

RAPPORT N° 93/7-18
au Conseil Municipal

OBJET

Z.A.C. DE BOIS ROUGE

APPROBATION DU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

Par Délibération du 20 novembre 1993, vous avez approuvé le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) de Bois Rouge.

Conformément aux dispositions de l'Article R 311.19 du Code de l'Urbanisme, la S.E.M.A.D.E.R., à qui a été concédée cette opération, a élaboré un projet de Cahier des Charges de Cessions de Terrains.

Ce document lui permet de fixer les modalités de cession des droits à construire prévus au projet.

Afin de pouvoir mettre en oeuvre la phase de réalisation de cette opération, je vous demande d'approuver ce document.

Je vous rappelle que conformément au Titre 6 du Traité de Concession, ce document comprend trois titres qui déterminent :

Titre I

Le but de la cession et les conditions dans lesquelles cette cession est consentie aux acquéreurs ;

Titre II

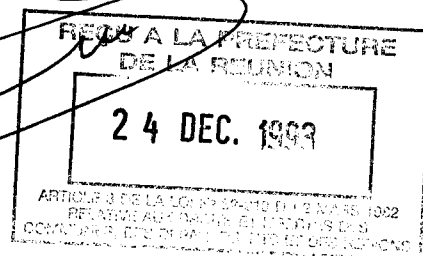
Les droits et obligations des acquéreurs comme du concessionnaire ;

Titre III

Les règles et servitudes en vigueur sur la zone.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE MAIRE
Gilbert ANNETTE



DELIBERATION N° 93/7-18
du Conseil Municipal
en séance du samedi 11 décembre 1993

OBJET

Z.A.C. DE BOIS ROUGE

APPROBATION DU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, des Départements et des Régions, modifiée ;

Vu le Code des Communes ;

Sur le RAPPORT n° 93/7-18 du Maire ;

Vu le rapport de André BOURGIN, 14ème Adjoint, présenté au nom des Commissions Habitat, Urbanisme et Finances ;

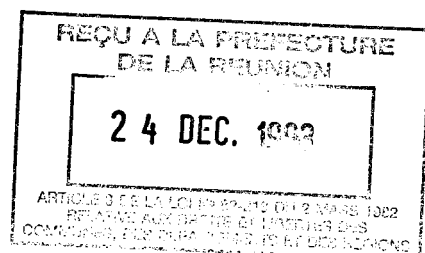
Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE

Approuve le Cahier des Charges de Cession de Terrains de la Z.A.C. de Bois Rouge.

