

**Cahier des charges du
lotissement Parc d'Activités
Commerciales
Site Vauchelles II**

SOMMAIRE

<i>Cahier des charges du lotissement Parc d'Activités Commerciales</i>	1
<i>Site Vauchelles II</i>	1
SOMMAIRE	2
Article 1 - Dispositions générales	4
1.1 Etablissement du Cahier des charges	4
1.2 Organisation du Cahier des Charges	4
1.3 Opposabilité	4
1.4 Insertion dans l'acte	4
1.5 Appellation des parties.....	5
Article 2 - Division des terrains par l'aménageur	5
<i>Titre I – Conditions générales des ventes</i>	6
Article 3 – OBLIGATION GENERALE	6
Article 4 - Délais d'exécution	6
Article 5 - Prolongation éventuelle des délais d'exécution	7
Article 6 - Sanctions à l'égard du constructeur	7
6.1 Dommages-intérêts	7
6.2 Résolution de la vente	7
6.3 Frais et charges	8
Article 7 - Ventes, location, morcellement des terrains cédés	8
Article 8 – Contributions – charges – frais – droits et honoraires	9
<i>Titre II - Dispositions bilatérales</i>	10
<i>Chapitre 1 - Terrains destinés à être incorporés dans le domaine public</i>	10
Article 9 - Obligations de l'aménageur	10
Article 10 - Garde et entretien	11
10.1 Remise des ouvrages.....	11
10.2 Utilisation et police	11
10.3 Entretien	11
10.4 Documentation	11
<i>Chapitre 2 - Terrains destinés à être vendus</i>	12
Article 11 - Urbanisme et architecture	12

11.1 Lien avec le lotissement.....	12
11.2 Document d'urbanisme.....	12
11.3 Prescriptions techniques architecturales et urbanistiques.....	12
Article 12 - Bornage et clôture	12
12.1 Bornage.....	12
12.2 Clôtures et mitoyenneté.....	13
Article 13 - Desserte des terrains cédés ou loués	13
Article 14 - Branchements et canalisations	13
Article 15 - Electricité.....	14
Article 16 - Gaz.....	14
Article 17 - Télécommunications	15
17.1 Internet.....	15
17.2 Fibre optique.....	15
Article 18 - Etablissements des projets du constructeur, coordination des travaux	15
18.1 Etablissement des projets du constructeur.....	15
18.2 Coordination des travaux.....	16
Article 19 - Exécution des travaux par les entrepreneurs du constructeur.....	16
Article 19 bis - Charte chantier propre.....	16
<i>Titre III - Règles et servitudes d'intérêt général.....</i>	18
Article 20 - Entretien des espaces libres autres que ceux de l'article 4.....	18
Article 21 - servitudes	18
Article 22 - Tenue générale	18
Article 23 – Enseignes – Eclairage de la parcelle	18
Article 24 - Assurances	19
Article 25 - Modification du cahier des charges.....	19
Article 26 - Litiges, subrogation.....	19

ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

1.1 Etablissement du Cahier des charges

La CCI Littoral Hauts de France aménage pour son compte le lotissement du Parc Vauchelles II à vocation d'activités commerciales sis sur le territoire de la Commune de Vauchelles-Les-Quesnoy.

L'aménageur a établi le présent cahier des charges pour les terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre dudit lotissement.

Le présent cahier des charges s'ajoute au règlement de lotissement et a pour but de fixer les règles de droit privé s'appliquant au lotissement visé, ainsi que les conditions générales de vente des lots.

1.2 Organisation du Cahier des Charges

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; 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 du lotissement 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

Le premier titre contient 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 titre II 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 deuxième 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.

1.4 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.

Le présent Cahier des Charges est déposé chez Maître TROTIER, notaire à ABBEVILLE.

1.5 Appellation des parties

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le vocable de « constructeur » tout assujetti au présent Cahier des charges, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, ... etc.
- d'autre part, on désignera sous le vocable général « acte de cession » tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent Cahier des Charges, 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 « CCI » la CCI Littoral Hauts de France chargée de l'aménagement du lotissement Parc Vauchelles II .

Cela exposé, l'aménageur entend diviser et céder les terrains du lotissement du Parc Vauchelles II dans les conditions prévues ci-dessous :

ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS PAR L'AMENAGEUR

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

Cette division constitue un lotissement et sera soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions des articles R.442-1 et R.442-2 du code de l'urbanisme.

Les parcelles cadastrales concernées par le lotissement, sises sur la commune de Vauchelles les Quesnoy, sont : ZN n°87, ZN n°88, ZN n°89 ZN n°90, ZN n°91 et ZN n°93.

