

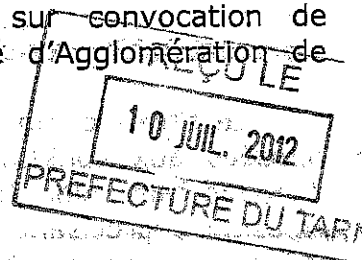
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE L'ALBIGEOIS
SÉANCE DU 3 JUILLET 2012 À 18 HEURES 30

N° 2 – 105 / 2012 : PARC TECHNOPOLITAIN ALBI-INNOPROD : APPROBATION DU CAHIER DES CHARGES DE CESSIION DES TERRAINS

L'An Deux Mille Douze, le 3 juillet 2012

Le Conseil de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois s'est réuni en mairie d'Albi le mardi 3 juillet 2012 à 18 Heures 30 en séance publique, sur convocation de Monsieur Philippe BONNECARRÈRE, Président de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois.

Présidait la séance : monsieur Philippe BONNECARRÈRE
 Secrétaire : monsieur Claude JULIEN



Membres présents :

Membres titulaires : Mesdames, Messieurs, Philippe BONNECARRÈRE, Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL, Christine DEVOISINS, Jean-Michel BOUAT, Monique HUBERT, Geneviève PARMENTIER, Stephen JACKSON, Michel FOURNIALS, Pierre DOAT, Sarah LAURENS, Thierry GINESTET, Robert GAUTHIER, Jean-Claude De LAPANOUSE, Dominique SANCHEZ, Christian CHAMAYOU, Claude JULIEN, Félix TORRÈS, Thierry ASTOULS, Anne-Marie ROSÉ, Thierry DUFOUR, Jacques LASSERRE, Maryse BERTRAND, Robert BOUDES, Viviane COMBES, Michel DELPOUX, Serge NEAU, Jean-Philippe ROQUES.

Membres suppléants votants : Mesdames, Messieurs, Michel FRANQUES, Christelle GUILLAUMOT, Daniel GAUDEFRY, Jean ESQUERRE, Alain LONG, Jean-Charles BALARDY, Thierry MALLÉ.

Membres suppléants présents non votants : Mesdames, Messieurs, Pascal LAMESLE, Marie-Claude DURAND, Robert PAGGI, Claude COSTES, David KOWALCZYK, Eliane CARLES, Jean MAURIÈS.

Membres excusés :

Membres titulaires : Mesdames, Messieurs, Olivier BRAULT, Patrick GARNIER, Michèle BARRAU-SARTRES, Louis BARRET, Naïma MARENGO, Dominique BILLET, Paul JUAREZ, William NION, Gérard POUJADE, Bruno LADOUCETTE, Philippe HEIM, Michel TRÉBOSC.

Membres suppléants : Mesdames, Messieurs, Gisèle DEDIEU, Françoise LARROQUE, Laurence PUJOL, Pierre-Yves LAMBOLEZ, Frédéric ESQUEVIN, Marie-Louise AT, Bernard GILABERT, Marie-France DE TRUCHIS, Claude DEUTSCHMEYER, Michel ALBARÈDE, Françoise LESCURE, Jean-Marie COUDERC, Gérard FABRE, Jean-Michel DOUREL, Alain GRIMAL, Michel ANDRAL, Francine ALARY, Noël RAMON, Anne ROUMEGAS-PORCHE, Benoît DELERIS, Jean-Charles BORGOMANO, Monique MILHAU, Blandine THUEL, Marc DE GUALY, Dominique BALOUP, Emmanuelle VIEILLEDENT.

Présents (titulaires, suppléants votants et suppléants non votants) : 41

Votants (titulaires, suppléants votants) : 34

SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU MARDI 3 JUILLET 2012

N° 2 – 105 / 2012 : PARC TECHNOPOSITAIN ALBI-INNOPROD : APPROBATION DU CAHIER DES CHARGES DE CESSIION DES TERRAINS

Pilote : Développement Économique, Enseignement Supérieur et Recherche

Autres services concernés : direction générale des services

Madame Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL, rapporteur

La communauté d'agglomération de l'Albigeois aménage la ZAC Parc Technopolitain Albi-InnoPro. Afin de garantir la qualité architecturale et environnementale, un cahier des charges de cession des terrains a été élaboré et viendra compléter si besoin le règlement du PLU (Plan Local d'Urbanisme) de la Ville d'Albi.

