



ZONE D'ACTIVITES LES GOUTEAUX

LADOIX-SERRIGNY

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

1^{ère} PARTIE – CLAUSES GENERALES

PREAMBULE

Article 1^{er} - EXPOSE

Le SYMAB a été autorisé à étendre ses compétences à la réalisation, l'aménagement et la commercialisation de la Zone d'Activités « Les Gouteaux » par arrêté préfectoral en date du 23 juillet 2008.

Cette zone a pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains en vue d'accueillir de nouvelles activités économiques sur le territoire de la commune de LADOIX-SERRIGNY.

Le présent Cahier des Charges est soumis dans son ensemble aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LADOIX – SERRIGNY. Il fixe les règles et les servitudes imposées dans cette zone aux différentes parties, à savoir le SYMAB et les constructeurs désignés ci-après par le terme l'acquéreur. Il comprend trois titres :

Le TITRE I, qui détermine les prescriptions imposées aux acquéreurs des terrains et précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles elle est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges.

Le TITRE II, qui définit les droits et obligations réciproques du SYMAB et de l'acquéreur pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de la construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques imposées à l'acquéreur.

Le TITRE III, qui fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux acquéreurs, à leurs héritiers ou ayants droit, à quelque titre que ce soit. Il détermine notamment les conditions de la gestion des parties communes et des ouvrages collectifs.

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, soit de cessions successives.

Ceci exposé, le SYMAB entend diviser et céder les terrains de cette zone dans les conditions prévues ci-après.

Article 2 – DIVISION DES TERRAINS

Les terrains 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 « l'acquéreur ».

TITRE I

Article 3 - OBJET DE LA CESSION

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

Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du PLU de la commune de LADOIX-SERRIGNY.

Conformément à l'article 1AUi du PLU, la surface plancher des locaux que le constructeur est autorisé à construire n'est pas réglementé ni en mini, ni en maxi.

Article 4 – DELAIS D'EXECUTION

L'acquéreur s'engage à :

4-1- communiquer au SYMAB son projet de construction un mois au moins avant le dépôt de la demande de permis de construire et ce pour chaque tranche de construction, s'il y a lieu ;

4-2- déposer un dossier de permis de construire au plus tard six mois après la date de la signature du compromis de vente.

4-3- entreprendre les travaux de construction dans un délai de trois mois, à compter de la délivrance du permis de construire, mais sous réserve que l'acte authentique ait été préalablement signé.

4-4- avoir réalisé les constructions prévues dans un délai de 24 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 de travaux délivrée par le maître d'œuvre du constructeur aux services instructeurs compétents. De plus, en vertu de l'article R.424-17 du Code de l'urbanisme, l'acquéreur s'engage également à ne pas interrompre les travaux pendant plus d'un an, sous peine de péremption du permis de construire accordé.

Des délais différents pourront être stipulés dans l'acte de cession. Le SYMAB pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés, sur demande expresse de l'acquéreur.

Article 5 – PROLONGATION EVENTUELLES DES DELAIS

Les délais d'exécution prévus à l'article 4 ci-dessus pourront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, être prolongés par le SYMAB, d'une durée maximale égale à celle durant laquelle l'acquéreur aura été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations.

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 cas de force majeure, les retards non imputables à l'acquéreur dans le versement des prêts contractés auprès de l'organisme de financement.

La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'acquéreur.

Article 6 – SANCTIONS A L'EGARD DE L'ACQUEREUR

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge de l'acquéreur par le présent Cahier des Charges, l'acte de vente ou leurs annexes, le SYMAB pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, soit obtenir des dommages et intérêts, soit procéder à la résolution de la vente dans les conditions suivantes :

6-1 – Dommages et intérêts

Si l'acquéreur n'a pas respecté les délais prévus à l'article 4, le SYMAB le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de quinze jours en ce qui concerne les délais des § 1,2 et 3 ou dans un délai de trois mois en ce qui concerne le § 4.

