

ECOQUARTIER « ZAC de CAMP COUNTAL »

*Cahier des charges de cession
ou de location des terrains
(CCCT)
situés à l'intérieur du périmètre de la
ZAC de CAMP COUNTAL
au Sequestre*

PROGRAMME HABITAT AUTONOME

SOMMAIRE

		<u>PAGES</u>
PREAMBULE		
Article 1 -	Dispositions générales	4
Article 2 -	Division des terrains par la SEM aménageur	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	9
Article 8 -	Nullité	9
TITRE II		
CHAPITRE I -	TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES PUBLICS	10
Article 9 -	Obligations de THEMELIA	10
Article 10 -	Voies, places et espaces libres publics	10
	10.1 Utilisation	10
	10.2 Entretien	10
CHAPITRE II -	TERRAINS DESTINES A ETRE VENDUS OU DONNES A BAIL	12
Article 11 -	Urbanisme et architecture	12
	11.1 PLUi	12
	11.2 Prescriptions architecturales	12
Article 12 -	Bornage	12
Article 13 -	Desserte des terrains cédés ou loués	13
Article 14 -	Sanctions à l'égard de la SEM	13
Article 15 -	Etablissement des projets du constructeur ; coordination – organisation des travaux	13
Article 16 -	Exécution des travaux par les entrepreneurs du constructeur et fin des travaux	15
Article 17° -	Fin des travaux par les entrepreneurs du constructeur	16

TITRE III

Règles et servitudes d'intérêt général

Article 18 -	Entretien des espaces libres autres que ceux faisant l'objet de l'article 10	17
Article 19 -	Usage des espaces libres ; servitudes	18
Article 20 -	Tenue générale	19
Article 21 -	Association(s) syndicale(s)	19
Article 21bis -	Centre de vie et de services	21
Article 22 -	Assurances	21
Article 23 -	Modifications du cahier des charges	21
Article 24 -	Litiges ; subrogation	21

Avenant précisant la surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée **22**

CAHIER DES CHARGES

PREAMBULE

ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

- 1.1 Aux termes d'une convention publique d'aménagement en date du 1^{er} juin 2004, passée en application des articles L.300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme, la commune du Séquestre a confié à THEMELIA, l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de CAMP COUNTAL.

Conformément aux dispositions de l'article 17-III de la convention publique d'aménagement et de l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme, THEMELIA a établi le présent cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de ladite ZAC.

- 1.2 Le présent cahier des charges est divisé en trois titres :

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

- 1.3 Les deux premiers titres contiennent des dispositions purement bilatérales entre THEMELIA 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, sous réserve toutefois, en ce qui concerne le titre I, des prérogatives accordées au préfet par l'article L.21-3 (dernier alinéa) du code de l'expropriation.

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

Sauf disposition contraire prévues dans l'acte de cession ou de location, les dispositions du CCCT seront caduques à la suppression de la ZAC.

- 1.4** A l'expiration de la concession d'aménagement visée à l'article 1.1 ci-dessus pour quelque raison que ce soit, la collectivité publique cocontractante sera substituée de plein droit à THEMELIA 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** Le présent cahier des charges sera inséré intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.
- 1.6** Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :
- d'une part, on désignera sous le vocable de "constructeur" tout assujetti 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 bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent CCCT, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, ... etc, et par "location" ou "bail" tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un des dits biens, que ce soit un bail à construction, un bail emphytéotique, ... etc.
 - enfin, on désignera indifféremment sous le vocable "SEM" ou "Société" ou "Aménageur" la Société d'économie mixte (SEM) chargée de l'aménagement de la ZAC dans le cadre d'une convention publique d'aménagement.
- 1.7** Par ailleurs, il est rappelé que, conformément à l'article 17.2 de la convention publique d'aménagement, le prix de cession ou de location du terrain est fixé par THEMELIA en accord avec la collectivité publique cocontractante.