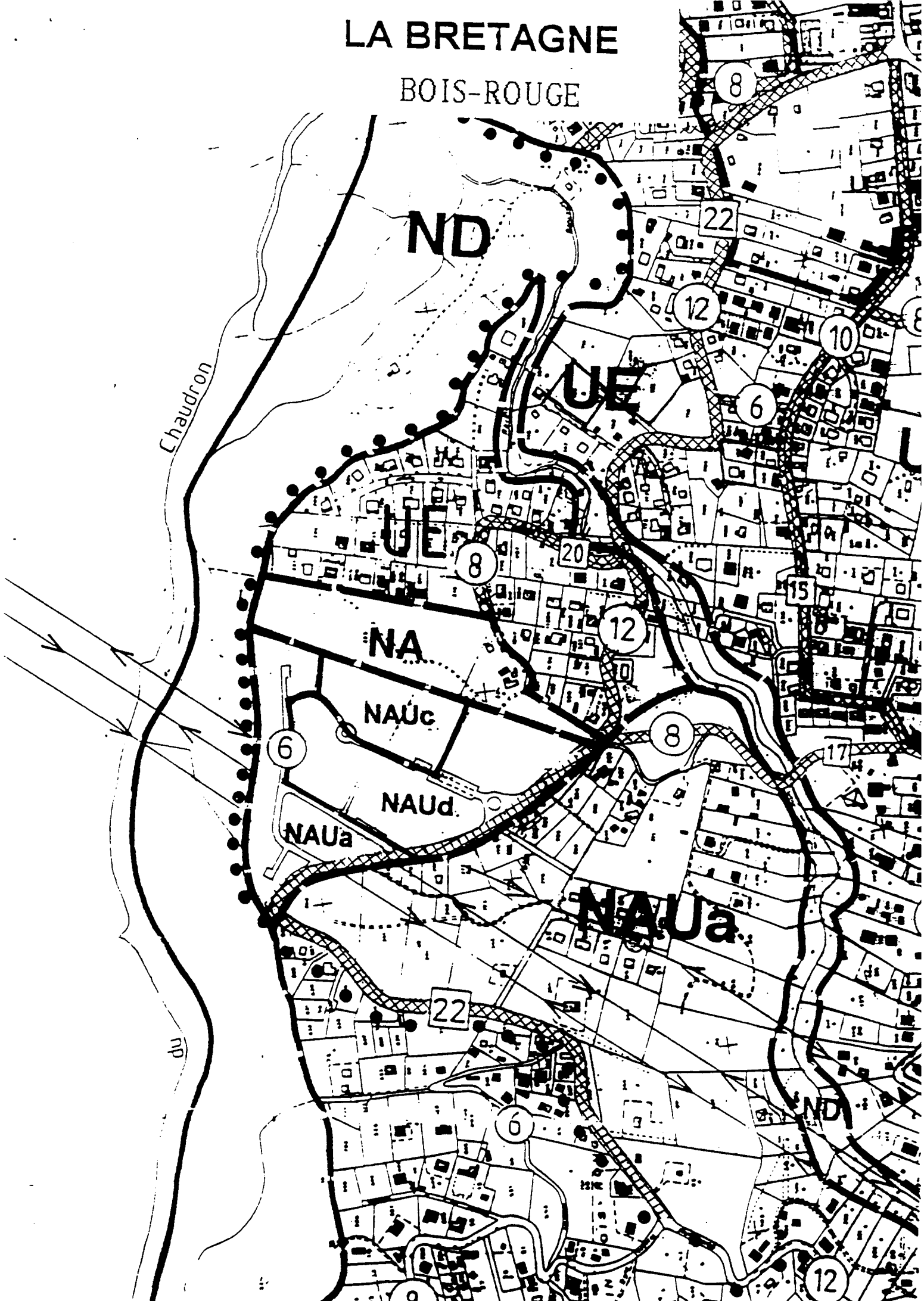
Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 18 DEC. 1993

LE MAIRE
Gilbert ANNETTE



LA BRETAGNE

BOIS-ROUGE



S.E.M.A.D.E.R.

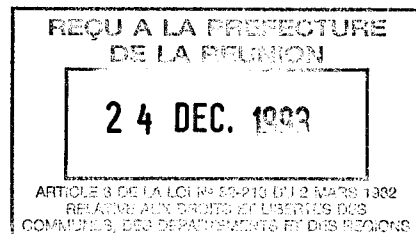
COMMUNE DE SAINT DENIS

**CAHIER DES CHARGES
DE CESSION OU DE LOCATION DES TERRAINS
(C.C.C.T.)
DE L'OPÉRATION ZAC BOIS ROUGE**

COPIE

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis,
en séance du samedi 11 décembre 1993
et annexé à la Délibération n° 93/7-18

**LE MAIRE
Gilbert ANNETTE**



S O M M A I R E

		PAGES
 PREAMBULE		
Article 1 -	Dispositions générales	4
Article 2 -	Division des terrains	5
 TITRE I		
Article 3 -	Objet de la cession	6
Article 4 -	Délais d'exécution	6
Article 5 -	Prolongation éventuelle des délais	7
Article 6 -	Sanctions à l'égard du constructeur	7
Article 7 -	Vente, location, morcellement des terrains cédés ou loués	8
Article 8 -	Nullité	9
 TITRE II		
 CHAPITRE I		
	Terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres	10
Article 9 -	Obligations de la SEMADER	10
Article 10 -	Voies, places et espaces libres publics	10
	10.1 Utilisation	10
	10.2 Entretien	10
 CHAPITRE II -		
	Terrains cédés ou loués	12
Article 11 -	Urbanisme et architecture	12
	POS	12
Article 12 -	Bornage ; clôtures	12
Article 13 -	Desserte des terrains cédés ou loués	12
Article 14 -	Sanctions à l'égard de la SEMADER	13
Article 15 -	Branchements et canalisations	13
Article 15 bis-	Electricité	14
Article 15 ter -	Téléphone	14
Article 15 Quarter -	Antenne Radio Télévision	14
Article 16-	Etablissement des projets du constructeur ; coordination des travaux	15

		PAGES
Article 17 -	Exécution des travaux par les entrepreneurs du constructeur	15
Article 17bis -	Locaux collectifs résidentiels (LCR)	16