Le présent cahier des charges est divisé en trois titres :

- o Le titre I comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains situés dans la ZAC Parc Technopolitain Albi InnoProd pour satisfaire au respect de l'utilité publique ; ces dispositions précisent notamment : le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations.
- o Le titre II définit les droits et obligations de la C2A 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.
- o 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 la communauté d'agglomération de l'Albigeois. Il détermine notamment les modalités de la gestion des ouvrages d'intérêt collectif.

Les deux premiers titres contiennent des dispositions purement bilatérales entre l'agglomération et chaque constructeur.

Le titre III s'impose à tous les constructeurs et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de bâtiments situés dans la ZAC Parc Technopolitain Albi InnoProd à Albi, ainsi qu'à leurs ayants cause à quelque titre que ce soit.

Des annexes spécifiques à chaque lot vendu viendront compléter ce cahier (Fiche lot, fiche technique, plan de bornage, prescriptions particulières, etc.)

C'est pourquoi je vous propose :

- D'approuver le cahier de charges des cessions des terrains type pour la ZAC Parc Technopolitain Albi-InnoProd

Le conseil de communauté d'agglomération de l'Albigeois

VU le code général des collectivités territoriales,

VU l'avis du bureau communautaire en date du 12 juin 2012,

CONSIDERANT l'intérêt pour le développement économique de la communauté d'agglomération de l'Albigeois de l'aménagement de la ZAC Parc Technopolitain Albi-InnoProd afin de pouvoir offrir du foncier aux entreprises d'innovation, recherche ou travaillant en collaboration étroite avec l'enseignement supérieur,

ENTENDU LE PRÉSENT EXPOSÉ,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, À L'UNANIMITÉ,

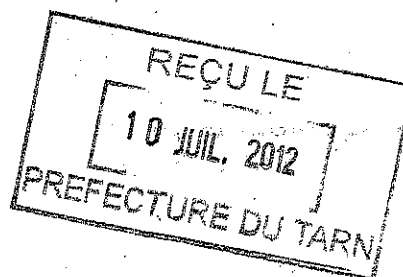
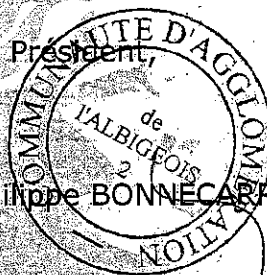
APPROUVE le cahier de charges des cessions des terrains type pour la ZAC Parc Technopolitain Albi-InnoProd

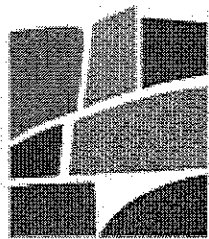
AUTORISE monsieur le président ou Madame la vice-présidente déléguée à l'enseignement supérieur, la recherche, le transfert de technologie et la technopole, à poursuivre cette opération et à accomplir toutes les formalités qui s'avèreraient nécessaires et notamment à signer les actes notariés, dès après les mesures de publicité légales de la délibération.

Pour extrait conforme,
Fait le 3 juillet 2012,

Le Président,

Philippe BONNECARRÈRE





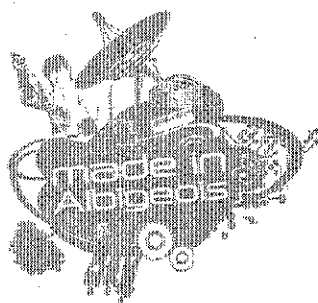
**COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
DE L'ALBIGEOIS**

Parc François Mitterrand
81160 Saint-Juéry
Tél : 05 63 45 72 47
Fax : 05 63 45 72 45
www.grand-albigeois.fr

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

DE L'ALBIGEOIS

Maître d'ouvrage



PARC TECHNOLOGIQUE

Albi – InnoProd

Zone d'Aménagement Concertée

**CAHIER DES CHARGES DE CESSION
DE TERRAINS**

ZAC créée :

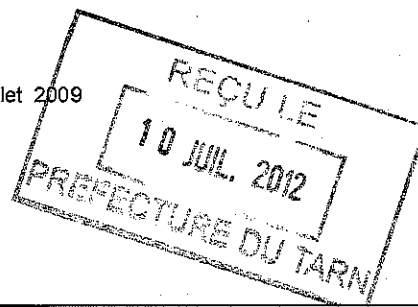
Délibération du conseil Communautaire du 7 juillet 2009

