditions prévues ci-dessous :

ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS PAR LA SEM AMENAGEUR

Les terrains sus-indiqués feront l'objet d'une division entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, et d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux constructeurs publics ou privés, désignés ci-après par le terme "constructeur".

Cette division ne constitue pas un lotissement et ne sera pas soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article R.315-2b du code de l'urbanisme.

TITRE I

ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION

Proximité de secteurs d'activités :

La construction projetée par l'acquéreur se trouvera à proximité de secteurs où sont exercées des activités soit commerciales soit aéronautiques, en conséquence le vendeur a porté à la connaissance de celui-ci les dispositions de l'article L112-16 du Code de la construction et de l'habitation ci-après littéralement rapportées :

« Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions ».

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de la présence de l'aérodrome et du pôle d'activité du circuit automobile, et s'interdit tout recours contre le vendeur ou contre quiconque, à ce sujet, pour quelque cause que ce soit.

La cession ou la location est consentie en vue de la réalisation du programme de bâtiments défini dans l'acte de cession ou de location.

Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du PLU et du titre II ci-après.

Le nombre de mètres carrés de surface de plancher (SDP) dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ou louée est **spécifié à l'avenant au présent CCCI** joint au compromis de vente.

ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION

Le constructeur s'engage à :

1. commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés sur le terrain qui lui est cédé ou loué et à communiquer à la SEM son projet définitif de construction un mois au moins avant le dépôt de sa demande de permis de construire ;

Le cas échéant, présenter en même temps à l'approbation de la SEM un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles ;

2. déposer sa demande de permis de construire dans un délai de **2** mois à dater de l'acte de promesse de cession ou de location, étant précisé que, sauf disposition contraire du dit acte, c'est la date de signature de l'acte sous seing privé qui est prise en considération à ce titre. En cas de réalisation par tranches, la demande de permis de construire afférente à toute tranche autre que la première devra être déposée au plus tard dans les six premiers mois de l'année correspondant à la tranche considérée ;

3. entreprendre les travaux de construction dans un délai de **6** mois à compter de la délivrance du permis de construire ;
4. avoir réalisé les constructions dans un délai de **20** mois à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à la SEM d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur sous réserve de sa vérification par l'architecte de la SEM.

Des délais différents pourront être stipulés dans chaque acte de cession ou de location. La SEM pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

- 5.1** Les délais fixés à l'article 4 ci-dessus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.
- 5.2** Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Toutefois, seront considérés, pour l'application du présent article, comme constituant des cas de force majeure, les retards non imputables au constructeur dans l'octroi des prêts aidés par l'Etat en matière de logement. Mais, dans ce cas, le constructeur ne sera pas dispensé du paiement des intérêts de retard sur la partie du prix de cession qu'il n'aura pas réglée aux échéances fixées.

ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou de location et leurs annexes, la SEM pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages-intérêts et résoudre la vente, le cas échéant cumulativement, dans les conditions suivantes :

1. Dommages-intérêts (cas particuliers)

- Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, la SEM le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours en ce qui concerne les délais du § 1°, 2° et 3° ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne celui du § 4°.
- Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la SEM pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'elle ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec maximum de 10/100 (10 %).

Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10 %, la SEM pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

2. Résolution de la cession

La cession pourra être résolue par décision de la SEM, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 4 ci-dessus.

La cession pourra également être résolue par décision de la SEM, notifiée par acte d'huissier, en cas de non paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent CCCT, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

Le constructeur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

1. Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par la SEM, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession hors taxes. Ce prix, en cas d'indexation, sera réputé égal à la somme des versements déjà effectués à la date de la résolution, augmentée d'une somme égale au solde restant dû, après application à ce solde du dernier indice connu 15 jours avant la date de la résolution.
2. Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût de la main d'œuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.

La plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la SEM étant l'Administration des Domaines, celui du constructeur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance sur la requête de la SEM.

En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble à la requête du plus diligent des experts ou des parties.

En cas de réalisation des constructions par tranches, ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix de la SEM, que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

3. Résiliation de l'acte de location :

En cas de location, les conditions de la résiliation seront fixées dans l'acte de location.