Titre I – Conditions générales des ventes

ARTICLE 3 – OBLIGATION GENERALE

L'acquéreur doit respecter toutes les prescriptions des plans d'organisation du lotissement. En aucun cas la responsabilité de la CCI Littoral Hauts de France ne peut être engagée en raison des dispositions des plans d'organisation du lotissement ou des modifications que l'administration apporterait à ces derniers, quelle que soit leur date.

L'acquéreur doit exécuter tous les travaux nécessaires de façon à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins.

L'acquéreur doit réaliser directement ou par tout autre moyen, l'aménagement et l'entretien des terrains privatifs. Il prend le terrain dans son état lors de l'entrée en jouissance sans pouvoir prétendre à indemnité en raison de l'état du sol ou du sous-sol.

L'entrée en jouissance de chacun des terrains est fixée lors de chacune des ventes.

ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION

L'acquéreur s'engage à :

1. Commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés sur le terrain qui lui est cédé et à communiquer à l'aménageur son projet au stade de l'esquisse puis de l'APS, voire l'APS modifié, ainsi que le dossier définitif de construction un mois au moins avant le dépôt de sa demande de permis de construire ;

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

2. Déposer sa demande de permis de construire dans un délai de 4 mois à dater de la promesse de vente;

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 6 mois à compter de la délivrance du permis de construire ;
4. Avoir réalisé les constructions dans un délai de 18 mois 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'architecte de l'aménageur.

ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS D'EXECUTION

Les délais fixés à l'article 4 ci-dessus seront, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur 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 de l'acquéreur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge de l'acquéreur par le présent cahier des charges, l'acte de vente, 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 l'acquéreur 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 10/100. (10 %). Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10 %, 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 cahier des charges, 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 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 l'aménageur 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 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 Frais et charges

Tous les frais seront à la charge du constructeur.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef de l'acquéreur 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 CEDES

Les terrains ne pourront être cédés par l'acquéreur qu'après réalisation des travaux d'aménagement et constructions prévus au permis de construire.

Toutefois, l'acquéreur pourra procéder à la cession globale de la propriété des terrains ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction. Avant toute cession, l'acquéreur 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.

Il est précisé aux acquéreurs que des échanges systématiques seront mis en place concernant les enseignes susceptibles d'être accueillies au sein du lotissement. Le principe d'un agrément préalable de la CCI Littoral Hauts de France sera requis pour chaque activité commercialisée de façon à assurer l'insertion optimale du projet dans le contexte commercial du territoire. Une fois l'agrément préalable obtenu la CCI interviendra lors de la signature de l'acte de cession.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %. En cas de vente, à un acquéreur désigné ou agréé par 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..

Le constructeur 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 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 recours à la vente en l'état futur d'achèvement au sens de l'article 1601-3 du code civil par le constructeur, l'aménageur pourra exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par elle, jusqu'à la passation du contrat de VEFA du constructeur avec les sous-acquéreurs et sous réserve que les travaux n'aient pas encore commencé.

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 – CONTRIBUTIONS – CHARGES – FRAIS – DROITS ET HONORAIRES

Chaque acquéreur doit acquitter les contributions et charges de toute nature auxquelles le terrain qui lui est vendu peut être assujéti à compter du jour de l'entrée en jouissance.

Chaque acquéreur doit acquitter les frais, droits et honoraires de son acte de vente et le coût des plans qui y sont annexés.

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

ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR

9.1 Dispositions générales

L'aménageur exécutera, conformément au PLU, au Permis d'Aménager / Lotissement du Parc d'Activités Commerciales délivré le 29 novembre 2016 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 programme des travaux du dossier de lotir.

Le lotisseur exécutera conformément au programme de travaux et à ses éventuelles modifications, tous les travaux d'aménagement de l'espace public et de la voirie publique.

9.2 Dispositions concernant les équipements

Les équipements communs :

Le lotissement comporte des équipements à usage commun, tels que : voies de desserte, chemins de services, éclairage public, eau potable et défense incendie, système d'assainissement pluvial à la parcelle et ouvrages d'assainissement des eaux usées, espaces verts et bassins paysagers, ... Ces équipements sont figurés sur les plans et pièces du permis d'aménager déposé et approuvé.

Ils sont propriété de la Ville d'Abbeville (après transfert par la CCI) qui est chargée de l'entretien et du renouvellement. Le renouvellement et l'entretien du réseau d'eau potable peuvent être assurés par le fermier de la commune si ce dernier, dans son contrat d'affermage, a cette obligation.

Les installations d'assainissement pluvial et eaux usées sont entretenues et renouvelées par la Ville d'Abbeville.

Les équipements privés :

Les coffrets de branchement électrique et gaz seront insérés dans un muret technique édifié sur la propriété de l'acquéreur en limite du domaine public pour en permettre l'accessibilité. Ce muret est à la charge de l'acquéreur.