**Programme des Equipements
publics approuvé :**

Délibération du 1^{er} février 2011

Dossier de Réalisation approuvé :

Délibération du 1^{er} février 2011



23 MAI 2012

PROJET TYPE

**Cahier des charges de cession de terrains
ZAC Parc Technopolitain Albi-InnoProd**

SOMMAIRE

ARTICLE 1. DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE I	6
ARTICLE 2. DELAIS D'EXECUTION – ENGAGEMENT DE REALISATION.....	6
ARTICLE 3. PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS	6
ARTICLE 4. SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR	7
1. SPECIFIQUEMENT EN CE QUI CONCERNE LES DELAIS DE REALISATION :	7
2. RESOLUTION DE LA CESSION	7
ARTICLE 5. VENTE ; LOCATION ; MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES	9
ARTICLE 6. NULLITE.....	10
ARTICLE 7. ANNEXES AU CAHIER DES CHARGES	10
TITRE II	11
CHAPITRE 1	11
ARTICLE 8. OBLIGATIONS DE LA C2A.....	11
ARTICLE 9. VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES PUBLICS	12
CHAPITRE 2	13
ARTICLE 10. URBANISME ET ARCHITECTURE	13
ARTICLE 11. BORNAGE ; CLOTURES	13
ARTICLE 12. DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES	14
ARTICLE 13. SANCTIONS A L'EGARD DE LA C2A.....	14
ARTICLE 14. COORDINATION DES TRAVAUX.....	14
ARTICLE 15. BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS	14
ARTICLE 16. ELECTRICITE.....	15
ARTICLE 17. GAZ.....	15
ARTICLE 18. ETABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR	17
ARTICLE 19. EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR	18
TITRE III	19
REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL	19
ARTICLE 20. ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX FAISANT L'OBJET DE L'ARTICLE 21	19
ARTICLE 21. USAGE DES ESPACES LIBRES ET SERVITUDES.....	19
ARTICLE 22. TENUE GENERALE	19
ARTICLE 23. ASSURANCES	20
ARTICLE 24. MODIFICATIONS DU CAHIER DES CHARGES	20
ARTICLE 25. LITIGES ; SUBROGATION	20

**CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS
ZAC Parc Technopolitain Albi-InnoProd**

Entre

La **Communauté d'Agglomération de l'Albigeois (C2A)**, dont le siège est situé à Rue Hôtel de Ville 81000 ALBI, représentée par M. BONNECARRERE Philippe, son Président, par délibération du Conseil Communautaire du

Ci après désignée sous les mots « la C2A », « l'aménageur » ou « le vendeur ».

D'une part.

Et

- La **société**,au capital social de .. euros, dont le siège est à, immatriculée,au RCS, représentée par Monsieur, habilité aux présentes en vertu des dispositions de l'article des statuts de la société.

Ci après désignée par les mots « », « l'acquéreur » ou « le constructeur ».

D'autre part.

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.

La Société a indiqué à la C2A son intérêt pour procéder à la réalisation de ... représentant une Surface de plancher d'environ m², dans la ZAC,

A compléter en fonction du projet

Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions d'urbanisme définies par le PLU de la Ville d'ALBI.

Nom du bénéficiaire :
Numéro du lot :
Surface SHON constructible :
Nature de la construction :

ARTICLE 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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 situés dans la ZAC Parc Technopolitain Albi InnoProd 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 C2A 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 la C2A. Il détermine notamment les modalités de la gestion des ouvrages d'intérêt collectif.

Les deux premiers titres contiennent des dispositions purement bilatérales entre la C2A 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 situés dans la ZAC Parc Technopolitain Albi InnoProd à Albi, 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 la C2A. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, la C2A déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.

Sauf dispositions contraires prévues dans l'acte de cession ou de location, les dispositions du CCCT seront caduques à la suppression de la ZAC conformément à l'article L 311-6 du Code de l'Urbanisme.

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.

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 sous le vocable « collectivité » ou « aménageur » la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois (C2A)

Enfin, il est rappelé que, le prix HT de cession ou de location du terrain, et des charges foncières, est fixé par la C2A.