4. Tous les frais seront à la charge du constructeur. Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du constructeur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation dans les conditions fixées à l'article L.21-3 du code de l'expropriation.
5. Toutefois, pour l'application du présent article, l'obligation de construire sera considérée comme remplie, le cas échéant, au jour du versement par les organismes prêteurs de la première tranche du prêt consenti par ces établissements ou d'une avance sur prêt à titre de démarrage ou de préfinancement pour la construction des bâtiments à usage d'habitation.

ARTICLE 7 - VENTE ; LOCATION ; MORCELLEMENT DES TERRAINS CÉDÉS OU LOUÉS

Les terrains ou les baux ne pourront être cédés par le constructeur qu'après réalisation des travaux d'aménagement et constructions prévus au programme visé à l'article 3 ci-dessus.

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale de la propriété des terrains ou à la cession du bail ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, ou à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction. Avant toute cession, le constructeur devra aviser la SEM, au moins 3 mois à l'avance, de ses intentions.

La SEM pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par elle, ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par elle.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %. En cas de vente, à un acquéreur désigné ou agréé par la SEM, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, la SEM pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à la SEM.

Le constructeur est cependant autorisé à céder le terrain ou le bail à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit du constructeur lui-même.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Toutefois, le constructeur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que les crédit-preneurs aient reçu l'agrément préalable de la SEM.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente d'immeuble à construire.

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article.

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 8 - NULLITE

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage ... etc., qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions, ou obligations stipulées dans le titre 1er du présent cahier des charges seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L.21-3 du code de l'expropriation.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte par la SEM ou à défaut par le préfet du département, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

TITRE II

CHAPITRE I

TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES PUBLICS

ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE LA SEM

La SEM exécutera, en accord avec la collectivité publique cocontractante et conformément au PLU, au dossier de réalisation, au programme des équipements publics et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités, soit à être remis aux organismes concessionnaires ou à l'association syndicale prévue éventuellement au présent cahier des charges.

Les limites des prestations dues à ce titre par la SEM sont définies dans le « *Cahier des prescriptions d'aménagement* » (annexe 1) et dans le « *Cahier des prescriptions techniques* » (annexe 2).

Sous réserve que d'autres délais ne soient pas fixés dans l'acte de cession ou dans ses annexes, la SEM s'engage à exécuter :

- dans les trois mois de la cession ou de la location de chaque parcelle, d'une part, une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès à la parcelle cédée, et, d'autre part, les canalisations d'eau et d'électricité permettant une alimentation satisfaisante de ladite parcelle.
- Tous les travaux de réseaux à sa charge dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service, sous la réserve expresse que soient respectées les dispositions du PLU.
- la voirie définitive dans un délai de deux mois après la date où tous les bâtiments prévus par le PLU seront terminés et occupés. Toutefois, lorsque l'aménagement de la zone fera l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranches, ce délai s'appliquera au périmètre concerné par la tranche considérée.

ARTICLE 10 - VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES PUBLICS

10.1 Utilisation :

Jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée ou à une association syndicale, la SEM pourra interdire au public, et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places qu'elle aura réalisées.

Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par la personne publique compétente conformément à la loi.



10.2 Entretien des espaces :

Jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée ou à une association syndicale, chaque constructeur sera tenu de contribuer à l'entretien des voies, espaces libres, réseaux divers et le cas échéant, aux frais d'éclairage, d'arrosage, d'enlèvement des boues et neiges... etc., ainsi qu'au paiement des taxes et impôts y afférent.

Cette contribution sera proportionnelle au nombre de m² de surface de plancher des édifices construits "hors eau" sur la parcelle cédée par rapport à la surface de plancher hors œuvre nette de l'ensemble des immeubles construits "hors eau" sur la zone. Toutefois, au cas où il existerait une association syndicale, la facture sera adressée à l'association et les dépenses seraient réparties conformément aux statuts de l'association.

Les sommes dues à la SEM seront comptabilisées par celle-ci sur un compte spécial. Elles lui seront versées dans le mois suivant l'envoi de la facture.