TITRE III

Règles et servitudes d'intérêt général

Article 18 -	Entretien des espaces libres	17
Article 19 -	Usage des espaces libres ; servitudes	17
Article 20 -	Tenue générale	18
Article 21 -	Association syndicales	18
Article 22 -	Assurances	19
Article 22 -	Obligations de maintenir l'affectation prévue après réalisation des travaux	19
Article 23 -	Litiges ; subrogation	19

CAHIER DES CHARGES

PREAMBULE

ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

- 1.1 Aux termes d'une convention en date du 20 Novembre 1993, passée en application de l'article L.321-1 et R 321-1 du code de l'urbanisme, reçu en Préfecture le ... Novembre 1993, la commune du PORT a confié à la SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DE LA REUNION (SEMADER), société anonyme au capital de 5 709 900 F ayant son siège social rue Éliard Laude - B.P. 1008 - 97826 LE PORT CEDEX, l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) "du quartier BOIS ROUGE".

La SEMADER a établi le présent Cahier des Charges de Cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de ladite ZAC, conformément à l'article R 311-19 du code de l'urbanisme.

- 1.2 Le présent cahier des charges est divisé en trois titres :
- le titre I comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux acquéreurs et aux utilisateurs des terrains, pour satisfaire au respect de l'utilité publique ; elles précisent notamment le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations. Elles comportent notamment les clauses types approuvées par le décret n° 55-216 du 3 février 1955, en application des dispositions de l'article L.21-3 du code de l'Expropriation.
 - Le titre II définit les droits et obligations de la SEMADER et de l'acquéreur pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs.
 - Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux cessionnaires ou locataires, à leurs héritiers ou ayants cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs, qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec la SEMADER. Il détermine notamment les conditions de la gestion des ouvrages collectif.

- 1.3 Les deux premiers titres constituent des dispositions purement bilatérales entre la SEMADER et chaque contractant. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres contractants ou à tous tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des contractants, conformément aux dispositions de l'article 1165 du code civil, sous réserve toutefois, en ce qui concerne le titre I, des prérogatives accordées au Préfet par l'article L.21-3 du Code de l'Expropriation.

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

assujettis, la SEMADER déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.

- 1.4 A l'expiration de la concession d'aménagement visée dans l'exposé qui précède, ou en cas de retrait ou de résiliation de ladite concession, le concédant sera substitué de plein droit à la SEMADER dans tous les droits et obligations résultant pour celle-ci du présent cahier des charges, sans que le constructeur ait le droit de s'y opposer.
- 1.5 Les prescriptions du présent cahier des charges seront insérées intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.
- 1.6 Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :
- d'une part, on désignera sous le vocable de "constructeur" tous assujettis au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, ... etc.
 - d'autre part, on désignera sous le vocable général "acte de cession" tout acte transférant la propriété d'un terrain ou immeuble situé dans le périmètre d'application du présent CCCT, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, ... etc, et par "location" ou "bail" tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un desdits biens, que ce soit un bail à construction, une concession immobilière, un bail emphytéotique, ... etc.
- 1.7 Par ailleurs, il est rappelé que, le prix de cession ou de location du terrain est fixé par la SEMADER en accord avec le concédant. Ce prix figurera dans l'acte de cession ou de location.

Cela exposé, la SEMADER entend diviser et céder les terrains de la ZAC du quartier BOIS ROUGE dans les conditions prévues ci-dessous.

ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS

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

Cette division ne sera pas soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article R.315-2 du code de l'urbanisme.

TITRE I

ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION

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

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

La surface de plancher développée hors oeuvre des locaux que le constructeur est autorisé à construire au titre de la législation sur le PLD (Plafond Légal de Densité), est précisée dans l'acte de cession.

ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION

Le constructeur s'engage à :

- 1 commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés par le POS sur le terrain qui lui est cédé ou loué et à communiquer à la SEMADER son projet 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 la SEMADER un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles.
2. déposer sa demande de permis de construire dans un délai de 3 (TROIS) mois à dater de l'acte de cession ou de location, étant précisé que, sauf disposition contraire dudit acte, c'est la date de signature de l'acte sous seing 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 (SIX) mois à compter de la délivrance du permis de construire.
4. avoir réalisé les constructions dans un délai de 30 (TRENTE) mois à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur sous réserve de sa vérification par l'architecte de la SEMADER.

