



CAHIER DES CHARGES DE CESSIONS TERRAINS ECO PARC

l'objet de l'article 10) -----	14
ARTICLE 19 – USAGE DES ESPACES LIBRES – SERVITUDES -----	14
ARTICLE 20 – TENUE GENERALE -----	14
ARTICLE 21 – ASSOCIATION(S) SYNDICALES(S) -----	15
ARTICLE 22 – ASSURANCES -----	15
ARTICLE 23 – OBLIGATION DE MAINTENIR L’AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX -----	16
ARTICLE 24 – MODIFICATIONS DU CAHIER DES CHARGES -----	16
ARTICLE 25 – LITIGES – SUBROGATION -----	16
Annexe 1 : Cahier des limites de prestations générales -----	17
Annexe 2 : Cahier de prescriptions techniques particulières -----	18
1 – Voirie -----	18
2 – Assainissement -----	18
3 – Réseau d’eau -----	18
4 – Réseau électrique -----	18
4.1 – Moyenne tension-----	18
4.2 – Basse tension -----	18
5 – Réseau télécommunication ou télédistribution -----	19
6 – Espaces libres -----	19

CAHIER DES CHARGES DE CESSION OU DE LOCATION DES TERRAINS

PREAMBULE

ARTICLE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

1.1. Le présent cahier des charges concerne l'opération d'aménagement de la ZAC Environnement dont la réalisation a été confiée à la SODIAC par délibération du Conseil Municipal du Port le 27 juin 2002 par voie de convention publique d'aménagement et transférée au TCO par délibération du conseil communautaire n°2004-162/C8-5 du 25 octobre 2004.

La SODIAC 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, conformément à l'article R311-19 du Code de l'Urbanisme.

Il est précisé ici que dans le cas d'une cession ou d'une sous-location, les dispositions du présent cahier des charges s'appliquent de plein droit aux preneur.

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 acquéreurs 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 SODIAC et de l'acquéreur pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs.
- **le titre III** fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux cessionnaires ou locataires, à leurs héritiers ou 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 SODIAC. Il détermine notamment les conditions de la gestion des ouvrages collectifs.

1.3. Les deux premiers titres constituent des dispositions purement bilatérales entre la SODIAC et chaque contractant. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres contractants ou à tous tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des contractants, 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 du Code de l'Expropriation.

Le titre III s'impose à tous les propriétaires et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de constructions, ainsi qu'à leurs héritiers ou ayant cause à quelque titre que ce soit et ce, sans limitation de durée. Il s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec la SODIAC. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, la SODIAC déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.

- 1.4. A l'expiration de la concession d'aménagement visée dans l'exposé qui précède, ou en cas de retrait ou de résiliation de ladite concession, et de même en cas de cession au concédant, ce dernier sera substitué de plein droit à la SODIAC 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. Les prescriptions du présent cahier des charges seront insérées 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 » tous assujettis 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 immeuble 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 desdits biens, que ce soit un bail à construction, une concession immobilière, un bail emphytéotique, etc.
- 1.7. Par ailleurs, il est rappelé que le prix de cession ou de location du terrain est fixé par la SODIAC en accord avec le concédant. Ce prix figurera dans l'acte de cession ou de location.

ARTICLE 2 – DIVISION DES TERRAINS PAR LA SEM CONCESSIONNAIRE

Les terrains sus indiqués feront l'objet d'une division entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés dans la voirie ou aux espaces libres publics, et d'autres 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 OU DE LA LOCATION

La cession ou la location est consentie en vue de la constitution d'un programme de bâtiments qui sera dans l'acte de cession ou de location.

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

ARTICLE 4 – DELAIS D'EXECUTION

Le constructeur s'engage à :

- 1) Commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés par le PLU sur le terrain qui lui est cédé ou loué et à communiquer à la **SODIAC** son projet définitif de construction, un mois au moins avant le dépôt de la demande de permis de construire. Le cas échéant, présenter en même temps à l'approbation de la SODIAC un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles.
- 2) Déposer sa demande de permis de construire dans un délai de 3 (TROIS) mois à dater de l'acte de cession ou de location étant précisé que, sauf disposition contraire dudit acte, c'est la date de signature de l'acte sous seing à la tranche considérée.