Il est précisé que les dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs ne font pas partie des dépenses visées au présent article. Ces dégâts seront remboursés ainsi qu'il sera dit à l'article 17 ci-après.

Dès leur remise à la collectivité publique intéressée ou à l'association syndicale, celle-ci en assurera l'entretien.

CHAPITRE II

TERRAINS DESTINES A ETRE VENDUS OU DONNES A BAIL

ARTICLE 11 - URBANISME ET ARCHITECTURE

11.1 PLU

Le constructeur et la SEM s'engagent à respecter les dispositions du PLU dans l'ensemble de ses documents constitutifs (rapport de présentation, projet d'aménagement et de développement durable, règlement, documents graphiques, ... etc.) et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'autorité compétente.

Il est rappelé à ce sujet que le PLU est un document réglementaire et que tant les prescriptions et orientations du projet d'aménagement et de développement durable, que le règlement et les documents graphiques sont opposables à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

En aucun cas la responsabilité de la SEM ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLU ou des modifications que l'autorité compétente apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

11.2 Prescriptions architecturales et urbanistiques

Conformément aux dispositions de l'article L 311- 6 du code de l'urbanisme, le constructeur sera tenu de se conformer au « **Cahier des prescriptions d'aménagement** » (annexe 1) et au « **Cahier des prescriptions techniques** » (annexe 2) imposés par l'aménageur pour la durée de réalisation de la zone.

ARTICLE 12 - BORNAGE ; CLOTURES

12.1 La SEM déclare avoir procédé, préalablement à la signature de l'acte authentique, au bornage du terrain conformément aux dispositions de l'article L.111-5-3 du Code de l'urbanisme et que le descriptif du terrain mentionné dans ledit acte résulte de ce bornage.

12.2 L'établissement d'une clôture devra respecter la volonté de l'aménageur conformément aux dispositions du « cahier des charges prescriptions d'aménagement » (annexe 1) et au « cahier des prescriptions techniques » (annexe 2). Dans l'hypothèse où les clôtures sont autorisées, tout cessionnaire d'une parcelle contigüe à des lots non encore cédés par la SEM ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

En revanche, tout constructeur sur une parcelle bénéficiant d'une clôture mitoyenne déjà existante a l'obligation de rembourser au constructeur voisin qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée, dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté.

ARTICLE 13 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES

La limite des prestations dues par la SEM et la définition des obligations du constructeur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sont précisées dans le cahier des prescriptions techniques particulières annexé à l'acte de vente et dont le modèle figure en annexe 2 au présent CCCT.

Les ouvrages à la charge de la SEM seront réalisés par celle-ci dans le cadre de la convention publique d'aménagement conclue avec la commune, conformément aux prescriptions du PLU et dans les délais fixés à l'article 9 ci-dessus.

ARTICLE 14 - SANCTIONS A L'EGARD DE LA SEM

En cas d'inexécution par la SEM des travaux qui lui incombent, dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, le constructeur est en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, de réclamer à la SEM une indemnité pour le préjudice direct, matériel et certain qui aura pu lui être causé du fait de la défaillance de la SEM.

ARTICLE 15 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS :

Jusqu'à la remise des ouvrages par la SEM à la collectivité intéressée, aux sociétés concessionnaires ou aux associations syndicales, le constructeur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations réalisées par la SEM ou la Collectivité, et conformément aux avant-projets généraux approuvés par le service compétent.

Il aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements. Ceux-ci, ainsi que les installations intérieures correspondantes, devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que le constructeur est réputé connaître.

Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics.

Le constructeur fera son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux, ainsi que, éventuellement, du versement des taxes et des indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamées par la collectivité.

Après remise des ouvrages par la SEM, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

Concernant les branchements aux collecteurs d'égout, dans chaque bâtiment, la séparation devra être assurée entre les eaux pluviales (ruissellement des toitures, des cours, drainages, ... etc.), les eaux usées et les eaux résiduaires industrielles qui, suivant leur nature, devront être soumises au prétraitement prévu par les textes ou le règlement technique, avant leur évacuation dans le réseau collectif.