Pour l'ensemble de ces équipements, les propriétaires ou locataires devront permettre librement l'accès des services publics ou concessionnaires pour la maintenance ou la réparation des équipements.

ARTICLE 10 - GARDE ET ENTRETIEN

10.1 Remise des ouvrages

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 Cahier des charges.

10.2 Utilisation et police

Les espaces et ouvrages réalisés par l'aménageur sont gardés par lui 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 13 ci-après.

La collectivité compétente ou à 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

ARTICLE 11 - URBANISME ET ARCHITECTURE

11.1 Lien avec le lotissement

Tout projet, préalablement au dépôt de la demande de permis de construire, sera soumis à l'avis de la CCI, aménageur du Parc d'Activités Commerciales.

Le lotissement est destiné à recevoir uniquement des constructions à usage commercial et que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront acceptées sous conditions.

11.2 Document d'urbanisme

Le constructeur et l'aménageur s'engagent à respecter les dispositions du lotissement applicable dans l'ensemble de ses documents constitutifs et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci.

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

11.3 Prescriptions techniques architecturales et urbanistiques

Pour assurer une cohérence architecturale de l'ensemble du site, l'aménageur remet à chaque constructeur préalablement à sa demande de permis de construire, les documents suivants :

- Le plan de composition
- Le règlement du lotissement
- Le programme et plan des travaux d'équipements

Ces prescriptions devront être prises en compte dans la phase d'étude, de permis de construire et de réalisation du projet.

En fonction des différents secteurs, ces prescriptions pourront notamment imposer l'implantation ou l'alignement des constructions, les volumétries, ainsi que les accès aux parcelles. D'une façon générale, la qualité architecturale s'imposera comme une donnée fondamentale dans la démarche de conception des projets et devra notamment prendre en compte les principaux thèmes de composition de l'architecture urbaine (socle, entrée, couronnement ou toiture, etc...).

ARTICLE 12 - BORNAGE ET CLOTURE

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.

Cette opération 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.

L'acquéreur peut provoquer un mesurage contradictoire selon les dispositions réglementaires en vigueur, ces dernières étant également applicables en cas de différence de surface.

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 celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

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

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 CEDES OU LOUES

La limite des prestations dues par l'aménageur et la définition des obligations du constructeur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sont précisées dans le programme des travaux du dossier de lotissement.

Les ouvrages à la charge de l'aménageur seront réalisés par celui-ci dans le cadre du lotissement, conformément aux dispositions de celui-ci. .

Accès privés des lots : L'emplacement des accès aux lots depuis la voirie de desserte du lotissement est préconisé dans le plan de composition. Ces accès seront aménagés par les acquéreurs sur une largeur minimale de 5 m en façade du lot. La structure de ces accès devra être identique à celle de la chaussée, se raccordera sur la voirie de desserte du lotissement et débordera sur une profondeur de 1 m minimum à l'intérieur du lot.

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, conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, égouts, ... 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 à réaliser les travaux modificatifs dans un délai de 90 jours.

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.

ARTICLE 15 - ELECTRICITE

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 16 - 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 17 - TELECOMMUNICATIONS

17.1 Internet

Lorsque l'aménageur réalisera une infrastructure de télécommunication composée de 2 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.

17.2 Fibre optique

Tous les lots sont desservis par un génie civil composé d'un fourreau.

ARTICLE 18 - ETABLISSEMENTS DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR, COORDINATION DES TRAVAUX

18.1 Etablissement des projets du constructeur

Tout projet doit être obligatoirement établi par un architecte et ce quelle que soient les surfaces projetées à construire.

Le processus de mise au point du projet architectural fera l'objet d'une démarche concertée s'accompagnant de validations systématiques par la CCI, aménageur du lotissement aux différentes étapes de sa conception (esquisse - APS - accord préalable au dépôt de PC - APD). A cet égard l'acquéreur devra fournir à la CCI l'ensemble des plans permettant d'analyser le projet et de vérifier sa connexion aux espaces publics du lotissement.

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

Le constructeur devra établir ses projets en conformité avec les documents du dossier de lotissement qui pourront inclure les dispositions particulières au projet d'aménagement du lotissement (prescriptions urbanistiques, architecturales et paysagères). Le constructeur devra respecter les directives de la CCI .

Le constructeur devra communiquer à l'aménageur une copie du dossier complet de demande du permis de construire 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 de la zone et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

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.

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.

18.2 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 19 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS 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 l'aménageur. Il sera procédé contradictoirement, à l'entrée dans les lieux par le constructeur, à un état des lieux entre le constructeur et 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.