Cela exposé, THEMELIA entend diviser et céder les terrains de la ZAC de CAMP COUNTAL dans les conditions prévues ci-dessous :

ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS PAR LA SEM 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 ne constitue pas un lotissement et ne sera pas soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article R.315-2b du code de l'urbanisme.

TITRE I

ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION

La cession ou la location est consentie en vue de la réalisation du programme de bâtiments défini dans l'acte de cession ou de location.

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

L'acquéreur déclare avoir pris connaissance de la localisation du terrain et s'interdit tout recours contre le vendeur au regard des activités et usages situés à proximité.

Le nombre de mètres carrés de surface de plancher (SDP) dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ou louée est **spécifié à l'avenant au présent CCCT** joint au compromis de vente.

ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION

Le constructeur s'engage à :

1. commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés sur le terrain qui lui est cédé ou loué et à communiquer à THEMELIA 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 THEMELIA un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles ;

2. déposer sa demande de permis de construire (Ou Déclaration Préalable en fonction de la Surface De Plancher) dans un délai de **3** mois à dater de l'acte de promesse de cession ou de location, étant précisé que, sauf disposition contraire du dit 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 la mise en œuvre de l'habitat autonome dans un délai de **6** mois à compter de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme ;
4. avoir implanté l'habitat autonome dans un délai de **20** mois à compter de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à THEMELIA d'une déclaration d'achèvement délivrée par le constructeur sous réserve de sa vérification par l'architecte de THEMELIA.

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

ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

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

Toutefois, seront considérés, pour l'application du présent article, comme constituant des cas de force majeure, les retards non imputables au constructeur dans l'octroi des prêts aidés par l'Etat en matière de logement. Mais, dans ce cas, le constructeur ne sera pas dispensé du paiement des intérêts de retard sur la partie du prix de cession 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 et leurs annexes, THEMELIA 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 :

1. Dommages-intérêts (cas particuliers)

- Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, THEMELIA 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, THEMELIA 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 %, THEMELIA pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

2. Résolution de la cession

La cession pourra être résolue par décision de THEMELIA, 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 THEMELIA, 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 THEMELIA, 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 THEMELIA 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 THEMELIA.

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 THEMELIA, 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 constructeur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation dans les conditions fixées à l'article L.21-3 du code de l'expropriation.

5. Toutefois, pour l'application du présent article, l'obligation de construire sera considérée comme remplie, le cas échéant, au jour du versement par les organismes prêteurs de la première tranche du prêt consenti par ces établissements ou d'une avance sur prêt à titre de démarrage ou de préfinancement pour la construction des bâtiments à usage d'habitation.

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

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

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale de la propriété des terrains ou à la cession du bail ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, ou à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction. Avant toute cession, le constructeur devra aviser THEMELIA, au moins 3 mois à l'avance, de ses intentions.

THEMELIA 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 THEMELIA, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, THEMELIA 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 THEMELIA.

Le constructeur est cependant autorisé à céder le terrain ou le bail à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit du constructeur lui-même.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Toutefois, le constructeur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que les crédit-preneurs aient reçu l'agrément préalable de THEMELIA.

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.21-3 du code de l'expropriation.

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

TITRE II

CHAPITRE I

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

ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE THEMELIA

THEMELIA exécutera, en accord avec la collectivité publique cocontractante et conformément au PLUi, au dossier de réalisation, au programme des équipements publics et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités, soit à être remis aux organismes concessionnaires ou à l'association syndicale prévue éventuellement au présent cahier des charges.

Les limites des prestations dues à ce titre par THEMELIA pour le programme d'habitat autonome sont définies dans le Permis d'Aménager (PA n°81284 23 A0001 dont l'arrêté a été obtenu en date du 5 mars 2024) et qui sera joint à l'acte de cession ou dans ses annexes. "cahier des charges prescriptions d'aménagement " (annexe 1) et dans le cahier des prescriptions techniques particulières (annexe 2).