Le constructeur soumettra, à la Collectivité ou à la SEM 81, les plans de ces dispositifs de prétraitement, s'il y a lieu, avant tout commencement des travaux. La Collectivité donnera son accord ou proposera au constructeur les modifications nécessaires. Les dépenses éventuelles dues à la modification des équipements publics de traitement seront à la charge du constructeur.

Les propositions de modification devront être faites dans le délai de 45 jours à compter de l'envoi des plans. Passé ce délai, le silence de la Collectivité ou de la SEM 81 vaudra accord.

ARTICLE 15 bis - ELECTRICITE

15b1. Lorsque des postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront prévus sur leur terrain ou dans leurs bâtiments, les constructeurs devront mettre à la disposition du service public distributeur d'énergie électrique les terrains ou les locaux nécessaires. L'implantation et les caractéristiques de ceux-ci devront être établies en accord avec ce service.

Cette mise à disposition, qui se fera dans le cadre des textes réglementaires, fera l'objet de conventions particulières entre le service distributeur et le constructeur.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir à l'exploitant du service public, tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ces postes de transformation, notamment celui d'établir et d'entretenir, en amont et en aval de ces ouvrages, toutes canalisations de raccordement aux réseaux, le libre accès, à tout moment, de son personnel et celui de ses entreprises, aux canalisations et aux locaux en cause, et les dégagements permanents permettant le passage du matériel.

15b2. Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par la SEM tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du service public. En conséquence, ce service pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages-intérêts.

15 b3. Branchement aux réseaux électriques

L'acquéreur aura à sa charge les frais de branchement sur les câbles MT ou BT installés par la Société, frais comprenant notamment la fourniture et la pose des boîtes de dérivation, des câbles de bouclage du raccordement, et, si besoin est, la construction, l'installation et l'entretien du poste de livraison à édifier en bordure des voies et desserte y compris tout frais de VRD ou génie civil en découlant.

L'acquéreur aura à sa charge les frais afférents au régime "bornes poste" et notamment les contributions d'établissement et câbles de raccordement.

Un poste d'abonné pourra être éventuellement jumelé avec un poste de distribution publique ou d'alimentation de l'éclairage public ou avec un poste d'un autre abonné.

L'acquéreur aura à sa charge tous les frais de raccordement nécessaires pour les dispositifs de relevés de comptage (réseau RTC ou autre)

En cas de desserte aérienne, l'acquéreur aura à sa charge les frais de branchement aéro-souterrain.

ARTICLE 15 ter - GAZ (Hors macro-lots 11, 12 qui ne sont pas desservis par le GAZ)

1511. Les installations intérieures de distribution de gaz devront être réalisées suivant les règles de l'art, conformément aux prescriptions réglementaires et, en outre, à celles des DTU (documents techniques unifiés) en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

1512. En temps opportun, et au plus tard avant exécution des travaux, le constructeur soumettra au service public distributeur de gaz, pour accord, le projet des installations qu'il se propose de réaliser.

Le constructeur s'engage à mettre gratuitement à disposition du service distributeur, les sols, terrains, locaux *ad-hoc*, nécessaires à l'établissement des ouvrages d'alimentation et de distribution de gaz, la pose des canalisations, l'implantation de postes de détente, de comptage ... etc. Le constructeur s'engage, en outre, à consentir à l'exploitant du service public, tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ses obligations de concessionnaire de service public, c'est-à-dire la possibilité de :

- pouvoir faire accéder à tout moment son personnel et celui de ses entreprises aux canalisations et locaux en cause,
- disposer en permanence des dégagements permettant le passage du matériel.

1513. Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par la SEM tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit de GDF. En conséquence, cet organisme pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages-intérêts.

ARTICLE 16 - ETABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR : COORDINATION DES TRAVAUX

16.1 Etablissement des projets du constructeur.

La SEM établira les documents définissant l'utilisation du sol pour les îlots ou parcelles cédés ou loués. A cet effet, elle pourra notamment établir des plans masse définissant le parti architectural et d'organisation, ainsi que les contraintes techniques particulières qui en procèdent.