Division des terrains par la C2A : Sans Objet

TITRE I

ARTICLE 2. DELAIS D'EXECUTION – ENGAGEMENT DE REALISATION

Le constructeur s'engage à :

- Commencer sans délai les études de la totalité du programme autorisé sur les terrains qui lui sont cédés
- Faire appel gratuitement à l'architecte urbaniste conseil du parc technopolitain avant le dépôt du dossier de demande de permis de construire.
- Déposer la demande de permis de construire ou de lotir au plus tard le ; 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.
- Afficher dans les 15 jours de leur délivrance, le permis de construire ou de lotir et en justifier par un constat d'huissier auprès de la C2A.
- Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 4 mois à compter de la signature de l'acte authentique relatif à la cession.
- Avoir réalisé les constructions dans un délai de 3 ans à compter de la signature de l'acte authentique relatif à la cession. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à la C2A d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur sous réserve de sa vérification par l'urbaniste de la C2A.

La C2A pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

La C2A ne sera pas tenue responsable des délais d'instruction des demandes de permis de construire, de lotir ou de démolir ainsi que des retards inhérents aux administrations compétentes dans l'instruction des dossiers (dossiers d'autorisation loi sur l'eau,...)

En cas de dépôt de dossier incomplet, le pétitionnaire devra compléter son dossier dans les meilleurs délais.

ARTICLE 3. PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais fixés à l'article 2 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 (notamment au regard des délais nécessaires à la levée de la contrainte archéologique). La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.

Les délais pourront également faire l'objet d'une prorogation par avenant entre les parties.

ARTICLE 4. 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 et ses annexes, la C2A 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. spécifiquement en ce qui concerne les délais de réalisation :

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 2, la C2A pourra le mettre en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours en ce qui concerne les délais fixés au 1° (commencement des études), 2° (dépôt de la demande de permis de construire ou de lotir) et 5°(début de réalisation des travaux) ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne le délai fixé au 6°(réalisation des travaux).

Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas déféré à la mise en demeure, la C2A pourra se prévaloir de la résolution de plein droit de la vente 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 %, la C2A 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 la C2A, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 2 ci-dessus. La cession pourra également être résolue par décision de la C2A, notifiée par acte d'huissier, en cas de non paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent CCCT, de l'acte de cession ou de leurs annexes, et ce, un mois après une mise en demeure de payer ou de faire restée sans effet.

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

- a Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée déduction faite du montant du préjudice subi par la C2A, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession. 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.
- En cas de paiements partiels, cette retenue de 10% s'appliquera au montant résultant du cumul entre les versements déjà effectués à la date de la résolution et une somme égale au solde restant dû après application à cette dernière somme de l'Indice du Coût de la construction (dernier indice connu à la date de la résolution) dans le seul cas où ce dernier joue à la baisse.
- b. Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus sera, selon le cas :
- 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 utilisés
 - Diminuée de la moins-value consécutive aux travaux exécutés. Cette moins value sera chiffrée en fonction du coût de la remise en état du terrain (démolition, dépollution...) lorsque celle-ci sera possible.

La plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, un expert étant désigné par la C2A, celui du constructeur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du terrain sur la requête de la C2A.

En cas de désaccord entre les experts, le Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble saisi à la requête du plus diligent des experts ou des parties sera seul compétent.

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 C2A, que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

- c *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.*

Concernant le respect de l'obligation de réaliser un programme comportant les caractéristiques spécifiées à l'article 4 du compromis de vente ci avant, le constructeur déclare être parfaitement informé :

- d'une part, que son engagement à respecter l'obligation en cause est une condition déterminante du consentement de la C2A à la présente vente ; l'acquéreur devra présenter à la C2A pour agrément toutes modifications envisagées préalablement à sa mise en œuvre.
- d'autre part, que le respect de cette obligation est nécessaire à l'aboutissement du projet urbain décidé par la C2A, projet urbain mis en œuvre au titre de l'opération publique d'aménagement dite ZAC dans laquelle s'inscrit la présente vente.

La demande de permis de construire ou d'aménager devra nécessairement faire apparaître les caractéristiques concernées.

ARTICLE 5. 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 dans l'article 4 du compromis de vente..

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 la C2A, au moins 3 mois à l'avance par exploit d'huissier, de ses intentions.

La C2A 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 C2A, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, la C2A 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 C2A.

