
*Extension de la ZA Pointe-
des-Châteaux*

PROJET

SOMMAIRE

PREAMBULE	5
------------------	----------

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	6
---	----------

ARTICLE 1 : OBJET DU CAHIER DES CHARGES	6
ARTICLE 2 : VALEUR JURIDIQUE DU CAHIER DES CHARGES	6

TITRE 2 : CONDITIONS RELATIVES A LA LOCATION	7
---	----------

ARTICLE 3 : OBJET DE LA LOCATION	7
ARTICLE 4 : DESIGNATION DES LOTS	7
ARTICLE 5 : DELAI DE CONSTRUCTION	7

TITRE 3 : CONDITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION	8
---	----------

ARTICLE 6 : REALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION	8
ARTICLE 7 : ENSEIGNES ET PRE-ENSEIGNES	8
ARTICLE 8 : CHANTIER	8
ARTICLE 9 : ENTRETIEN DES CONSTRUCTIONS ET ANNEXES	9

TITRE 4 : JOUISSANCE DES LIEUX	10
---------------------------------------	-----------

ARTICLE 10 : USAGE DES LOTS	10
ARTICLE 11 : RESPECT DES SERVITUDES	10
ARTICLE 12 : GESTION DES EAUX PLUVIALES	10
ARTICLE 13 : EVACUATION DES DECHETS	10
ARTICLE 16 : ESPACES ET EQUIPEMENTS COLLECTIFS	111

TITRE 5 : GESTION ET ADMINISTRATION

12

ARTICLE 15 : ASSOCIATION SYNDICALE	12
ARTICLE 16 : LITIGES ENTRE ACQUEREURS	12
ARTICLE 17 : ADHESION AU PRESENT CAHIER DES CHARGES	12

ANNEXE

13

CAHIER D'ORIENTATIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES	13
---	-----------

PREAMBULE

Le présent Cahier de Cession de Terrains s'applique à toutes les locations de terrain dans l'extension de la ZAE de la Pointe-des-Châteaux (Permis d'Aménager référencés PA n° 97441317D0004 en date du 18 D2CEMBRE 2017 et tout modificatif qui pourrait intervenir).

En ce sens, ces prescriptions seront intégrées intégralement par le Notaire dans tout acte de location, à intervenir entre le TCO et les futurs locataires de lots.

Les présentes clauses constitueront des droits et obligations spécifiques entre les parties en plus des clauses habituelles de droits et obligations communes en matière de location.

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer :

- Les règles de caractère privé du lotissement, ces règles contractuelles s'ajoutant aux dispositions de caractère réglementaire contenues dans le règlement du PLU et du lotissement.
- Les conditions générales des locations qui seront consenties par le lotisseur, de même que les conditions des locations successives qui pourront être consenties par les premiers locataires.

Les baux consentis seront du type bail à construction.

ARTICLE 2 : VALEUR JURIDIQUE DU CAHIER DES CHARGES

Les règles visées à l'article 1 ci-dessus s'imposeront :

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

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

La signature du bail comporte pour chaque locataire l'adhésion complète et obligatoire aux dispositions du présent cahier des charges.

Le respect des règles du présent cahier des charges est assuré par tout locataire du lotissement. Tout locataire peut en demander directement l'application.

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

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

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

TITRE 2 : CONDITIONS RELATIVES A LA LOCATION

ARTICLE 3 : OBJET DE LA LOCATION

La location sera consentie en vue de la construction de bâtiments à usage industriel, artisanal ou tertiaires.

ARTICLE 4 : DESIGNATION DES LOTS

Les terrains seront loués viabilisés. La réalisation des constructions pourra être faite par le constructeur de son choix.

La location des lots constructibles est effectuée aux conditions ordinaires et de droits.

Tout locataire prendra le ou les lots dans l'état où ils se trouveront le jour de la signature du bail, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix pour raison du dit état quel qu'il soit, ni pour aucun autre motif.

Un plan régulier de chaque lot sera dressé par un Géomètre-Expert nommé par le lotisseur sera annexé au bail.

Ce plan définira les limites du lot, sa contenance définitive et devra être utilisé pour établir le plan de masse annexé à la demande de Permis de Construire. Avant la signature du bail, le locataire pourra à ses frais vérifier le plan et le bornage de son lot, aucune réclamation ne sera plus admise après la signature du bail.

ARTICLE 5 : DELAI DE CONSTRUCTION

Les locataires des lots sont tenus de procéder dans le délai de deux ans, à la construction de leur immeuble. Ce délai est compté à partir de la signature du bail.

TITRE 3 : CONDITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ARTICLE 6 : REALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Chaque locataire construit à ses frais et risques, dans le respect :

- des dispositions du règlement du PLU
- des dispositions du règlement du lotissement,
- des orientations définies au Cahier d'Orientations Urbaines, Architecturales, Paysagères et Environnementales (COUAPE) annexé au présent cahier des charges (principe de compatibilité).

après obtention d'un permis de construire délivré par la commune et préalablement visé par le lotisseur.

Les locataires devront, conformément au permis de construire, se brancher à leurs frais sur les réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et d'assainissement, mis en place par le lotisseur. Ces branchements ainsi que les installations intérieures correspondantes devront respecter les lois et règlements en vigueur. Les locataires feront leur affaire de tous contrats et abonnements à passer avec les concessionnaires.

ARTICLE 7 : ENSEIGNES ET PRE-ENSEIGNES

PRÉ-ENSEIGNES

Chaque acquéreur ne pourra apposer sa ou ses pré-enseignes que sur les dispositifs, mis en place par la collectivité, prévus à cet effet.

