

OPÉRATION	ZAC "Les Portes du Tarn" 81370 - Saint-Sulpice-la-Pointe / 31660 Buzet-sur-Tarn	
PHASE	Demande de Permis de Construire	
N° PC30	CCCT	
INDICE	DATE 14/11/2017 ÉCH	PHASE PC JL DOSSIER N° 11719
MAÎTRE D'OUVRAGE	TERRA 2 13 RUE DU DOCTEUR LANCEREAUX 75008 PARIS Tél : 06 08 91 35 54 - Mail : jm.jedele@jmgpartners.fr	
MAÎTRISTE D'OEUVRE EXECUTION	CPMO 48 rue Victor Hugo 38200 VIENNE Tél : 06.85.23.14.31 - Mail : pascal.caniaux@cpmo38.fr	
INTERVENANTS	<p>B.E.T VRD : SIAF - 1305 Chemin de Savoyan 38540 HEYRIEUX Tél : 04.78.40.02.85 - Mail : florent.prudent@siafingenierie.com</p> <p>BUREAU ICPE : BUREAU VERITAS - 16 chemin du Jubin - BP 26 - 69571 DARDILLY Tél : 04.72.29.32.69 - Mail : anthony.trochet@fr.bureauveritas.com</p> <p>AMO Qualité Environnementale : ADDENDA - 44 rue Victor Hugo 32000 AUCH Tél : 05.62.66.92.50 - Mail : amo@addenda.fr</p> <p>PAYSAGISTE : Gilles Genest - 4 rue de la République 77570 Château-Landon Tél : 01.64.78.38.23 - Mail : gilles.genest@wanadoo.fr</p>	
ARCHITECTE :		
<p>LYON - " L'ARCHIPEL " - 411 allée des Noisetiers - BP 34 - 69579 - Limonest Cedex PARIS - 37-39 avenue Ledru Rollin - 75012 - Paris Tél : 04.78.66.48.48 - Fax : 04.78.66.48.66 - archigroup@archigroup.fr www.archigroup.fr</p>		
<p>Denys LEGER - Jean-Philippe CHARON - Frank DREIDEMIE - Michel SANIAL Hervé DACLIN - Gabriel DUSSUYER - Thibaut FLAVIGNY - Stéphane LACOSTE</p>		
		



ZAC « Les Portes du Tarn »
Cahier des charges de cession ou de location des terrains (CCCT)
situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC

Approuvé le 17 juillet 2014

SOMMAIRE

Article 1 - Dispositions générales	3
Article 2 - Division des terrains par l'aménageur	4
Titre I - Dispositions d'ordre public	5
Article 3 - Objet de la cession.....	5
Article 4 - Délai d'exécution	5
Article 5 - Prolongation éventuelle des délais d'exécution.....	5
Article 6 - Sanctions à l'égard du constructeur	5
Article 7 - Ventes, location, morcellement des terrains cédés ou loués.....	7
Article 8 - Nullité.....	7
Titre II - Dispositions bilatérales.....	8
<i>Chapitre 1 - Terrains destinés à être incorporés dans le domaine public</i>	8
Article 9 - Obligations de l'aménageur.....	8
Article 10 - Garde et entretien	8
<i>Chapitre 2 - Terrains destinés à être vendus ou donnés à bail.....</i>	10
Article 11 - Urbanisme et architecture.....	10
Article 12 - Bornage et clôture	10
Article 13 - Desserte des terrains cédés ou loués	11
Article 14 - Branchements et canalisations.....	12
Article 15 - Réseau de chauffage.....	13
Article 16 - Electricité	14
Article 17 - Gaz	14
Article 18 - Télécommunications.....	15
Article 19 - Etablissements des projets du constructeur, coordination des travaux	15
Article 20 - Exécution des travaux par les entrepreneurs du constructeur	16
Titre III - Règles et servitudes d'intérêt général	17
Article 21 - Tenue générale et entretien des espaces libres privatifs.....	17
Article 22 - Servitudes	17
Article 23 - Assurances	18
Article 24 - Litiges, subrogation.....	18
AVENANT AU CCCT.....	19

Article 1 - Dispositions générales

1.1 Etablissement du CCCT

Aux termes d'une concession d'aménagement en date du 19 juillet 2012, passée en application des articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme, le Syndicat Mixte pour l'étude, l'aménagement et la gestion du parc d'activités économiques « Les Portes du Tarn » (SMIX) a confié à la SPLA 81 « Les Portes du Tarn » l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « Les Portes du Tarn ».