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 crédits preneurs aient reçu l'agrément préalable de la C2A.

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 6. 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.

ARTICLE 7. ANNEXES AU CAHIER DES CHARGES

Il est précisé que toutes les annexes auront la même force contraignante vis à vis des acquéreurs que le cahier des charges lui-même. Celles-ci constituent un tout indivisible et indissociable avec le cahier des charges.

Ces annexes s'appliquent à tous les terrains compris dans l'emprise de la ZAC et ne peuvent être modifiées, après son adoption, sauf à respecter le formalisme de la modification d'un cahier des charges de ZAC, le tout sauf si lors de l'approbation du cahier des charges et de ces annexes, il a été clairement indiqué un périmètre précis d'application de ces annexes.

TITRE II

Chapitre 1

TERRAINS DESTINÉS À ÊTRE INCORPORÉS À LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES PUBLICS

ARTICLE 8. OBLIGATIONS DE LA C2A

La C2A exécutera, conformément au PLU, au dossier de Réalisation, au programme des équipements publics et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités, soit à être remis aux organismes concessionnaires prévue éventuellement au présent cahier des charges.

Sous réserves de la prise en compte, lorsqu'ils existent, des dispositions ou délais différents stipulés dans l'acte de cession ou dans ses annexes particulières, la C2A s'engage à exécuter tous les travaux de voirie et réseaux à sa charge dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des terrains vendus au fur et à mesure de la mise en service des bâtiments, sous la condition expresse que soient respectées les dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

Les travaux qui seront réalisés par la C2A sont indiqués dans le dossier « PRO » VRD communiqué à l'acquéreur (...). Ces travaux pourront faire l'objet d'adaptation au regard des plans de composition présentés par le constructeur, si cela est nécessaire.

Texte qui peut varier selon l'état d'avancement du dossier

Cet engagement est subordonné à la signature préalable d'un procès-verbal établi contradictoirement entre la C2A et le constructeur à la demande de ce dernier et constatant la libération des abords des terrains.

Un constat contradictoire d'état des lieux sera établi après achèvement des travaux VRD (sauf travaux différés) et avant démarrage des travaux de construction des bâtiments.

Si nécessaire, un constat après achèvement des travaux de construction des bâtiments et avant réalisation des travaux différés.

Texte qui peut varier selon l'état d'avancement du dossier

Les voiries et travaux différés (trottoirs, plantations, ...) seront réalisés dans un délai de 2 mois après la date où tous les bâtiments prévus par le PLU seront terminés et occupés. Toutefois, lorsque l'aménagement de la zone fera l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranches, ce délai s'appliquera au périmètre concerné par la tranche considérée.

Toutefois, le délai de 2 mois prévus ci-dessus ne saurait être opposé si les travaux étaient rendus irréalisables du fait de la saison ou des intempéries.

ARTICLE 9. VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES PUBLICS

1° - Utilisation des voies, places et espaces libres publics réalisés par la C2A :

Jusqu'à l'ouverture à la circulation du public, la C2A 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.

2 - Entretien des voies, places et espaces libres publics réalisés par les constructeurs et destinés à être remis au domaine public :

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.

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 29 ci-après.

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

Chapitre 2

TERRAINS DESTINES A ETRE VENDUS OU DONNES A BAIL

ARTICLE 10. URBANISME ET ARCHITECTURE

1 Règles d'urbanisme

Le constructeur s'engage à respecter les dispositions du PLU 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 PLU 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 la C2A ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLU ou des modifications que l'autorité compétente apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

2 Prescriptions architecturales et urbanistiques

Le constructeur et la C2A s'engagent à respecter les prescriptions architecturales générales annexées et /ou la fiche de lot (**annexe 4**), ainsi que les prescriptions techniques communiquées par le vendeur. Au regard, du projet présenté par le constructeur.

ARTICLE 11. BORNAGE ; CLOTURES

Les frais de bornage sont à la charge de la C2A.

Le cas échéant, le constructeur pourra, à ses frais exclusifs, désigner un géomètre agréé afin que celui-ci participe, contradictoirement avec le géomètre de la C2A, aux opérations de bornage.

L'acquéreur d'une parcelle contiguë à des lots non encore cédés par la C2A ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

En revanche, tout acquéreur ou constructeur d'une parcelle bénéficiant d'une clôture mitoyenne déjà existante a l'obligation de rembourser au propriétaire voisin qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée.