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 correspondante à la tranche considérée.

- 3) Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 6 (SIX) mois à compter de la délibération du permis de construire.
- 4) Avoir réalisées les constructions dans un délai de 30 (trente) mois à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur sous réserve de sa vérification par l'architecte de la SODIAC.

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

En outre, il est expressément précisé que la SODIAC ne saurait accorder de dérogation aux délais impartis par la législation ou la réglementation en vigueur, chaque constructeur devant faire son affaire personnelle du respect desdits délais.

ARTICLE 5 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

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 est à la charge du constructeur. Cette prolongation n'exclut pas le respect du dernier alinéa de l'article 4.

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 sociaux.

Mais dans ce cas, le constructeur ne sera pas dispensé du paiement des intérêts de retard sur la partie du prix de cession payable à terme et 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 ou leurs annexes, la SODIAC pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages et intérêts et résoudre la vente, le cas échéant cumulativement dans les conditions suivantes :

6.1 – Dommages et intérêts (cas particuliers)

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, la SODIAC le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours en ce qui concerne les délais des paragraphes 1,2 et 3 ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne celui du paragraphe 4.

Si passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la SODIAC 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 (un pour mille) du prix de cession hors taxes par jour de retard avec maximum de 10% (dix pour cent).

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

6.2 – Résolution de la vente

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

La cession pourra être également résolue de plein droit par décision de la SODIAC, 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 SODIAC, 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 SODIAC 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 SODIAC.

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

6.3 – Résiliation de l'acte de location

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

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.

Toutefois, pour l'application du présent article, l'obligation de construire sera considéré 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 CEDES OU LOUES

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

Toutefois, le constructeur pourra céder les terrains ou le bail ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, la partie des terrains non encore utilisés, ou la partie du bail, à la charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux de construction.

Avant toute cession, le constructeur devra aviser la SODIAC au moins quatre mois à l'avance, de ses intentions.

La SODIAC pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient retrocédés 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 concessionnaire agréé par elle.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculée 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 SODIAC, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, la SODIAC 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 SODIAC.

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 de la SODIAC.

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 et 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 I du présent cahier des charges seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L21-3 du code de l'expropriation.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte par la SODAIC pourra être invoquée un délai de 5 ans à compter de l'acte par la SODIAC, ou, à défaut, par le Préfet, 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 SODIAC

La SODIAC exécutera, en accord avec le concédant et l'autorité de tutelle, conformément au PLU, au dossier de réalisation et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux de terrains destinés à être incorporés au domaine des collectivités, à être remis aux organismes concessionnaires, ou à une association syndicale prévue éventuellement au présent cahiers des charges.

Les limites des prestations, dues à ce titre par la SODIAC, sont définies dans le « cahier des limites de prestations générales » (annexe I) et le cahier des prescriptions techniques particulières (annexe III).

Les délais de réalisation des prestations dues par la SODIAC à titre provisoire et définitif seront fixés dans l'acte de cession ou dans ses annexes.

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 SODIAC pourra interdire au public et notamment aux constructions, 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 le maire conformément à l'article L 131-2-1 du code des communes.

10.2- Entretien

Jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée, 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, etc., ainsi qu'au paiement des taxes et impôts y afférent.

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

Les sommes dues à la SODIAC seront comptabilisés 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 occasionnées par les entrepreneurs seront remboursés ainsi qu'il est précisé 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 CEDES OU LOUES

ARTICLE 11 – ARCHITECTURE ET URBANISME

11.1 – PLU

Le constructeur et la SODIAC s'engagent à respecter les dispositifs du PLU dans l'ensemble de ses documents constitutifs (règlements, servitudes, plan, etc.) et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'administration.

Il est rappelé à ce sujet que le PLU est un document réglementaire.