Sous réserve que d'autres délais ne soient pas fixés dans l'acte de cession ou dans ses annexes, THEMELIA s'engage à exécuter, les travaux définis dans le Permis d'Aménager n°81284 23 A0001 avant toute cession, à savoir :

- 13 places de stationnement
- Le raccordement de chaque parcelle en adduction d'eau potable via un PEHD25
- Un cheminement piéton en castine

ARTICLE 10 - VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES PUBLICS

10.1 Utilisation :

Jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée ou à une association syndicale, THEMELIA 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 la personne publique compétente conformément à la loi.

10.2 Entretien des espaces :

Jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée 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 hors œuvre nette des édifices construits "hors eau" sur la parcelle cédée par rapport à la surface de plancher hors œuvre nette 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 THEMELIA 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 17 ci-après.

Dès leur remise à la collectivité publique intéressée ou à l'association syndicale, celle-ci en assurera l'entretien.

CHAPITRE II

TERRAINS DESTINES A ETRE VENDUS OU DONNES A BAIL

ARTICLE 11 - URBANISME ET ARCHITECTURE

11.1 PLUi

Le constructeur et THEMELIA s'engagent à respecter les dispositions du PLUi dans l'ensemble de ses documents constitutifs (rapport de présentation, projet d'aménagement et de développement durable, règlement, documents graphiques, ... etc) et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'autorité compétente.

Il est rappelé à ce sujet que le PLUi est un document réglementaire et que tant les prescriptions et orientations du projet d'aménagement et de développement durable, que le règlement et les documents graphiques sont opposables à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

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

11.2 Prescriptions architecturales et urbanistiques

Conformément aux dispositions de l'article L 311- 6 du code de l'urbanisme, le constructeur sera tenu de se conformer au "**Cahier des charges prescriptions d'aménagement** " (annexe 1) et au « **Cahier des prescriptions techniques** » (annexe 2) imposés par l'aménageur pour la durée de réalisation de la zone.

ARTICLE 12 - BORNAGE

THEMELIA déclare avoir procédé, préalablement à la signature de l'acte authentique, au bornage du terrain conformément aux dispositions de l'article L.111-5-3 du Code de l'urbanisme et que le descriptif du terrain mentionné dans ledit acte résulte de ce bornage.

ARTICLE 13 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES

La limite des prestations dues par THEMELIA et la définition des obligations du constructeur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sont précisées dans le cahier des prescriptions techniques particulières annexé à l'acte de vente et dont le modèle figure en annexe 2 au présent CCCT.

Les ouvrages à la charge de THEMELIA seront réalisés par celle-ci dans le cadre de la convention publique d'aménagement conclue avec la commune, conformément aux prescriptions du PLUi et dans les délais fixés à l'article 9 ci-dessus.

ARTICLE 14 - SANCTIONS A L'EGARD DE THEMELIA

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

ARTICLE 15 - ETABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR ; COORDINATION DES TRAVAUX

15.1 Etablissement des projets du constructeur.

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

THEMELIA pourra également établir des esquisses de plans-masse, qu'elle fournira au constructeur, de la définition graphique des limites physiques des prestations, conformément à l'annexe « cahier des prescriptions techniques particulières » (annexe2).

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

Le constructeur devra communiquer à THEMELIA avant dépôt en instruction du permis de construire ou de déclaration préalable :

- **une copie du dossier complet de demande du permis de construire ou de déclaration préalable dans le délai prévu à l'article 4.2 ci-dessus**, pour que THEMELIA puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils respectent le "cahier des charges prescriptions d'aménagement " (annexe 1), qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage). THEMELIA 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.