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

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

ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

- 5.1 Les délais seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de cas de force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur. Cette prolongation n'exclut pas le respect du dernier alinéa de l'article 4.
- 5.2 Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant de cas de force majeure.

Toutefois, seront considérés, pour l'application du présent article, comme constituant des cas de force majeure, les retards non imputables au constructeur dans l'octroi des prêts prévus par la législation relative aux H.L.M. ou par celle relative aux primes et prêts spéciaux à la construction.

Mais, dans ce cas, le constructeur ne sera pas dispensé du paiement des intérêts de retard sur la partie du prix de cession payable à terme et qu'il n'aura pas réglée aux échéances fixées.

ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou de location ou leurs annexes, la SEMADER pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages et intérêts et résoudre la vente, le cas échéant cumulativement, dans les conditions suivantes :

1 Dommages et intérêts (cas particuliers)

- Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, la SEMADER le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours en ce qui concerne les délais du § 1^o, 2^o et 3^o ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne celui du § 4^o.
- Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la SEMADER pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'elle ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 (un pour mille) du prix de cession hors taxes par jour de retard avec maximum de 10 % (dix pour cent).

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

2 Résolution de la vente

La cession pourra être résolue de plein droit par décision de la SEMADER, 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 de plein droit par décision de la SEMADER, notifiée par acte d'huissier, en cas de non paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent CCCT, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

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

- 1 Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par la SEMADER, 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'oeuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.

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

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 la SEMADER, que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

3 Résiliation de l'acte de location

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

- 4 Tous les frais seront à la charge du constructeur. Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du cessionnaire 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.
- 5 Toutefois, pour l'application du présent article, l'obligation de construire sera considérée comme remplie, le cas échéant, au jour du versement par le crédit Foncier de France ou par le Comptoir des Entrepreneurs, de la première tranche du prêt consenti par ces établissements ou d'une avance sur prêt à titre de démarrage ou de préfinancement.

ARTICLE 7 - VENTE ; LOCATION ; MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES

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

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale 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 la SEMADER, au moins 4 (quatre) mois à l'avance, de ses intentions.

La SEMADER 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 10 %. En cas de vente, à un acquéreur désigné ou agréé par la SEMADER, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, la SEMADER pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à la SEMADER.

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 le locataire ait reçu l'agrément préalable de la SEMADER.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente d'immeuble à construire.

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

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 8 - NULLITE

Les actes de vente, de partage, de location 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 1er du présent cahier des charges seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L.21-09 du code de l'expropriation.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte par la SEMADER, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

TITRE II

CHAPITRE I

TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES

ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE LA SEMADER

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

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

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

- à exécuter dans les trois mois de la cession de chaque lot, une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès à la parcelle vendue ;
- à assurer une desserte convenable des bâtiments construites par l'acquéreur, sous la réserve expresse que soient respectées les dispositions du POS, dans un délai de 6 mois à compter de la signature d'un procès verbal constatant la libération des abords des bâtiments, établi contradictoirement entre la SEMADER et l'acquéreur à la demande de ce dernier.

Toutefois, les délais de 3 et 6 mois prévus ci-dessus ne sauraient être opposés à la SEMADER si les travaux étaient rendus irréalisables du fait des intempéries.

ARTICLE 10 - VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES PUBLICS

10.1 Utilisation :

Jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée ou à une association syndicale, la SEMADER pourra interdire au public, et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places qu'elle aura réalisées.

Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par le Maire conformément à la loi.

10.2 Entretien :

Jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée, chaque constructeur sera tenu de contribuer à l'entretien des voies, espaces libres, réseaux divers et le cas échéant,

aux frais d'éclairage, d'arrosage, d'enlèvement des boues ... etc, ainsi qu'au paiement des taxes et impôts y afférent.

Il est précisé que les dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs seront remboursés ainsi qu'il est précisé à l'article 17 ci-après.

CHAPITRE II

TERRAINS CEDES OU LOUES

ARTICLE 11 - URBANISME ET ARCHITECTURE

POS

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

Il est rappelé à ce sujet que le POS est un document règlementaire et les extraits de ce POS (annexe II) au présent cahier des charges ne le sont qu'à titre d'information. Ils ne constituent pas des pièces contractuelles.