La SEM pourra également établir des esquisses de plans masse, qu'elle fournira au constructeur, de la définition graphique des limites physiques des prestations, conformément à l'annexe « cahier des prescriptions techniques particulières » (annexe2).

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec la SEM et lui communiquera le projet définitif pour accord préalable, dans le délai fixé à l'article 4.1 ci-dessus.

Le constructeur devra communiquer à la SEM avant dépôt en instruction du permis de construire :

- **une copie du dossier complet de demande du permis de construire dans le délai prévu à l'article 4.2 ci-dessus**, pour que la SEM puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils respectent le "cahier des charges prescriptions d'aménagement " (annexe 1), qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage). La SEM pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la destination de la zone et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

Le dossier de permis de construire devra être accompagné d'une note globale intégrant :

- **une note indiquant le type de portail et de clôture éventuellement envisagé** ainsi que ce qui est prévu pour **l'intégration des coffres techniques et boîtes aux lettres.**
- **une notice de présentation des mesures prises en faveur du respect de l'environnement** en faisant référence explicitement aux cibles énoncées dans le « Cahier des prescriptions d'aménagement » (annexe 1). L'acquéreur y joindra une étude thermique justifiant la consommation énergétique estimée de la future construction.
- **un engagement écrit du pétitionnaire, daté et signé, quant au respect des obligations du cahier des charges de cession de terrains et ses annexes.**

La SEM n'est en aucun cas l'instructeur du permis de construire. Aussi, l'avis de la SEM ne porte pas sur le dossier de permis de construire en lui-même mais constitue un avis de principe sur le projet au regard du respect du Cahier des Charges de Cession de Terrains et de ses annexes.

Dans tous les cas, l'acquéreur reste seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations. L'examen du dossier par la SEM ne saurait engager sa responsabilité,

L'avis de la SEM prendra la forme d'un courrier signalant les observations éventuelles ou l'absence de celles-ci. La réponse de la SEM devra parvenir au demandeur dans les dix jours ouvrables, passé ce délai elle sera réputée tacitement favorable au dépôt. L'avis pourra être de deux sortes :

- **Avis favorable** : cet avis correspond à une autorisation pour le constructeur de déposer en instruction le permis de construire. **L'avis favorable doit être joint dans le dossier qui sera déposé en instruction.**
- **Avis avec réserves** : l'acquéreur est tenu d'apporter les modifications demandées au projet de PC qui sera représenté à la SEM pour avis. La SEM disposera alors d'un délai de 5 jours ouvrables pour faire parvenir un nouvel avis, passé ce délai elle sera réputée tacitement favorable au dépôt. **Seul un avis favorable permet le dépôt en instruction du permis de construire.**

16.2 Coordination – Organisation des travaux

L'acquéreur s'engage à réaliser les travaux conformément aux informations fournies. La SEM doit pouvoir obtenir les informations qu'elle souhaite sur l'organisation du chantier.

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé si les ouvrages ne sont pas compatibles ou si les règlements n'ont pas été observés.

En aucun cas, la SEM ne pourra être tenue d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

ARTICLE 17 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR ET FIN DES TRAVAUX

17.1 Exécution des travaux par les entrepreneurs du constructeur.

Le constructeur devra transmettre à la SEM81, avant tout commencement de travaux, un dossier des modalités de réalisation et comprenant au minimum :

- un plan d'installation de chantier pour les différentes phases avec une note indiquant :
 - o l'emprise du chantier éventuellement délimitée par une clôture,
 - o l'emplacement des installations de chantier (cabanes de chantiers, bennes, stockage de terre provisoire)
 - o un plan de circulation et de stationnement des engins de chantiers
 - o les moyens mis en œuvre pour limiter les nuisances sonores, les émissions de boue, de poussière et la signalisation.
 - o Les moyens mis en œuvre pour la gestion des déchets en phase travaux et plus précisément la localisation des bennes pour le tri sélectif, leurs moyens d'évacuation et leurs moyens de traitement envisagés
 - o l'échéancier de réalisation
 - o la communication sur le projet (panneau d'information...)