ENSEIGNES

Toutes les enseignes doivent avoir une surface inférieure ou égale à 10 m².

Une seule enseigne par façade donnant sur une voie publique est autorisée.

Les enseignes apposées sur façades des bâtiments ne pourront pas se situer au-dessus de l'égout ou de l'acrotère.

ARTICLE 8 : CHANTIER

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

Les matériaux de construction en cours d'utilisation, et seulement pendant cette période, peuvent être déposés sur le terrain du lot intéressé. En revanche, il est expressément interdit au locataire de ce lot de créer, par lui-même ou par ses

entrepreneurs, aucun dépôt de matériaux ou de gravats sur les voies, espaces collectifs ou tout autre lot. Il doit, en outre, procéder dans le meilleur délai à l'enlèvement des gravats existants sur son propre lot, du fait des travaux de construction.

Chaque locataire est tenu directement à l'égard des autres locataires et du lotisseur de réparer tous désordres créés par ces travaux, soit aux autres lots, soit aux voies ou autres espaces ou équipements communs. Il appartient à chaque locataire de veiller à la bonne conservation des ouvrages d'équipements communs et de prendre toutes les mesures de protection desdits ouvrages lors de la construction. En tout état de cause, chaque locataire sera tenu d'établir contradictoirement avec son constructeur un état des lieux avant tout commencement des travaux et de mettre en place les éléments de protection, notamment des trottoirs, bordures de trottoirs et chaussée.

Une provision pour remise en état d'un montant de ~~XXXX€~~[CP1] sera exigée au démarrage du chantier, déposée sur le compte du notaire référent et restituée à la remise de la Déclaration d'Achèvement de Travaux, sur constat de non-dégradation des espaces du lotissement.

ARTICLE 9 : ENTRETIEN DES CONSTRUCTIONS ET ANNEXES[CP2]

Les constructions, les surfaces libres, les espaces verts, les zones de parking et de manœuvre doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien.

TITRE 4 : JOUISSANCE DES LIEUX

ARTICLE 10 : USAGE DES LOTS

Il ne peut être fait aucun autre usage des lots que celui défini dans le règlement du lotissement.

L'acquéreur 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.

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propriété, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité de la zone d'activités.

Toute publicité ou affichage sur tout ou partie du lot ou des constructions devra respecter les lois et règlements régissant cette matière, ainsi que les dispositions édictées à l'article 7 du présent cahier des charges.

ARTICLE 11 : RESPECT DES SERVITUDES

Les locataires souffriront sans indemnité les servitudes frappant le lot dont ils sont locataires et les espaces communs dont ils ont collectivement la jouissance.

Les locataires seront tenus, à titre de servitude perpétuelle, de permettre en toutes circonstances l'accès sur leurs terrains des agents des administrations ou des concessionnaires concernés, ainsi que de leurs entrepreneurs dûment habilités, en vue de la surveillance, et de la réparation des-dits réseaux de canalisations.

ARTICLE 12 : GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

Les aménagements réalisés sur la parcelle devront assurer la rétention et l'infiltration des eaux pluviales, conformément au règlement du PLU et du lotissement.

Les clôtures devront favoriser la transparence hydraulique afin de limiter au maximum la concentration des écoulements.

ARTICLE 13 : EVACUATION DES DECHETS

Chaque locataire fait sien l'obligation de gestion de ses déchets. Il mettra en place un tri de ses déchets, conformément aux obligations légales.

ARTICLE 14 : ESPACES ET EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Les terrains et équipements communs seront la propriété du lotisseur qui en assurera la conservation, la gestion et l'entretien.

Les locataires seront pécuniairement responsables des dégradations qui seraient commises par eux, leurs préposés ou les entrepreneurs travaillant pour leur compte. En pareil cas, les frais de remise en état leur incomberaient, après une simple mise en demeure émanant du lotisseur.

Tout usage abusif ou dégradation de ces biens, entraînera la mise en cause de la responsabilité civile de l'usager. Si celui-ci ne fait pas procéder aux réparations nécessaires dans le délai d'un mois, le lotisseur peut faire exécuter les travaux aux frais du locataire responsable.

VOIRIE – CIRCULATIONS – ESPACES VERTS – OUVRAGES DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les terrains ne formant pas des lots destinés à être loués par le lotisseur, sont affectés à l'usage de circulation (véhicules et piétons), de parc de stationnement, d'espaces verts et d'ouvrages de gestion des eaux pluviales.

L'entretien et la gestion de ces espaces sont à la charge du lotisseur, ainsi que les équipements afférents (mobilier urbain, éclairage public...).

TITRE 5 : GESTION ET ADMINISTRATION

ARTICLE 15 : ASSOCIATION SYNDICALE

Il n'est pas créé d'Association Syndicale Libre, l'ensemble des terrains restant propriété du lotisseur.

Celui-ci assurera donc la gestion et l'administration du présent lotissement.

ARTICLE 16 : LITIGES ENTRE ACQUEREURS

Chaque locataire pourra exiger directement des autres locataires l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges ou par le règlement de lotissement.

ARTICLE 17 : ADHESION AU PRESENT CAHIER DES CHARGES

La signature des baux entraîne adhésion complète aux dispositions du présent cahier des charges dont un exemplaire doit être remis à chaque locataire de lot.

Le présent Cahier des charges établi par le TCO sera déposé au rang des minutes de la SCP (Notaires Associés). Cette Etude se chargera des formalités de publicité foncière.

Fait et établi au Port sur 12 pages.

Le Président du TCO

ANNEXE AU PRESENT CAHIER DES CHARGES

CAHIER D'ORIENTATIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

PROJET