Conformément aux dispositions de l'article 19 de la concession d'aménagement et de l'article L.311-6 du code de l'urbanisme, l'aménageur 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 Organisation du CCCT

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 pour cause d'utilité publique. Ces dispositions sont d'ordre public.
- Le titre II définit les droits et obligations de l'aménageur 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 l'aménageur. Il détermine notamment les modalités de la gestion des ouvrages communs

1.3 Opposabilité

Les deux premiers titres contiennent des dispositions purement bilatérales entre l'aménageur 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. Le premier titre peut être invoqué par le préfet, au titre du dernier alinéa de l'article L.21-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

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 présent cahier des charges par voie de convention avec l'aménageur. Chaque assujetti est fondé à se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, l'aménageur 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 Substitution

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 l'aménageur 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 Insertion dans l'acte

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 Appellation des parties

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le vocable de « constructeur » ou « acquéreur » tout assujetti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, exploitant des installations ... 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...
- enfin, on désignera indifféremment sous le vocable « Aménageur » ou « Société » la Société chargée de l'aménagement de la ZAC dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Cela exposé, l'aménageur entend diviser et céder les terrains de la ZAC de ... dans les conditions prévues ci-dessous :

Article 2 - Division des terrains par l'aménageur

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 des articles R.442-1 et R.442-2 du code de l'urbanisme.

Titre I - Dispositions d'ordre public

Article 3 - Objet de la cession

La cession ou la location est consentie en vue de la réalisation du programme de constructions défini dans l'acte de cession ou de location. Ces constructions devront être édifiées conformément aux dispositions du document d'urbanisme applicable et du titre II ci-après.

Le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ou louée est précisé dans le cadre d'un avenant au présent Cahier des Charges de Cession ou de Location des Terrains pour chaque terrain.

Article 4 - Délai d'exécution

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 l'aménageur son projet définitif de construction 15 jours au moins avant le dépôt de sa demande de permis de construire ;

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

2. Déposer sa demande de permis de construire dans un délai maximum de trois mois à dater de la promesse de vente ou de location ;

Sauf stipulation contraire dudit 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 six mois à compter de la délivrance du permis de construire ;

4. Avoir réalisé les constructions dans un délai de trois ans à compter de la délivrance du permis de construire purgé du recours des tiers.

L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à l'aménageur d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur sous réserve de sa vérification éventuelle par l'aménageur.

Article 5 - Prolongation éventuelle des délais d'exécution

Les délais fixés à l'article 4 ci-dessus seront, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur aura été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations, si leur inobservation est due à un cas de force majeure. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.

Article 6 - Sanctions à l'égard 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, l'aménageur 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.

6.1 Dommages-intérêts

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, l'aménageur 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, l'aménageur 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 15/100. (15 %). Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 15 %, l'aménageur pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

6.2 Résolution de la vente

La cession pourra être résolue par décision de l'aménageur, 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 l'aménageur, 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 l'aménageur, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 15 % 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 l'aménageur 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 l'aménageur.

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 l'aménageur que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

6.3 Résiliation de l'acte de location

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

6.4 Frais et charges

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 pour cause d'utilité publique.

Article 7 - Ventes, 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 l'aménageur de ses intentions, au moins trois mois à l'avance.

L'aménageur 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 15 %. En cas de vente, à un acquéreur désigné ou agréé par l'aménageur, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, l'aménageur 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 l'aménageur.

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 l'aménageur.

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 au sens de l'article 1601-1 du code civil.

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 - Nullité

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 1^{er} 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 pour cause d'utilité publique.

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

Titre II - Dispositions bilatérales

Chapitre 1 - Terrains destinés à être incorporés dans le domaine public

Article 9 - Obligations de l'aménageur

L'aménageur 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 compétentes, soit à être remis aux organismes concessionnaires ou à l'association syndicale dont la constitution est éventuellement prévue au présent cahier des charges.

Les limites des prestations dues à ce titre par l'aménageur sont définies dans le cahier des limites de prestations (annexe 1).

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

- 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 pourra être achevée dans un délai de 12 mois après la date où tous les bâtiments prévus par le permis de construire seront terminés et occupés.

Article 10 - Garde et entretien

10.1 Remise des ouvrages

Conformément à l'article 25 de la concession d'aménagement, la remise intervient à l'achèvement, qui est réputé accompli aux plus tard, pour les voies et espaces libres, dès leur ouverture au public, et pour les réseaux et superstructures publiques, dès leur mise en exploitation.