- **un engagement écrit du pétitionnaire, daté et signé, quant au respect des obligations du cahier des charges de cession de terrains et ses annexes.**

THEMELIA n'est en aucun cas l'instructeur du permis de construire ou de la déclaration préalable. Aussi, l'avis de THEMELIA ne porte pas sur le dossier de demande d'autorisation en lui-même mais constitue un avis de principe sur le projet au regard du respect du Cahier des Charges de Cession de Terrains et de ses annexes.

Dans tous les cas, l'acquéreur reste seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations. L'examen du dossier par THEMELIA ne saurait engager sa responsabilité,

L'avis de THEMELIA prendra la forme d'un courrier signalant les observations éventuelles ou l'absence de celles-ci. La réponse de THEMELIA devra parvenir au demandeur dans les dix jours ouvrables, passé ce délai elle sera réputée tacitement favorable au dépôt. L'avis pourra être de deux sortes :

- **Avis favorable** (avec ou sans préconisation) : cet avis correspond à une autorisation pour le constructeur de déposer en instruction la demande d'autorisation d'urbanisme. **L'avis favorable doit être joint dans le dossier qui sera déposé en instruction.**
- **Avis avec réserves** : l'acquéreur est tenu d'apporter les modifications demandées au projet de PC ou DP qui sera représenté à THEMELIA pour avis. THEMELIA disposera alors d'un délai de 5 jours ouvrables pour faire parvenir un nouvel avis, passé ce délai elle sera réputée tacitement favorable au dépôt. **Seul un avis favorable permet le dépôt en instruction de l'autorisation d'urbanisme.**

15.2 Coordination – Organisation des travaux

L'acquéreur s'engage à réaliser les travaux conformément aux informations fournies. THEMELIA doit pouvoir obtenir les informations qu'elle souhaite sur l'organisation du chantier.

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, THEMELIA ne pourra être tenue d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

ARTICLE 16 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR ET FIN DES TRAVAUX

16 - 1 Exécution des travaux par les entrepreneurs du constructeur.

Charges et conditions particulières :

La vente a lieu sous les charges et conditions résultant de l'arrêté de la ZAC et de l'ensemble des pièces de la ZAC. A ce sujet **L'ACQUEREUR** déclare s'obliger à respecter l'ensemble de ces réglementations et dispositions.

L'ACQUEREUR se conformera aux prescriptions contenues dans ces documents, dont il reconnaît avoir reçu une copie préalablement aux présentes, et il participera, notamment, à tous les frais et charges en application de ces réglementations.

La responsabilité du **VENDEUR** ne pourra en aucun cas être recherchée pour les dégradations qui ne seraient pas de son fait et qui seraient survenues après réception des ouvrages viabilité.

L'ACQUEREUR veillera à ce que les réseaux communs de la ZAC ne soient pas dégradés lors de la construction de l'immeuble sur le **BIEN**.

Ce dernier supportera, à ses frais, le coût des réparations, des dégradations pouvant provenir de son fait ou de celui des entrepreneurs travaillant sur l'immeuble à édifier sur le **BIEN**, ainsi qu'il s'y oblige, à charge pour lui d'exercer ses recours contre les entreprises.

En conséquence, **L'ACQUEREUR** devra se prémunir contre les dégradations éventuellement causées aux ouvrages de viabilité par les entreprises chargées des constructions.

Notamment, toutes les dispositions devront être prises pour assurer la protection des trottoirs, bordures de trottoirs, coffrets, regards situés en façade ou en limite de sa parcelle, ainsi qu'aux bornes délimitant son lot.

Il est interdit de déposer des matériaux ou gravats sur les voies intérieures ainsi que sur les lots voisins. **L'ACQUEREUR** devra procéder à l'enlèvement des gravats déposés sur son propre lot du fait des travaux de construction.

C'est pourquoi le **VENDEUR** recommande à **L'ACQUEREUR**, avant toute ouverture de chantier, d'établir un état des lieux contradictoire et d'insérer dans les marchés avec les entreprises, une clause plaçant sous leur grade et leur responsabilité, els ouvrages de viabilité, et mettant à leur charge les dégradations éventuelles.