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

11.2 – Dispositions architecturales

Le constructeur devra recueillir l'accord de l'équipe d'urbaniste architecte en chef de la ZAC désignée par la SODIAC sur le plan de masse et l'aspect extérieur des bâtiments projetés.

ARTICLE 12 – BORNAGE – CLOTURES

La SODIAC procédera, si elle ne l'a déjà fait, et préalablement à l'acte authentique, du bornage du terrain, laquelle dépense sera à la charge de l'acquéreur.

L'acquéreur pourra désigner un géomètre agréé afin de dresser contradictoirement acte de cette opération.

Tout acquéreur d'une parcelle contiguë à des lots non encore vendus par la SODIAC ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

Par contre tout acquéreur d'une parcelle bénéficiant d'une clôture déjà existante a l'obligation de rembourser au propriétaire mitoyen 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 SODIAC et la définition des obligations de l'acquéreur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués est précisée dans un « cahier des prescriptions techniques particulières » qui sera annexé à l'acte de vente et dont le modèle figure en annexe 2 au présent CCCT.

Les ouvrages à charge de la SODIAC seront réalisés par celle-ci dans le cadre du traité de cession conclu avec la commune, conformément aux prescriptions du PLU.

ARTICLE 14 – SANCTIONS A L'EGARD DE LA SODIAC

En cas d'inexécution par la SODIAC des travaux qui lui incombent dans les délais prévus à l'acte de cession comme mentionné à l'article 9, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, le constructeur sera en droit, après une mise en demeure restée dans le délai d'un

mois, de réclamer à la société une indemnité de dommages et intérêts pour le préjudice direct, matériel et certain qui aurait pu lui être causé du fait de la défaillance de la SODIAC.

ARTICLE 15 – BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Jusqu'à la remise des ouvrages à la ville ou aux sociétés concessionnaires, 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 d'eau, d'électricité, égouts..., établis par la SODIAC, et conformément aux avants-projets généraux approuvés.

Après accord de la SODIAC, il aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution des ces branchements.

Ceux-ci ainsi que les installations intérieures coorespondantes devront respecterles 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.

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

Le constructeur fera son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'indentique après l'exécution des travaux, ainsi qu'éventuellement le versement des taxes et des indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamées par la ville ou le service public.

15.1 – Rejet des eaux industrielles

Le rejet des eaux industrielles devra être réalisé en conformité des dispositions réglementaires, dontle constructeur est réputé avoir reconnaissance, et de celles fixées dans le « cahier des prescriptions techniques particulières ».

15.2 – Branchements aux collecteurs d'égout

Dans chaque construction, la séparation devra être assurée entre les eaux pluviales (ruissellement des toitures, des cours, drainage,...), 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 SODIAC les plans de ces dispositifs de prétraitement, avant tout commencement des travaux. La société donnera son accord ou proposera à l'acqureur les modifications nécessaires. Les dépenses éventuelles dues à la modification des équipements publics de traitement seront à la charge de l'acqureur.

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

15.3 – Electricité

Il est expressément précisé que la puissance électrique disponible pour chaque constructeur est calculée sur la base du programme prévu par le PLU du maximum de 36 KVA.

Toute demande de puissance supérieure, nécessitant le renforcement des réseaux moyenne et basse tension ainsi que les postes de transformation, sera à la charge exclusive du demandeur.

Lorsque le poste de transformation ou de distribution publique d'électricité est prévu sur leur terrain, les acquéreurs sont tenus de mettre à disposition d'EDF les terrains d'assise nécessaires ; l'implantation ou les caractéristiques de ceux-ci devront être conformes aux spécifications d'EDF qu'il appartiendra à l'acquéreur ou au constructeur de se faire préciser directement.

Cette mise à disposition se fera dans le cadre des textes réglementaires en vigueur, sous forme de convention entre EDF et l'acquéreur ou le constructeur.

L'acquéreur ou 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 au réseau.
- Le libre accès, à tout moment, de son personnel et celui de ses entreprises ainsi qu'au passage de matériel ou d'engins.