Cette définition s'applique à l'ensemble du présent CCCT.

10.2 Utilisation et police

Les espaces et ouvrages réalisés par l'aménageur sont gardés par elle jusqu'à leur remise à la collectivité compétente ou à une association syndicale. L'aménageur pourra interdire au public, et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie de ces voies, places et espaces publics.

Dès l'ouverture de ces ouvrages au public, la police y sera assurée par la personne publique compétente.

10.3 Entretien

Lorsqu'ils sont destinés à être intégrés au domaine public, les espaces et ouvrages réalisés par le constructeur demeureront sous sa garde tant que cette remise n'aura pas eu lieu.

Jusqu'à leur remise à la collectivité compétente 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 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 l'aménageur 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 20 ci-après.

La collectivité compétente ou l'association syndicale assure la garde et l'entretien des ouvrages dès leur remise.

10.4 Documentation

A la remise des ouvrages et au plus tard à la réception, le constructeur fournit à la collectivité compétente, aux concessionnaires de service public, et aux administrations publiques compétentes, tous documents sur les ouvrages tels qu'ils ont été exécutés ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle.

Chapitre 2 - Terrains destinés à être vendus ou donnés à bail

Article 11 - Urbanisme et architecture

11.1 Documents d'urbanisme

Le constructeur et l'aménageur s'engagent à respecter les dispositions des Plans Locaux d'Urbanisme de Saint-Sulpice-la-Pointe et de Buzet-sur-Tarn applicables dans l'ensemble de leurs documents constitutifs et toutes les modifications qui seraient apportées à ceux-ci par l'autorité compétente.

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

11.2 Prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

Le Syndicat Mixte pour l'étude, l'aménagement et la gestion du parc d'activités économiques « Les Portes du Tarn » a fixé un objectif d'exemplarité à l'aménagement de la ZAC « Les Portes du Tarn », dans ses dimensions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales, et plus largement en intégrant l'ensemble des dimensions du développement durable, à travers la mise en place d'une démarche d'écologie industrielle.

Afin de traduire cet objectif, l'aménageur a pris des engagements, repris notamment à travers les arrêtés d'autorisation, dans le cadre des procédures préalables à l'aménagement de la ZAC, portant sur la Déclaration d'Utilité Publique, l'autorisation au titre de la « Loi sur l'eau », l'autorisation de dérogation « espèces protégées ».

Certains engagements et prescriptions issus de ces démarches et procédures, ont vocation à être appliqués dans le cadre des cessions ou locations de terrains. L'annexe n°2 au présent cahier des charges de cession de terrains, de prescriptions environnementales, a pour objet la retranscription de ces prescriptions.

En complément, afin de traduire les objectifs inhérents à l'opération de la ZAC « Les Portes du Tarn », l'aménageur établira, pour chacune des cessions de terrains, des cahiers qui seront annexés à l'acte de vente :

- un cahier d'orientations et de prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales particulières.
- un cahier d'orientations et de prescriptions destiné à l'intégration du constructeur et des exploitants des activités qui seront implantées, au sein de la démarche d'écologie industrielle.

11.3 Lien avec la ZAC

Tout projet, préalablement au dépôt de la demande de permis de construire, sera soumis à l'avis de l'aménageur.

Article 12 - Bornage et clôture

12.1 Bornage

L'aménageur fera procéder à ses frais par un géomètre-expert DPLG, à :

- L'établissement du ou des documents d'arpentage qui est ou sont nécessaire(s) à la vente ;
- Le bornage du terrain.

Pour les opérations de constructions d'immeubles d'habitation ou mixte professionnel et d'habitation, le bornage ainsi que le descriptif du terrain résultant de ce bornage sont établis pour la signature de la promesse de vente, conformément aux dispositions de l'article L.111-5-3 du code de l'urbanisme.

Pour les opérations de construction d'immeubles à usage autre que d'habitation ou mixte professionnel et d'habitation, cette intervention sera réalisée préalablement à l'acte authentique et à la prise de possession du dit terrain.

L'acquéreur scellera son accord sur la définition physique du terrain qui lui est proposé en signant le plan de bornage. Ce document servira à l'établissement du document d'arpentage.

Le bornage sera réceptionné par l'acquéreur préalablement à la prise de possession du terrain et au démarrage du chantier, et donnera lieu à la signature d'un procès-verbal.

L'acquéreur est tenu de respecter scrupuleusement les limites fixées.