16 – 2 Séquestre – nantissement :

L'ACQUEREUR versera le jour de la signature de l'acte authentique de vente réitérant les présentes, au comptable de l'office Notarial de Maître LANNES, Notaire associé à Albi (81000), 118 Rue du Verbial, qui en sera constitué séquestre et dépositaire. La somme de MILLE DEUX CENT EUROS (1 200€) affectée aux frais de remise en état des ouvrages de voirie et réseaux divers, nécessités par les dégradations commises par **L'ACQUEREUR**, ses préposés ou les entreprises intervenant pour son compte sur le chantier, ou par l'ensemble des co-lotis, si le responsable de ces dégradations ne peut être déterminé.

Il donnera tout pouvoir au Notaire, lors de son acquisition pour régler les factures présentées par le **VENDEUR**, relatives aux réparations nécessaires. Le notaire bénéficiera donc d'un mandat d'intérêt commun pour régler lesdites factures, dans la limite néanmoins des sommes disponibles et cela, sans avoir besoin d'obtenir, au préalable, l'accord de l'**ACQUEREUR**.

Dans le cas où des dégradations sont constatées, l'**ACQUEREUR**, disposera de 3 semaines pour faire remédier aux dégradations et un nouveau constat devrait être réalisé à l'issue de la remise en état.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas été identifié, 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.

Dans le cas où les dégâts occasionnés sont plus importants que le montant de la provision pour dégradation versé par l'**ACQUEREUR** et que l'auteur des faits est identifié, ce dernier devra compléter le montant de la provision pour dégradation à hauteur du devis de remise en état qui aura été présenté par le **VENDEUR**.

La provision pour dégradation, qui sera nantie par l'**ACQUEREUR** au profit du **VENDEUR**, qui accepte, dans les termes de l'article 2073 du code Civil, sera conservée par ledit comptable, jusqu'au jour de sa restitution, soit 15 jours après la réalisation d'un état des lieux entre l'**ACQUEREUR** et le **VENDEUR** après achèvement des travaux dans le cas où aucune dégradation n'est constatée. En cas de dégradations constatées imputables à l'**ACQUEREUR** ou à l'ensemble des co-lotis, cette somme servira à dédommager le **VENDEUR** du coût des travaux qu'ils seraient dans l'obligation de réaliser, ainsi qu'il a été dit ci-dessus. Au terme du constat et en l'absence de toute dégradation, la somme ou son reliquat sera versée par le Séquestre à l'**ACQUEREUR**.

A défaut d'accord amiable intervenu entre le vendeur et le ou les co-lotis, ledit comptable sera bien et valablement déchargée de sa mission par la consignation de ladite somme à la Caisse des Dépôts et Consignations dans l'attente d'une décision de justice devenue définitive.

ARTICLE - 17 Fin des travaux par les entrepreneurs du constructeur.

L'acquéreur s'engage à fournir à THEMELIA, trois mois au plus tard après la réception de ses travaux, les éléments suivants :

- un plan masse en format informatique du projet de construction réalisée, distinguant au minimum le bâti, et les espaces verts.

TITRE III

REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

ARTICLE 18 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX FAISANT L'OBJET 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.

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

Chaque constructeur devra entretenir ses espaces privatifs de façon permanente et à ses frais notamment, par :

- l'entretien des espaces verts (taille, élagage, tonte, ...),
- le remplacement, le cas échéant, des plantations mortes ou détruites
- l'entretien des enseignes, des luminaires (ampoules à changer),
- le nettoyage et le balayage régulier des voiries et parkings, et notamment des exutoires de pluvial,
- la réparation des clôtures, des portails,
- l'entretien des façades,
- le stockage extérieur éventuel ne doit pas être visible depuis les voies publiques,
- tous autres éléments, pouvant avoir un impact négatif sur l'image de la qualité du site, doivent être traités dans le même esprit que ci-dessus.