Un accord préalable de la SEM 81 sur ces modalités de réalisation est nécessaire avant tout commencement de travaux sur le site. En l'absence d'un avis de la SEM 81 sous 10 jours après réception, l'accord sera considéré comme tacite. L'acquéreur se doit de respecter l'avis de la SEM.

Toutes modifications des modalités de réalisation ayant reçues l'aval préalable de la SEM 81 en cours de chantier devront être portées à connaissance de la SEM. La SEM 81 se réserve le droit d'émettre un avis sous 5 jours ouvrés après en avoir connaissance. L'acquéreur sera alors tenu de respecter cet avis.

Charges et conditions particulières :

La vente, a lieu sous les charges et conditions résultant de l'arrêté de la ZAC et de l'ensemble des pièces de la ZAC. A ce sujet, l'**ACQUEREUR** déclare s'obliger à respecter l'ensemble de ces réglementations et dispositions.

L'ACQUEREUR se conformera aux prescriptions contenues dans ces documents, dont il reconnaît avoir reçu une copie préalablement aux présentes, et il participera, notamment, à tous les frais et charges en application de ces réglementations.

La responsabilité du **VENDEUR** ne pourra en aucun cas être recherchée pour les dégradations qui ne seraient pas de son fait et qui seraient survenues après réception des ouvrages de viabilité.

L'ACQUEREUR veillera à ce que les réseaux communs de la ZAC ne soient pas dégradés lors de la construction de l'immeuble sur le **BIEN**.

Ce dernier supportera, à ses frais, le coût des réparations des dégradations pouvant provenir de son fait ou de celui des entrepreneurs travaillant sur l'immeuble à édifier sur le **BIEN**, ainsi qu'il s'y oblige, à charge pour lui d'exercer ses recours contre les entreprises.

En conséquence, **L'ACQUEREUR** devra se prémunir contre les dégradations éventuellement causées aux ouvrages de viabilité par les entreprises chargées des constructions.

Notamment, toutes les dispositions devront être prises pour assurer la protection des trottoirs, bordures de trottoirs, coffrets, regards situés en façade ou en limite de sa parcelle, ainsi qu'aux bornes délimitant son lot.

Il est interdit de déposer des matériaux ou gravats sur les voies intérieures ainsi que sur les lots voisins. **L'ACQUEREUR** devra procéder à l'enlèvement des gravats déposés sur son propre lot, du fait des travaux de construction.

C'est pourquoi, le **VENDEUR** recommande à **L'ACQUEREUR**, avant toute ouverture de chantier, d'établir un état des lieux contradictoire et d'insérer dans les marchés avec les entreprises, une clause plaçant sous leur garde et leur responsabilité, les ouvrages de viabilité, et mettant à leur charge les dégradations éventuelles.

Séquestre - nantissement :

L'ACQUEREUR versera le jour de la signature de l'acte authentique de vente réitérant les présentes, au comptable de l'office notarial de Maître LANNES, notaire associé à ALBI (81000), 18, place Jean Jaurès, qui en sera constitué séquestre et dépositaire, la somme de MILLE DEUX CENT EUROS (1. 200,00 EUR), affectée aux frais de remise en état des ouvrages de voirie et réseaux divers, nécessités par les dégradations commises par **L'ACQUEREUR**, ses préposés ou les entreprises intervenant pour son compte sur le chantier, ou par l'ensemble des co-lotés, si le responsable de ces dégradations ne peut être déterminé.

Il donnera tout pouvoir au notaire lors de son acquisition pour régler les factures présentées par le **VENDEUR**, relatives aux réparations nécessaires. Le notaire bénéficiera donc d'un mandat d'intérêt commun pour régler lesdites factures, dans la limite néanmoins des sommes disponibles et cela, sans avoir besoin d'obtenir, au préalable, l'accord de **L'ACQUEREUR**.

Dans le cas où des dégradations sont constatées, **L'ACQUEREUR**, disposera de 3 semaines pour faire remédier aux dégradations et un nouveau constat devrait être réalisé à l'issue de la remise en état.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas été identifié, le montant de la réparation sera réparti entre tous les acquéreurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés.