En aucun cas, l'acquéreur ne pourra faire état de la disparition des bornes pour justifier l'implantation d'ouvrages ou de clôtures à l'extérieur du terrain qui lui est attribué.

Il devra veiller à ce que les fondations de ses immeubles, clôtures et tous ouvrages soient à l'intérieur de son terrain, sauf accord écrit de l'aménageur dans les conditions définies ci-après.

Ces dispositions, concernant notamment les fondations, s'appliquent également pour toute limite séparative du domaine privé et du domaine public, y compris après rétrocession éventuelle.

En outre, lorsque la limite de propriété correspondra à celle d'un immeuble bâti, l'acquéreur sera tenu de faire procéder à l'implantation de ce dernier par un géomètre-expert DPLG.

12.2 Clôtures et mitoyenneté

Tout cessionnaire d'une parcelle contigüe à des lots non encore cédés par l'aménageur ne peut, en aucun cas, réclamer à celui-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.

Lorsqu'une clôture sera établie en limite de l'espace public et de l'espace privé, celle-ci devra faire l'objet d'un projet précis inclus dans la demande de permis de construire.

Article 13 - Desserte des terrains cédés ou loués

13.1 Limites des prestations et définition

La limite des prestations dues par l'aménageur et la définition des obligations du constructeur, au titre notamment des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués, sont précisées dans le cahier des limites de prestations (annexe 1 au présent CCCT), et seront complétées et précisées dans un cahier des prescriptions techniques particulières qui sera annexé à l'acte de vente.

Les ouvrages à la charge de l'aménageur seront réalisés par celui-ci dans le cadre de la concession d'aménagement conclue avec le concédant, conformément aux prescriptions du PLU et dans les délais fixés à l'article 9 ci-dessus.

13.2 Sanctions à l'égard de l'aménageur

En cas d'inexécution par l'aménageur des travaux lui incombant 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 lui réclamer une indemnité pour le préjudice direct, matériel et certain qui aura pu lui être causé du fait de sa défaillance.

Article 14 - Branchements et canalisations

Jusqu'à la remise des ouvrages par l'aménageur à la collectivité compétente, 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 d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement (eaux usées, eaux pluviales), télécommunications, etc., établis par l'aménageur, 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 concernés.

La remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux seront supportés intégralement par le constructeur ainsi que, éventuellement, le versement des taxes et des indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamées par la collectivité ou le service public.

Les travaux de remise en état feront l'objet d'un procès-verbal contradictoire avec l'aménageur. En cas de réserves émises par l'aménageur, le constructeur s'engage réaliser les travaux modificatifs dans un délai de 15 jours, tout dépassement de ce délai entraînera l'application de pénalités telles que prévues à l'article 6.

Après remise des ouvrages par l'aménageur aux collectivités compétentes, aux sociétés concessionnaires ou aux associations syndicales, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

a) Rejet des eaux industrielles

Le rejet des eaux industrielles devra être réalisé en conformité avec les dispositions réglementaires, dont le constructeur est réputé avoir connaissance, et celles éventuellement fixées dans le « cahier des prescriptions techniques particulières ».

b) 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 l'aménageur les plans de ces dispositifs de prétraitement, avant tout commencement des travaux. La société 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.

c) branchement au réseau d'eau brute et défense incendie

Le réseau d'eau brute réalisé par l'aménageur a pour vocation à la fois l'alimentation des terrains en eau brute pour les utilisations d'eau ne nécessitant pas une eau potable, et la défense incendie.

L'Aménageur réalise à ses frais le réseau principal d'eau brute desservant l'opération : conduites principales d'eau brute à réaliser sous voiries publiques ainsi que les poteaux d'incendie ou bouches d'incendie en domaine public.

Le réseau mis en place par l'Aménageur est dimensionné pour permettre une utilisation simultanée de trois (3) poteaux ou bouches incendie en simultané pendant 2h.

Le constructeur s'engage à se raccorder au réseau d'eau brute et à utiliser l'eau brute pour toute utilisation d'eau ne nécessitant pas une eau potable.

Le constructeur peut utiliser le réseau d'eau brute pour assurer la défense incendie de ses installations, en complétant, à l'intérieur de sa parcelle, le dispositif de défense incendie installé par l'aménageur en domaine public (par exemple pour alimenter des poteaux d'incendie ou bouches d'incendie à proximité des bâtiments à l'intérieur de la parcelle, pour alimenter des bâches dédiées à la défense incendie, ...).