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 ceux cédés pour la construction de bâtiments 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 droit d'usage à titre de parc et de passage sur toutes les parties non construites de tous les terrains concernés, sous réserve des exclusions précisées à l'alinéa ci-dessus.

- 19.2** Les affectations ci-dessus ont lieu à titre de servitude réciproque et sans indemnité de part ni d'autre.
En conséquence, chacun des propriétaires de l'un des terrains ci-dessus définis sera réputé, par le seul fait de son acquisition, consentir et accepter la constitution de toute servitude active et passive aux effets ci-dessus.
- 19.3** Le constructeur sera tenu de subir, sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement dans 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 THEMELIA, la commune, les concessionnaires ou toute autre personne publique ou privée, 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.

Aucun dispositif extérieur de réception ne sera admis lorsque les immeubles seront reliés à un réseau de télédistribution ou à une antenne collective. Les immeubles collectifs non raccordés devront obligatoirement être équipés d'antennes collectives, avec un maximum d'une antenne par cage d'escalier, les antennes individuelles y compris les paraboles étant formellement prohibées.

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. La société pourra, toutefois, accorder des dérogations et en fixer les conditions, mais seulement pendant la durée de la concession.

ARTICLE 21 - ASSOCIATION(S) SYNDICALE(S)

- 21.1** Il pourra être créé, entre tous les propriétaires de fonds situés dans la ZAC, à l'exception des Administrations pour leurs bâtiments, une ou plusieurs associations syndicales libres.
Le cas échéant, le périmètre de chaque association serait alors défini par THEMELIA au fur et à mesure de l'avancement de l'aménagement de la zone.
Chaque propriétaire ferait alors partie de plein droit de l'association syndicale dans le périmètre de laquelle se trouve son fonds. 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 en lieu et place de son bailleur.
En conséquence, le propriétaire, par le seul fait de la vente ou du bail, l'obligera à adhérer définitivement à ladite association syndicale.
La répartition des voix et des charges serait alors proportionnelle au nombre de m² de surface de plancher (SDP) pouvant être construits sur les parcelles de chacun des constructeurs.
- 21.2** Des associations syndicales spécifiques pourraient être créées en ce qui concerne certains réseaux (chauffage, télédistribution, etc...) auxquelles le constructeur adhérerait alors définitivement par le seul fait de la vente ou du bail.
- 21.3** Pour la répartition des voix et des charges, les fonds non encore vendus ou loués par THEMELIA ne seraient pas pris en compte.

ARTICLE 21bis - CENTRE DE COMMERCES ET DE SERVICES

21b. Certaines parcelles de la ZAC sont destinées notamment à recevoir des services, bureaux ou commerces de proximité... etc.

Le constructeur s'engage, pendant toute la durée de la ZAC, à ne réaliser sur le terrain vendu aucun équipement faisant double emploi avec les équipements prévus sur lesdites parcelles, sauf autorisation écrite de THEMELIA et préalable au dépôt de la demande de permis de construire.

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 personnes morales de droit public.

ARTICLE 23 - MODIFICATIONS DU CAHIER DES CHARGES

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain, à l'exception de celles relatives aux servitudes (article 19), 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 plancher hors œuvre net que chaque constructeur est autorisé à construire. Toutefois, les modifications qui intéressent les services publics distributeurs de fluides ou d'énergie devront, en outre, recevoir l'accord préalable du service concerné.

ARTICLE 24 - LITIGES ; SUBROGATION

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain feront loi tant entre la société et chaque constructeur qu'entre les différents autres constructeurs.

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

Lu et approuvé
A Le Séquestre, le 9 Juillet 2024

Pour la Commune,
Le Maire



Gérard POUJADE

Annexe 1 : le « cahier des charges prescriptions d'aménagement »
Annexe 2 : le « cahier des prescriptions techniques particulières »