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

ARTICLE 12 - BORNAGE ; CLOTURES

- 12.1 La SEMADER procédera, si elle ne l'a déjà fait, et préalablement à l'acte authentique, au bornage du terrain, laquelle dépense est à la charge de la société.
- 12.2 L'acquéreur pourra désigner un géomètre agréé afin de dresser contradictoirement, acte de cette opération, dans ce cas les frais de bornage seront à sa charge.
- 12.3 Tout acquéreur d'une parcelle contiguë à des lots non encore vendus par la SEMADER ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

Par contre, tout acquéreur d'une parcelle bénéficiant d'une clôture déjà existante a l'obligation de rembourser au propriétaire mitoyen qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée, dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté.

ARTILE 13 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES

La limite des prestations dues par la SEMADER et la définition des obligations de l'acquéreur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués est précisée dans "un cahier des prescriptions techniques particulières" qui sera annexé à l'acte de vente et dont le modèle figure en annexe 3 au présent CCCT.

Les ouvrages à charge de la SEMADER seront réalisés par celle-ci dans le cadre du traité de concession conclu avec la commune, conformément aux prescriptions du POS et dans les délais fixés à l'article 9 ci-dessus.

ARTICLE 14 - SANCTIONS A L'EGARD DE LA SEMADER

En cas d'inexécution par la SEMADER des travaux qui lui incombent, dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, le constructeur sera en droit, après une mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, de réclamer à la société une indemnité de dommages et intérêts pour le préjudice direct, matériel et certain qui aurait pu lui être causé du fait de la défaillance de la SEMADER.

ARTICLE 15 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Jusqu'à la remise des ouvrages à la ville, ou aux sociétés concessionnaires, le constructeur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, d'électricité, égouts, ... etc, établis par la SEMADER, et conformément aux avant-projets généraux approuvés.

Après accord de la SEMADER, 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.

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

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

a - Rejet des eaux industrielles

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

b - Branchements aux collecteurs d'égout

Dans chaque construction, la séparation devra être assurée entre les eaux pluviales (ruissellement des toitures, des cours, drainage,...), les eaux usées et les eaux résiduaires industrielles qui, suivant leur nature, devront être soumises au prétraitement prévu par les textes ou le règlement technique, avant leur évacuation dans le réseau collectif.

Le constructeur soumettra à la SEMADER les plans de ces dispositifs de prétraitement, avant tout commencement des travaux. La société donnera son accord ou proposera à l'acquéreur les modifications nécessaires. Les dépenses éventuelles dues à la modification des équipements publics de traitement seront à la charge de l'acquéreur.

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

ARTICLE 15 bis - ELECTRICITE

Il est expressément précisé que la puissance électrique disponible pour chaque constructeur est calculée sur la base du programme de logements et d'équipements prévus par le POS et fixée de la façon suivante 6 KVA par logements et 12 KVA par locaux commerciaux.

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

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

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

L'acquéreur ou le constructeur s'engage, en outre, à consentir à l'exploitant du service public, tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ces postes ainsi que le libre accès, en amont et en aval, aux ouvrages, canalisations et réseaux tant pour lui-même ou son personnel que pour ses entreprises ainsi qu'au passage de matériel ou d'engins.

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

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

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

ARTICLE 15 ter - TELEPHONE

Le constructeur aura en outre, l'obligation d'exécuter le pré-câblage téléphonique des logements jusque et y compris le ou les joncteurs dans les conditions prévues aux décrets n° 73-525 et 73-526 du 12 juin 1973, après accord préalable des PTT sur les conditions techniques d'exécution, étant prévu toutefois que cette obligation portera sur tous les logements (individuels et intermédiaires).

ARTICLE 15 quater - ANTENNE RADIO TELEVISION

Le constructeur aura, en outre, l'obligation d'exécution du câblage des logements jusque et y compris la ou les prises antenne de télévision et la mise en place d'antenne collective radio-télévision pour tous les immeubles collectifs ou intermédiaires.

ARTICLE 16 - ETABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR: COORDINATION DES TRAVAUX

16.1 Etude des projets d'utilisation des lots cédés :

A mesure que la ZAC se réalisera, la société préparera les documents définissant le détail de l'utilisation du sol pour les îlots ou lots cédés ou loués. A cet effet, elle établira des esquisses de plan masse indicatifs définissant des options de parti architectural et d'organisation, ainsi que les contraintes techniques particulières qui pourraient en découler. Plusieurs hypothèses pourront être fournies, tirées ou non du dossier POS, toutes respectant évidemment les dispositions de ce plan.

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

La société s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les servitudes architecturales ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments qu'il se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins, vendus ou non encore vendus.

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

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.