Dans le cas où les dégâts occasionnés sont plus importants que le montant de la provision pour dégradation versé par **L'ACQUEREUR** et que l'auteur des faits est

identifié, ce dernier devra compléter le montant de la provision pour dégradation à hauteur du devis de remise en état qui aura été présenté par le **VENDEUR**.

La provision pour dégradation, qui sera nantie par **L'ACQUEREUR** au profit du **VENDEUR**, qui accepte, dans les termes de l'article 2073 du Code Civil, sera conservée par ledit comptable, jusqu'au jour de sa restitution, soit 15 jours après la réalisation d'un état des lieux entre **L'ACQUEREUR** et le **VENDEUR** après achèvement des travaux dans le cas où aucune dégradation n'est constatée. En cas de dégradations constatées imputables à **L'ACQUEREUR** ou à l'ensemble des co-lotis, cette somme servira à dédommager le **VENDEUR** du coût des travaux qu'ils seraient dans l'obligation de réaliser, ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

Au terme du constat et en l'absence de toute dégradation, la somme ou son reliquat sera versée par le séquestre à **L'ACQUEREUR**.

A défaut d'accord amiable intervenu entre le **VENDEUR** et le ou les co-lotis, ledit comptable sera bien et valablement déchargée de sa mission par la consignation de ladite somme à la Caisse des Dépôts et Consignations dans l'attente d'une décision de justice devenue définitive.

17.2 Fin des travaux par les entrepreneurs du constructeur.

L'acquéreur s'engage à fournir à la SEM, trois mois au plus tard après la réception de ses travaux, les éléments suivants :

- un plan masse en format informatique du projet de construction réalisée, distinguant au minimum le bâti, les aires de stationnement, les circulations et les espaces verts.
- La note de « calcul thermique » à l'issue des travaux devant justifier le respect de l'annexe 1 « cahier des prescriptions d'aménagement »

Test d'étanchéité à l'air (infiltrométrie) réalisé

TITRE III

REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

ARTICLE 18 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX FAISANT L'OBJET DE L'ARTICLE 10

Chaque constructeur devra entretenir ses espaces libres en bon état, de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins.

L'image de propriété, de qualité et d'entretien du site doit être conservée.

Chaque constructeur devra entretenir ses espaces privatifs de façon permanente et à ses frais notamment, par :

- l'entretien des espaces verts (taille, élagage, tonte, ...),
- le remplacement, le cas échéant, des plantations mortes ou détruites
- l'entretien des enseignes, des luminaires (ampoules à changer),
- le nettoyage et le balayage régulier des voiries et parkings, et notamment des exutoires de pluvial,
- la réparation des clôtures, des portails,
- l'entretien des façades,
- le stockage extérieur éventuel ne doit pas être visible depuis les voies publiques,
- tous autres éléments, pouvant avoir un impact négatif sur l'image de la qualité du site, doivent être traités dans le même esprit que ci-dessus.

ARTICLE 19 - USAGE DES ESPACES LIBRES ; SERVITUDES

19.1 Les parties non construites des terrains qui font l'objet du chapitre II du titre II du présent cahier des charges de cession de terrain, sauf d'une part ceux cédés pour la construction de bâtiments publics (écoles, mairie ... etc.) et sauf d'autre part les parties dites "espaces privatifs" expressément désignées dans l'acte de cession ou de location, sont affectées à usage de parc, de passage et groupées en un ensemble dont chaque partie servira à l'utilité de tous les autres fonds indistinctement.

Les constructeurs ou leurs ayants-cause auront droit d'usage à titre de parc et de passage sur toutes les parties non construites de tous les terrains concernés, sous réserve des exclusions précisées à l'alinéa ci-dessus.

19.2 Les affectations ci-dessus ont lieu à titre de servitude réciproque et sans indemnité de part ni d'autre.

En conséquence, chacun des propriétaires de l'un des terrains ci-dessus définis sera réputé, par le seul fait de son acquisition, consentir et accepter la constitution de toute servitude active et passive aux effets ci-dessus.