Sujétions relatives aux travaux de construction : Le propriétaire est tenu, pour lui-même et pour ses entrepreneurs et ouvriers, de n'imposer aux autres propriétaires que la gêne résultant inévitablement des travaux et de prendre toutes précautions pour que celle-ci ne soit pas aggravée. Avant tout demande de certificat d'achèvement des travaux sur un lot, chaque propriétaire sera tenu de remettre en état, sous contrôle de la CCI, les parties communes ou privatives d'autres propriétaires (voies, clôtures, espaces communs, ...) qui auraient été dégradées par tous travaux entrepris sous sa responsabilité.

Il lui est interdit de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs ou ouvriers, des dépôts de matériaux ou de gravats sur les voies du lotissement. Il doit procéder dans le meilleur délai à l'enlèvement des gravats existant sur son propre lot, du fait des travaux de construction.

ARTICLE 19 BIS - CHARTE CHANTIER PROPRE

Un chantier respectueux de l'environnement est le prolongement naturel des efforts de qualité environnemental mis en place lors de la conception d'un bâtiment. Tout chantier de construction génère des nuisances sur l'environnement proche, l'enjeu d'un chantier propre est de limiter ces nuisances au bénéfice des riverains et de l'environnement.

Les chantiers de construction des bâtiments et des abords respecteront les prescriptions de la charte chantier propre de la Fédération Française du Bâtiment.

La charte chantier propre fera partie des pièces contractuelles du marché des travaux remis à chaque entreprise intervenant sur le chantier. Elle doit être signée par toutes les entreprises intervenant sur le chantier, qu'elle soit en relation contractuelle directe ou indirecte avec le maître d'ouvrage.

Compte tenu de l'exposition du site, toute clôture de chantier doit prévoir un bardage sur 1 m de haut en partie basse.

Titre III - Règles et servitudes d'intérêt général

ARTICLE 20 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX DE L'ARTICLE 10

Chaque constructeur devra entretenir ses espaces libres en bon état, de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

ARTICLE 21 - SERVITUDES

Servitude de passage des réseaux

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 22 - TENUE GENERALE

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

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien, de façon à préserver l'aspect soigné du lotissement.

ARTICLE 23 – ENSEIGNES – ECLAIRAGE DE LA PARCELLE

Les prescriptions suivantes devront être respectées :

- L'enseigne commerciale d'entrée de la parcelle sera portée par une structure en aluminium laqué selon le modèle présenté ci-dessous :
- Totem panneau à dominante verticale localisé proche du sol et ne dépassant pas 0,8 X 4 m et reprenant exclusivement le nom de la société.
- Ce totem devra être perpendiculaire à la voie et implanté en limite de clôture.
- Un dispositif de lettrage sur bâche figurant les offres promotionnelles placé parallèlement à la voie, sur la clôture et ne dépassant pas 0,8 X 4 m. horizontalement.
- Un dispositif au plus par 100 m de linéaire de bâtiment de type 4 X 3 m. apposé devant une façade parallèlement à celle-ci et à au plus 1 m du bâtiment.
- Sont strictement interdits les enseignes sur le toit même en panneau plein ainsi que les dispositifs sur les parkings et les espaces plantés.
- L'enseigne commerciale, à l'exclusion de toute mention à caractère publicitaire pourra être portée sur les murs du bâtiment sans dépasser l'acrotère sous réserve du respect de la qualité architecturale du bâtiment.
- Aucun autre panneau portant indication de l'enseigne commerciale et aucun autre signal de quelque nature qu'il soit ne pourra être implanté sur le terrain, la clôture ou au-dessus du bâtiment.
- Les panneaux et mâts publicitaires sont interdits même s'ils portent le nom de l'entreprise.

- Les enseignes lumineuses seront soumises à l'approbation de la commune, ainsi que les dispositifs d'éclairage extérieur aux bâtiments.

ARTICLE 24 - 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 25 - MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES

Les dispositions contenues dans le titre II du présent cahier des charges de cession de terrain, à l'exception de celles relatives aux servitudes (article 15), pourront être modifiées dans les conditions de majorité prévues par la loi en matière de modification des documents d'un lotissement, sous la réserve que la majorité en superficie soit calculée, pour l'application du présent article, d'après le nombre de m² de surface de plancher 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 26 - LITIGES, SUBROGATION

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges feront loi tant entre l'aménageur et chaque constructeur qu'entre les différents autres constructeurs.

L'aménageur 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.

Chaque acquéreur pourra exiger directement des autres acquéreurs l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges ou par le règlement du lotissement

Pièces jointes :

- Arrêté du permis d'aménager / lotissement et ses éventuelles annexes
- Règlement du lotissement
- Programme et plan des travaux d'équipements