Dans le cas où la réalisation de ces postes de distribution serait nécessaire avant la cession des terrains à des tiers, la SODIAC s'engage à respecter les obligations mentionnées ci-dessus. La convention particulière que la SODIAC aurait passé avec EDF s'imposerait alors à l'acquéreur ou au constructeur, sans que ce dernier puisse s'y opposer.

L'acquéreur ou le constructeur aura à sa charge les frais de branchements sur les câbles MT ou BT installés par la SODIAC, et notamment la fourniture et la pose des boîtes de dérivation, câble de bouclage et de raccordement, et si besoin est la construction, l'installation et l'entretien du poste de livraison à édifier en bordures des voies de desserte.

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

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.

ARTICLE 16 – ETABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR – COORDINATION DES TRAVAUX

16.1 – Etablissement des projets du constructeur

La SODIAC préparera les documents définissant le détail de l'utilisation du sol pour les îlots ou lots cédés ou loués. A cet effet, elle pourra notamment établir des esquisses de plans masse définissant des options de parti architectural et d'organisation, ainsi que les contraintes techniques particulières qui en procèdent. Plusieurs hypothèses pourront être fournies, tirées ou non du dossier de PLU, toutes respectant évidemment les dispositions de ce plan.

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec la SODIAC et lui communiquera le projet définitif pour accord préalable.

La SODIAC s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les servitudes architecturales ont été observées et que l'aspect extérieur du bâtiment que le constructeur se propose de réaliser ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins, vendus ou non encore vendus.

Il devra communiquer à la SODIAC une copie du dossier complet de demande de permis de construire dans le délai prévu à l'article 4 ci-dessus, pour que la SODIAC puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte, et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage). La SODIAC pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la vocation de l'opération et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

L'examen du dossier par la société ne saurait engager sa responsabilité, l'acquéreur restant seul responsable de ses études, de ses choix comme du respect de ses obligations.

16.2 – Coordination des travaux

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 société 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 L'ENTREPRENEUR DU CONSTRUCTEUR

Les entrepreneurs du constructeur auront la charge financière des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par la SODIAC. Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ces bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés. En cas de défaillance des entrepreneurs, pour le paiement, dans les trois mois des sommes qui leur sont réclamées par la SODIAC, celle-ci pourra se retourner contre l'acquéreur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous des constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce, au prorata du nombre de m² de plancher hors œuvre net des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

TITRE III REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

ARTICLE 18 – ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES (autres que ceux faisant l'objet de l'article 10)

Le 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. IL aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

Sauf, le cas échéant, en ce qui concerne les espaces dits « privatifs » qui seront définis dans l'acte de cession, l'association syndicale compétente prévue de l'article 20 ci-après, assurera cet entretien pour le compte de l'ensemble des constructeurs compris dans le périmètre syndical, et dans les conditions fixées par les statuts de ladite association.

ARTICLE 19 – USAGE DES ESPACES LIBRES – SERVITUDES

19.1 – Les parties non construites des terrain qui font l'objet du titre II chapitre II du présent cahier des charges de cession de terrain, sauf d'une part celles cédées pour la construction de bâtiments administratifs publics (écoles, mairies, etc.) et sauf part des 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-caus auront le droit d'usage à titre de passage sur toutes les parties non construites de tous les terrains concernés.

Les allées pour la promenade et le repos, les parterres, jeux d'enfants, pelouses, et bassins ou décorations d'agrément qui seront réalisés, seront à la disposition des propriétaires, copropriétaires ou occupants de tous les immeubles construits sur lesdits fonds. Ils seront également à la disposition des invités des mêmes personnes, de leurs visiteurs et des gens à leur service.

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 des immeubles bâtis, des canalisations publiques, d'eau, électricité, télécommunications, éclairage public, égouts,... telles qu'elles seront réalisées par la SODIAC, la ville, les concessionnaires 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 que qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

Toute disposition pouvant nuire à l'hygiène ou en contravention avec les règlements publics en vigueur est interdite, de même que l'ouverture de carrières ou de fouilles dans le terrain en vues de l'extraction de pierres, sables ou graviers.