Dans ce cas, le réseau de défense incendie intérieur à la parcelle devra être distinct du réseau intérieur à la parcelle destiné à d'autres utilisations. Chacun des réseaux disposera, au niveau du branchement, d'un compteur dédié et dimensionné en fonction des débits nécessaires respectifs. Le constructeur s'engage à ne pas utiliser le réseau intérieur destiné à la défense incendie pour d'autres utilisations.

La réalisation du (ou des) réseau(x) intérieur(s) à la parcelle ainsi que le (ou les) branchement(s) sont à la charge de l'acquéreur.

d) Branchement aux réseaux électriques

L'acquéreur aura à sa charge les frais de branchement sur les câbles MT ou BT installés par l'aménageur, 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.

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

e) Branchement au réseau gaz

L'acquéreur aura à sa charge les frais de branchement aux canalisations du réseau gaz moyenne pression installé par l'aménageur, frais comprenant notamment la construction, l'installation et l'entretien du poste de détente et de livraison.

f) Réseaux ferroviaires

Si le constructeur demande, lors de la signature de l'acte de cession, à être raccordé à la voie ferrée, il devra obligatoirement souscrire aux conditions du traité d'embranchement passé à cet effet par l'aménageur avec l'autorité ferroviaire compétente.

Article 15 - Réseau de chauffage

Si l'aménageur fait installer un réseau de chauffage collectif, les dispositions suivantes s'appliquent.

Chaque constructeur est obligatoirement tenu de se brancher au réseau pour le chauffage de tous ses bâtiments. Les travaux de branchements correspondants seront à la charge entière de l'acquéreur. Il sera tenu de souscrire une police d'abonnement du modèle en vigueur.

La fourniture de chaleur pourra être suspendue ou différée jusqu'à ce que le constructeur ait acquitté sa participation aux dépenses d'installation du chauffage, si, un mois après mise en demeure restée infructueuse, l'acquéreur n'a pas versé à l'aménageur la totalité de sa participation aux dites dépenses.

Des exonérations à l'obligation de se brancher sur le réseau collectif pourront être accordées par l'aménageur, en accord avec la collectivité compétente, la collectivité concédante et conformément aux règles d'urbanisme applicables.

Lorsque des sous-stations de chauffage ou des chaufferies seront prévues sur leurs parcelles, et même dans le cas où ces équipements desserviraient plusieurs propriétaires, les constructeurs devront réserver gratuitement dans leurs immeubles des locaux *ad hoc* conformes aux spécifications techniques qui leur seront notifiées par l'aménageur.

Dans la mesure où elles ne seraient pas remises à une collectivité ou à un concessionnaire, les installations de chauffage et d'eau chaude sanitaire seront transférées gratuitement dès que possible, et au plus tard, à la fin de la concession d'aménagement, à une association syndicale *ad hoc* dont le constructeur fera partie de plein droit.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir à l'exploitant tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ces sous-stations ou chaufferies, et canalisations de desserte, notamment celui d'établir et d'entretenir, en amont et en aval de ces ouvrages, toutes canalisations de raccordement, le libre accès, à tout moment, de son personnel et de celui de ses entreprises aux installations en cause et les dégagements permanents nécessités par le passage du matériel.

Article 16 - Electricité

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 gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité les terrains ou les locaux nécessaires.

L'implantation et les caractéristiques de ceux-ci devront être établies en accord avec le gestionnaire.

Cette mise à disposition fera l'objet de conventions particulières entre le gestionnaire du réseau public de distribution et le constructeur.

Il appartient au constructeur de se faire préciser auprès du gestionnaire du réseau public de distribution les éléments techniques imposés par les textes réglementaires en vigueur.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir au gestionnaire du réseau public de distribution, 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.

Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par l'aménageur tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du gestionnaire du réseau public de distribution. En conséquence, ce dernier 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 17 - Gaz

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.

Après la réalisation des installations de gaz, le constructeur devra obtenir le certificat de conformité prévu par les textes en vigueur.

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

Le constructeur s'engage à mettre à disposition du gestionnaire du réseau public de distribution, 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 au gestionnaire du réseau public de distribution, tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ses obligations de concessionnaire du réseau public de distribution, c'est-à-dire la possibilité de vérifier, avant la mise en service et ultérieurement, les installations intérieures.

Le constructeur, propriétaire des terrains traversés par une canalisation de transport ou de distribution de gaz et ses ayants-droits s'abstiennent de tout fait de nature à nuire à la construction, à la bonne utilisation et à l'entretien de la canalisation dans les conditions définies par les textes en vigueur.

Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par l'aménageur tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui qu'au profit du gestionnaire du réseau. 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 18 - Télécommunications

Lorsque l'aménageur réalisera une infrastructure de télécommunication composée de plusieurs fourreaux en attente, avec une chambre de tirage à proximité, de façon à permettre la desserte des constructions par plusieurs opérateurs distincts jusqu'en limite de propriété du constructeur, le constructeur devra poursuivre cette infrastructure jusqu'à son projet de construction dans la continuité et en conformité avec celle-ci-dessus.

Le constructeur devra respecter les normes de construction en vigueur pour réaliser la desserte intérieure de l'immeuble. Le coût des travaux de desserte intérieure de l'immeuble est à la charge du constructeur.

Article 19 - Etablissements des projets du constructeur, coordination des travaux

19.1 Etablissement des projets du constructeur

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

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

L'aménageur s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les prescriptions architecturales ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments que le constructeur se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins.

Le constructeur devra communiquer à l'aménageur une copie du dossier complet de demande du permis de construire déposé dans le délai prévu à l'article 4.2 ci-dessus, pour que l'aménageur 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). L'aménageur pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la destination et la vocation de la zone et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

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

19.2 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, l'aménageur ne pourra être tenu d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

En cas de réalisation de tirants ou de dispositifs équivalents sous le domaine public ou sous des terrains appartenant à l'aménageur pour les besoins de sa construction, l'acquéreur devra fournir à l'aménageur ou à la collectivité selon le cas, les plans d'exécution.

Article 20 - Exécution des travaux par les entrepreneurs du constructeur

Un constat d'état des lieux contradictoire, du domaine public et des travaux de VRD réalisés par l'aménageur, devra être effectué, en présence du constructeur et de l'aménageur, avant le démarrage de toute intervention sur le terrain.

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 l'aménageur.

Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses 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 l'aménageur, celui-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 les 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 surface de plancher des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

Titre III - Règles et servitudes d'intérêt général

Article 21 - Tenue générale et entretien des espaces libres privatifs

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 du parc d'activités.

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté ou au bon aspect du site.

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 le permis de construire, sauf à obtenir un nouveau permis de construire ou une nouvelle autorisation d'urbanisme.

Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de céder ou 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. L'aménageur pourra, toutefois, accorder des dérogations et en fixer les conditions, mais seulement pendant la durée de la concession.

L'entretien des espaces privatifs, devant être effectué de façon permanente et à ses frais par chaque constructeur, comprend notamment :

- l'entretien des espaces verts (taille, élagage, remplacement des arbres morts ou détruits, tonte, ...)
- 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 bardages de façades, l'entretien de façades détériorées, la propreté des façades ;
- le stockage extérieur ne doit pas être visible depuis les voies publiques et ferrées ;
- tous autres éléments, ayant un impact négatif sur l'image de la qualité de la zone d'activités, doit être traité dans le même esprit que ci-dessus.

La propreté et l'entretien des espaces privatifs cités ci-avant, sont exigés pour les éléments qui sont visibles depuis les voies publiques et ferrées.

L'image de propreté, de qualité et d'entretien du site doit être conservée dans la durée.

Les obligations mentionnées ci-avant s'appliquent au constructeur, ainsi qu'à tout utilisateur ou exploitant d'installations sur les terrains concernés.

En cas de non-respect de ces obligations, l'aménageur mettra le constructeur (ou tout utilisateur ou exploitant d'installations sur les terrains concernés) en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception, de satisfaire à ses obligations dans un délai de 15 jours.

Passé ce premier délai, l'aménageur lui adressera une 2^{ème} mise en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception, de satisfaire à ses obligations dans un délai de 15 jours.

Si passé ces délais, le constructeur (ou tout utilisateur ou exploitant d'installations sur les terrains concernés) n'a pas donné suite aux prescriptions de la dernière mise en demeure, l'aménageur aura droit à une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000^e du prix de cession hors taxes par jour de retard.

Article 22 - Servitudes

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 l'aménageur, la commune, les concessionnaires ou toute autre personne publique ou privée, ou pour leur compte.

Article 23 - 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 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 *Albi*, le 17. octobre 2014

Le Président du Syndicat Mixte pour l'étude, l'aménagement et la gestion du parc d'activités économiques « Les Portes du Tarn » (SMIX),

[Signature]

Annexe 1 (art. 9) : Cahier des limites de prestations

Annexe 2 (art. 11) : Cahier de prescriptions environnementales