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

En aucun cas, la société ne pourra être tenue d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

ARTICLE 17 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR

Les entrepreneurs du constructeur auront la charge des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par la SEMADER. 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 la SEMADER, celle-ci pourra se retourner contre l'acquéreur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous 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 plancher hors oeuvre des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

ARTICLE 17bis - LOCAUX COLLECTIFS RESIDENTIELS (LCR)

Chaque constructeur d'immeubles collectifs devra contribuer, dans les conditions des textes officiels (arrêtés du 27 octobre 1976 et circulaire du 28 avril 1977), au financement du programme de locaux collectifs résidentiels établis par les autorités compétentes. Le montant et les conditions de paiement de cette contribution sont contenus dans l'acte de cession.

La SEMADER assure à la fois la collecte des fonds ainsi dégagés et leur utilisation pour la réalisation des locaux selon le programme retenu.

TITRE III

REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

ARTICLE 18 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES

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

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

ARTICLE 19 - USAGE DES ESPACES LIBRES ; SERVITUDES

19.1 Les parties non construites des terrains qui font l'objet du chapitre II du titre II du présent cahier des charges de cession de terrain, sauf d'une part celles cédées pour la construction de bâtiments administratifs publics (écoles, mairie ... etc) et sauf d'autre part les parties dites "espaces privatifs" expressément désignées dans l'acte de cession ou de location, sont affectées à usage de parc, de passage et groupées en un ensemble dont chaque partie servira à l'utilité de tous les autres fonds indistinctement.

Les constructeurs ou leurs ayants-cause auront le droit d'usage à titre de parc et de passage sur toutes les parties non construites de tous les terrains concernés.

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

19.2 Les affectations ci-dessus ont lieu à titre de servitude réciproque .

En conséquence, chacun des propriétaires de l'un des terrains ci-dessus définis sera réputé, par le seul fait de son acquisition, consentir et accepter la constitution de toute servitude active et passive aux effets ci-dessus.

Secteurs de logements individuels.

Toutefois, les dispositions ci-dessus du présent article ne s'appliqueront pas aux zones "d'individuels".

19.3 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, d'électricité, PTT, éclairage public, chauffage urbain, égouts, câbles ... etc, telles qu'elles seront réalisées par la SEMADER, la ville, les concessionnaires ou pour leur compte.

ARTICLE 20 - TENUE GENERALE

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

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

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

Les immeubles collectifs devront obligatoirement être équipés d'antennes collectives de radio-télévision, avec un maximum d'une antenne par cage d'escalier.

Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de céder pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions autres que ceux affectés à usage commercial.

ARTICLE 21 - ASSOCIATIONS SYNDICALES

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

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

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

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

L'association syndicale aura obligatoirement pour objet : la propriété, la gestion, l'administration, la police et l'entretien de la voirie, des espaces libres, des aires de jeux, des parkings, des parcs et espaces verts, des réseaux de toute nature, et généralement de tous ouvrages d'équipement d'intérêt commun appartenant aux syndicaux ou à l'association syndicale elle-même.

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

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

La répartition des voix et des charges sera obligatoirement proportionnelle au nombre de m² de surface de plancher développée hors oeuvre pouvant réglementairement être construits sur les lots de chacun des propriétaires, conformément au coefficient d'occupation du sol défini au POS, ou résultant de transfert de droits ou de surdensité

autorisée, les m² H.O. étant calculés selon les règles applicables pour le plafond légal de densité.

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

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

ARTICLE 22 - ASSURANCES

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

ARTICLE 23 - OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX

Pendant un délai de 5 (cinq) ans, à compter de la réception provisoire des bâtiments, l'acquéreur sera tenu de ne pas modifier la nature de l'activité de l'établissement industriel édifié, sans en avoir avisé la SEMADER au moins 2 (deux) mois à l'avance. La SEMADER pourra, jusqu'à expiration de ce délai, exiger que le changement d'affectation soit différé pour une durée de 6 (six) mois et ne soit effectué que si durant ce délai, il n'a pu être trouvé un acquéreur pour l'ensemble du fonds s'engageant à maintenir l'affectation ; le prix d'acquisition étant fixé, à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire.

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

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 le 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 conditions imposées par les dispositions en cause.

Etabli par la SEMADER
Au PORT , le

Lu et approuvé
A SAINT DENIS , le

D. PAVAGEAU,
Directeur Général

G. ANNETTE,
Le Maire