Les acquéreurs seront tenus de dissimuler tout stockage à l'air libre par des écrans de verdure adaptés à la nature et à la hauteur des matériaux entreposés.

Il est interdit à tout propriétaire ou locataire, de louer 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.

ARTICLE 21 – ASSOCIATION(S) SYNDICALE(S)

Il pourra être créé entre tous les propriétaires de terrains ou de construction situés dans la ZAC, à l'exception des administrations pour leurs constructions à caractère administratif, une ou plusieurs associations syndicales libres.

Le cas échéant, le périmètre de chaque association sera défini par la SODIAC au fur et à mesure de l'avancement de la zone.

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

En conséquence, le constructeur, par le seul fait de la vente (ou du bail selon le cas), adhère définitivement à ladite association syndicale.

L'association syndicale aura la propriété des terrains et ouvrages d'intérêt collectif réalisés par la SODIAC et que cette dernière n'aurait pas, soit cédé aux syndicaux, soit remis aux collectivités ou à leurs concessionnaires. L'association syndicale aura l'obligation d'accepter ce transfert de propriété dans la mesure où celui-ci serait consenti gratuitement ou pour une somme symbolique.

Elle ne pourra aliéner les biens immobiliers dont elle sera propriétaire sans les avoir offert préalablement et gratuitement à la commune ou à l'établissement public compétent (district, communauté urbaine,...)

La répartition des coix et des charges sera obligatoirement proportionnelle au nombre de m² de surface de plancher développée hors œuvre nette (SHON) pouvant réglementairement être construits sur les lots de chacun des constructeurs, les terrains non encore vendus ou loués n'étant pas pris en compte.

La ou les association syndicale, selon le cas, sera automatiquement constituée par la vente ou la location du premier lot, de la zone ou du périmètre syndical.

Les statuts types de l'association précisent notamment que dans le cas de copropriété, spécialement dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, les copropriétés devront obligatoirement être représentés par un mandataire commun et de préférence par le syndic.

ARTICLE 22 – ASSURANCES

Tout constructeur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à un 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 habituellement leur propre assureur.

ARTICLE 23 – OBLIGATIONS DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX

Pendant un délai de CINQ ans, à compter de la réception provisoire des bâtiments, l'acquéreur sera tenu de ne pas modifier la nature de l'activité de l'établissement industriel édifié, sans en avoir avisé la SODIAC au moins DEUX mois à l'avance. La SODIAC pourra, jusqu'à expiration de ce délai, exiger que le changement d'affectation soit différé pour une durée de SIX mois et ne soit effectué que si durant ce délai, il n'a pu être trouvé un acquéreur pour l'ensemble du fonds s'engageant à maintenir l'affectation; le prix d'acquisition étant fixé, à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire.

L'expert de l'acquéreur, si ce dernier ne pourvoit pas à sa désignation, pourra être désigné d'office par le président du Tribunal de Grande Instance à requête de la SODIAC.

ARTICLE 24 – MODIFICATIONS DU CAHIER DES CHARGES

Les dispositions contenues dans le titre III du présent des charges de cession de terrain, à l'exception de celles relatives aux servitudes (article 19), pourront être modifiés 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 d'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 25 – 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 le constructeur qu'entre les différents autres constructeurs.

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

Etabli par la SODIAC,
à Saint-Denis le 09 SEP. 2010

Lu et approuvé
Le Président
Jean-Yves Langenier



Annexe 1 (art. 9) : Cahier des limites de prestations générales
Annexe 2 (art. 13) : Cahier de prescriptions techniques particulières

Annexe 1 : Cahier des limites de prestations générales

Les limites exactes des terrains cédés seront définitivement fixées par un plan pour vente, établi par le géomètre de la SODIAC.