Si passé ce délai, l'acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, le SYMAB aura droit à une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000^{ème} du prix de cession, hors taxes, par jour de retard avec un montant maximum de 10/100^{ème}.

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

6-2 – Résolution de la vente

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

La cession pourra être résolue de plein droit par décision du SYMAB notifiée par acte d'huissier, en cas de non paiement de l'une des quelconques fractions du prix à son échéance et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet.

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

- a) 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 versée, déduction faite du montant du préjudice subi par le SYMAB, lequel ne saurait être inférieur à 10% du prix de cession hors taxes, à titre de dommages et intérêts ;
- b) Si la résolution intervient après le commencement des travaux et à condition que ceux-ci constituent une plus-value pour le terrain, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée au terrain par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme ne puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée.

Dans l'éventualité où les travaux constituent une moins-value pour le terrain, notamment si leur réutilisation est difficile pour l'acquéreur suivant, compte tenu de leur trop grande spécialisation et de leur inadaptation à l'occupant suivant et qu'ils impliquent une remise en l'état initial du terrain, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.

Les travaux de mise en état des sols, d'accès au lot, de clôture, etc. ne seront pas pris en considération dans le calcul de la plus-value ou de la moins-value. Seuls les bâtiments prévus au dossier de demande de permis de construire seront pris en compte pour ce calcul.

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

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 tranche, la résolution de la vente ne pourra se porter, au choix du SYMAB, que sur les parties du terrain non utilisées dans les délais fixés.

Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur. Les privilèges et l'hypothèque ayant grevé l'immeuble du chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution dans les conditions fixées à l'article L 21-3 (2^{ème}) du Code de l'Expropriation.

Article 7 – VENTE ET MORCELLEMENT DE TERRAINS CEDES

Tout morcellement, qu'elle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit, même après réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse du SYMAB et ce, sans préjudice, s'il y a lieu, des dispositions législatives et réglementaires en vigueur relatives aux lotissements.

Les terrains ne pourront être cédés par l'acquéreur qu'après réalisation des constructions prévues au programme visé à l'article 3 ci-dessus.

Le SYMAB pourra, jusqu'à expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou 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 déduction de 10%. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par le SYMAB, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, le SYMAB pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

L'acquéreur est cependant autorisé à céder le terrain à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit de l'acquéreur lui-même.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Toutefois, l'acquéreur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que le locataire ait reçu l'agrément préalable du SYMAB.

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

Article 8 – NULLITE

Les actes de vente, de partage, de location, etc. qui seraient consentis par l'acquéreur ou ses ayants cause en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées dans le présent Cahier des Charges, seraient nuls et de nul effet, conformément aux dispositions de l'article L 21-3 du Code de l'Expropriation.

Cette nullité pourra être évoquée par le SYMAB, ou à défaut par le Préfet, pendant un délai de cinq ans à compter de la date de l'acte, objet du paragraphe précédent, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

TITRE II

Chapitre 1^{er} – Terrains destinés à être incorporés dans le domaine public

Article 9 – OBLIGATIONS SU SYMAB

Le SYMAB, s'engage à exécuter, tous les ouvrages de voirie, d'espaces libres et de réseaux, des terrains destinés à être incorporés dans le domaine public.

Article 10 - ENTRETIEN

Le SYMAB assurera l'entretien des voies, places et espaces libres publics situés à l'intérieur du périmètre de la Zone d'Activités « Les Gouteaux », au fur et à mesure de leur

exécution. La présente clause ne pourra faire obstacle à la responsabilité décennale des entrepreneurs ayant exécuté les ouvrages ou aux obligations contractuelles qui leur incombent.

Chapitre 2 – Terrains cédés aux acquéreurs

Article 11 – PLAN LOCAL D'URBANISME

L'acquéreur et le SYMAB s'engagent à respecter les dispositions du PLU de la commune de LADOIX-SERRIGNY dans l'ensemble de ses documents constitutifs (plans, règlements, emplacements réservés, servitudes d'urbanisme et d'utilité publique) et toutes les modifications des règles d'urbanisme à l'intérieur de la zone qui seraient apportées lors d'une modification ou d'une révision du PLU.