19.3 Le constructeur sera tenu de subir, sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, gaz, électricité, réseaux de télécommunication, éclairage public, chauffage urbain, égouts, câbles ... etc., telles qu'elles seront

réalisées par la SEM, la commune, les concessionnaires ou toute autre personne publique ou privée, ou pour leur compte.

ARTICLE 20 - TENUE GENERALE

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants. Il ne pourra, notamment, être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans les permis de construire.

Aucun dispositif extérieur de réception ne sera admis lorsque les immeubles seront reliés à un réseau de télédistribution ou à une antenne collective. Les immeubles collectifs non raccordés devront obligatoirement être équipés d'antennes collectives, avec un maximum d'une antenne par cage d'escalier, les antennes individuelles y compris les paraboles étant formellement prohibées.

Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de céder pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions autres que ceux affectés à usage commercial. La société pourra, toutefois, accorder des dérogations et en fixer les conditions, mais seulement pendant la durée de la concession.

ARTICLE 21 - ASSOCIATION(S) SYNDICALE(S)

21.1 Il pourra être créé, entre tous les propriétaires de fonds situés dans la ZAC, à l'exception des Administrations pour leurs bâtiments, une ou plusieurs associations syndicales libres.

Le cas échéant, le périmètre de chaque association serait alors défini par la SEM au fur et à mesure de l'avancement de l'aménagement de la zone.

Chaque propriétaire ferait alors partie de plein droit de l'association syndicale dans le périmètre de laquelle se trouve son fonds. Au cas où le propriétaire céderait ses droits à construire à un preneur, celui-ci serait tenu, pendant toute la durée de sa jouissance, à faire partie de l'association en lieu et place de son bailleur.

En conséquence, le propriétaire, par le seul fait de la vente ou du bail, l'obligera à adhérer définitivement à la dite association syndicale.

La répartition des voix et des charges serait alors proportionnelle au nombre de m² de surface de plancher (SDP) pouvant être construits sur les parcelles de chacun des constructeurs.

21.2 Des associations syndicales spécifiques pourraient être créées en ce qui concerne certains réseaux (chauffage, télédistribution, etc...) auxquelles le constructeur adhérerait alors définitivement par le seul fait de la vente ou du bail.

21.3 Pour la répartition des voix et des charges, les fonds non encore vendus ou loués par la SEM ne seraient pas pris en compte.

ARTICLE 21bis - CENTRE DE COMMERCE ET DE SERVICES

21b. Certaines parcelles de la ZAC sont destinées notamment à recevoir des services, bureaux ou commerces de proximité... etc.

Le constructeur s'engage, pendant toute la durée de la ZAC, à ne réaliser sur le terrain vendu aucun équipement faisant double emploi avec les équipements prévus sur lesdites parcelles, sauf autorisation écrite de la SEM et préalable au dépôt de la demande de permis de construire.

ARTICLE 22 - ASSURANCES

Tout constructeur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

Le présent article n'est pas applicable aux personnes morales de droit public.

ARTICLE 23 - MODIFICATIONS DU CAHIER DES CHARGES

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain, à l'exception de celles relatives aux servitudes (article 19), pourront être modifiées dans les conditions de majorité prévues par la loi en matière de modification des documents d'un lotissement, sous la réserve que la majorité en superficie soit calculée, pour l'application du présent article, d'après le nombre de m² de plancher hors œuvre net que chaque constructeur est autorisé à construire. Toutefois, les modifications qui intéressent les services publics distributeurs de fluides ou d'énergie devront, en outre, recevoir l'accord préalable du service concerné.

ARTICLE 24 - LITIGES ; SUBROGATION

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain feront loi tant entre la société et chaque constructeur qu'entre les différents autres constructeurs.

La société subroge, en tant que de besoin, chaque constructeur dans tous ses droits et actions, de façon que tout constructeur puisse exiger des autres l'exécution des dispositions en cause.

Lu et approuvé
A Le Séquestre, le **14 OCT. 2015**

Pour la Commune,
Le Maire




Gérard POUJADE

Annexe 1 : le « Cahier des prescriptions d'aménagement »
Annexe 2 : le « Cahier des prescriptions techniques »