L'acquéreur prendra le terrain dans son état lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir prétendre à indemnité en raison du mauvais état du sol ou du sou-sol, d'un vice caché ou de toute autre cause.

Les terrains cédés à l'acquéreur sont ceux nécessaires à la réalisation de la surface hors œuvre nette faisant l'objet d'une promesse synallagmatique de vente et d'acquérir sous conditions suspensives entre la SODIAC et l'acquéreur.

Le bornage du terrain et l'implantation topographique et altimétrique de tous les ouvrages seront établis par le géomètre de la SODIAC aux frais de l'acquéreur. Il en est de même pour la remise en état et la vérification des repères de bornage et d'implantation en cas de démolition, suppression ou déplacement de ceux-ci.

Annexe 2 : Cahier de prescriptions techniques particulières

Les travaux à la charge de la SODIAC seront exécutés dans les conditions suivantes :

1 – Voirie

La réalisation des voiries destinées à être incorporées dans le domaine public sera exécutés par la SODIAC, ainsi que les parkings et trottoirs attenants à ces voiries.

Les accès routiers à chaque terrain cédé seront exécutés par l'acquéreur, y compris le « bateau » d'accès, conformément aux directives des services publics compétents.

2 – Assainissement

La réalisation des réseaux destinées à être incorporées dans le domaine public sera exécutée par la SODIAC, ainsi que les ouvarges nécessaires à la voirie publique.

Les branchements individuels, en général un par terrain cédé, seront exécutés par l'acquéreur, y compris le regard de branchement si nécessaire sur l'ouvrage réalisé par la SODIAC, conformément aux directives des services publics compétents.

Les ouvrages particuliers tels que déversoirs d'orage, séparateur de graisses, etc. ... seront exécutés par l'acquéreur.

3 – Réseau d'eau

La réalisation des réseaux d'eau potable et d'incendie sous voies destinés à être incorporés dans le domaine public sera exécutée par la SODIAC, à laquelle pourra se substituer la Compagnie Générale des Eaux ou tout autre concessionnaire.

Les branchements individuels ou collectifs seront exécutés par l'acquéreur, y compris les regards de compteur d'eau, conformément aux directives des services compétents.

Si un réseau « spinkler » s'avérait nécessaire, son coût particulier ainsi que sa répercussion sur le réseau général seraient à la charge de l'acquéreur.

Les ouvrages particuliers (surpresseurs, adoucisseurs, etc...) sont à la charge de l'acquéreur, ainsi que le réseau d'incendie interne à la parcelle cédée.

4 – Réseau électrique

4.1 – Moyenne tension

La réalisation du réseau moyenne tension, y compris les transformateurs de distribution publique, et destiné à être incorporé dans le domaine public sera exécutée par la SODIAC, à laquelle pourra se substituer EDF.

Les postes abonnés moyenne tension sernt à la charge de l'acquéreur, y compris les réseaux moyenne tension nécessaires à l'alimentaion de ceux-ci, ainsi que les branchements sur le réseau public.

4.2 – Basse tension

La réalisation du réseau basse tension, y compris les branchements de celui-ci aux postes « DP » sous voies, et destiné à être incorporé dans le domaine public sera exécutée par la SODIAC, à laquelle pourra se substituer EDF.

Les branchements individuels sur ce réseau basse tension ainsi que les ouvrages particuliers (boîtes de raccordement, coffrets de façades,...) seront à la charge de l'acquéreur.

5 – Réseau télécommunication ou télédistribution

La réalisation des réseaux télécommunication ou télédistribution destinés à être incorporés dans le domaine public en ce qui concerne le génie civil sera exécutée par la SODIAC.

6 – Espaces libres

La réalisation des espaces libres destinés à être incorporés dans le domaine public sera exécutée par la SODIAC, y compris la signalétique générale de la ZAC.

La réalisation des espaces libres dans les parcelles cédées sera à la charge de l'acquéreur et devra faire l'objet d'une approbation de la SODIAC du plan d'exécution des ouvrages, et d'une réception des travaux exécutés au moins un an après la mise en service des constructions prévues.