Il est rappelé à ce sujet que le PLU est un document opposable aux tiers.

Article 12 – BORNAGE ET CONTENANCE

Le SYMAB procédera, préalablement à la cession, au bornage du terrain cédé. L'acquéreur pourra désigner un géomètre agréé pour qu'il soit dressé à ses frais contradictoirement

L'acquéreur sera réputé avoir reconnu exacte la surface de son lot du seul fait de la signature de l'acte.

Article 13 – CLOTURES

La construction de clôtures devra faire l'objet d'une autorisation de clôture conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

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

Article 14 – DESSERTE DES TERRAINS CEDES

Il est interdit à l'acquéreur d'ouvrir sur son terrain des accès aux voies autres que ceux prévus aux avant-projets agréés par le SYMAB.

Le SYMAB 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. En conséquence, le SYMAB n'assurera en aucun cas les branchements de chantiers.

Article 15 – ETABLISSEMENT DES PROJETS

Les constructions seront obligatoirement édifiées suivant les dispositions prévues au PLU et notamment en ce qui concerne l'implantation et la hauteur des bâtiments, les coefficients d'emprise au sol, les espaces verts, le stationnement hors du domaine public et l'aspect des constructions.

Article 16 – EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DE L'ACQUEREUR

L'acquéreur devra, suivant le planning des travaux, conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, électricité, égouts, téléphone, éventuellement gaz et antenne communautaire, en conformité aux lois et règlements qui leur sont applicables et qu'il est réputé connaître.

Il fera son affaire de toutes demandes de branchement, de tous contrats et abonnements à passer avec les Services Publics. Après remise des ouvrages, ceux-ci seront soumis aux règlements applicables à chacun des réseaux.

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

Les entrepreneurs de l'acquéreur auront à la charge les réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par le SYMAB. L'acquéreur 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 le SYMAB, 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 acquéreurs 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 des programmes alloués à chaque acquéreur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

Pendant la durée de la construction, les matériaux devront être déposés impérativement dans les limites du terrain cédé à l'acquéreur.

Dès l'achèvement de la construction de son bâtiment, l'acquéreur devra faire libérer le chantier par ses entrepreneurs.

Article 17 – ASPECTS EXTERIEURS

Le SYMAB pourra imposer certaines règles relatives tant à l'aspect extérieur des façades ou enseignes, qu'à la publicité lumineuse ou non, conformément au règlement du PLU, ou au règlement local de publicité.

Article 18 – DEROGATIONS PARTICULIERES

Si des dérogations particulières, tant en ce qui concerne le Cahier des Charges, que la réalisation technique de la construction, sont accordées par le SYMAB, elles seront précisées dans les clauses particulières de l'acte à intervenir.

TITRE III

Article 19 – ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES

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 aura à charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

Article 20 – BRANCHEMENTS - CANALISATIONS

Jusqu'à la remise des ouvrages et dessertes aux sociétés concessionnaires et fermières, l'acquéreur devra, suivant le planning des travaux, se brancher sur les canalisations d'approvisionnement et d'évacuation réalisées par le SYMAB

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les sociétés concessionnaires ainsi, éventuellement, que du versement des taxes et indemnités de branchements aux réseaux divers.

Article 21 – TENUE GENERALE

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments, ni sur les terrains, rien qui ne puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité. Toute modification de l'aspect extérieur des bâtiments devra faire l'objet de l'accord du SYMAB puis d'une demande d'autorisation d'urbanisme auprès du service instructeur compétent en vertu de l'article R 421-17 du Code de l'Urbanisme.

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 son usage.

Article 22 – ASSURANCES

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

Article 23 – LITIGES ENTRE ACQUEREURS

Le SYMAB subroge l'acquéreur dans tous ses droits et actions de façon que tous les propriétaires puissent exiger des autres l'exécution des conditions imposées par le présent Cahier des Charges.