ARTICLE 12. DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES

La limite des prestations dues par la C2A et la définition des obligations du constructeur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sont précisées dans les documents annexés au présent CCCT « DCE - VRD » communiqué par le vendeur.

Les ouvrages à la charge de la C2A seront réalisés par celle-ci, conformément aux prescriptions du PLU et dans les délais fixés à l'article 20 ci-dessus.

ARTICLE 13. SANCTIONS A L'EGARD DE LA C2A

En cas d'inexécution par la C2A 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 la C2A une indemnité pour le préjudice direct, matériel et certain que la défaillance de la C2A aura pu lui causer.

ARTICLE 14. COORDINATION DES TRAVAUX

Le raccordement aux voies et réseaux réalisés par la C2A pourra être refusé si les ouvrages ne sont pas compatibles, si les règlements n'ont pas été observés ou si les engagements souscrits, notamment au titre du CCCT, n'ont pas été respectés.

Par ailleurs, dans un tel cas, la C2A ne pourra pas être tenue d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

Dans le cas où le projet du constructeur nécessiterait une modification, par la C2A, des ouvrages incombant à celle-ci et que cette modification serait conforme aux dispositions et règles en vigueur, elle serait réalisée aux frais du constructeur.

Le constructeur devra fournir à la C2A les dossiers PRO, EXE dès leur établissement (notamment VRD et paysager) afin d'en vérifier la conformité avec les prescriptions techniques imposées par la C2A (document papier et CD ROM format DWG).

Le constructeur s'engage à communiquer à la C2A : le PGC, les rapports de visite de son SPS ou copie du journal, à demander à sa maîtrise d'œuvre et son SPS, une participation aux réunions de coordination organisées par la C2A.

ARTICLE 15. BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Jusqu'à la remise des ouvrages par la C2A à la collectivité intéressée, aux sociétés concessionnaires ou aux associations syndicales, le constructeur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux prescriptions techniques, se raccorder à ses frais sur les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, égouts, ... etc., établis par la C2A, et conformément aux avant-

projets généraux approuvés par le service compétent, sauf si les branchements sont réalisés par la C2A auquel cas, le constructeur s'acquittera dudit branchement.

Les branchements 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, concessionnaires, etc.

Le constructeur fera son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux.

Après remise des ouvrages par la C2A, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

ARTICLE 16. 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 service public distributeur d'énergie électrique les terrains ou les locaux nécessaires. L'implantation et les caractéristiques de ceux-ci devront être établies en accord avec ce service et la C2A.

Cette mise à disposition, qui se fera dans le cadre des textes réglementaires, fera l'objet de conventions particulières entre le service distributeur et le constructeur.

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 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.

La C2A porte à la connaissance du constructeur et tient à sa disposition, la convention signée avec ErDF lorsque cette dernière a été mise en œuvre.

Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par la C2A tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du service public. En conséquence, ce service pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages intérêts.

ARTICLE 17. GAZ

Les installations intérieures de distribution de gaz devront être réalisées suivant les règles de l'art, conformément aux prescriptions réglementaires et, en outre, à celles des DTU (documents techniques unifiés) en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

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

Le constructeur s'engage à mettre gratuitement à disposition du service distributeur, 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 à l'exploitant du service distributeur de gaz, tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ses obligations de concessionnaire de service distributeur de gaz, c'est-à-dire la possibilité de :

- pouvoir faire accéder à tout moment son personnel et celui de ses entreprises aux canalisations et locaux en cause,
- disposer en permanence des dégagements permettant le passage du matériel.

Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par la C2A tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit de GrDF. 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.

La C2A porte à la connaissance du constructeur et tient à sa disposition, la convention signée avec GrDF lorsque cette dernière a été mise en œuvre.

ARTICLE 18. • ENSEIGNES, SIGNALIQUES ET PUBLICITE

Seules les enseignes relatives à la raison sociale ou l'activité de l'entreprise sont autorisées, avec un maximum de deux enseignes par lot (intégrée au portail et à une façade). Voir les prescriptions architecturales et environnementales (annexe 4) pour chaque zone A, B, C ou D.

Les enseignes seront obligatoirement intégrées dans la façade, en ne compromettant pas la lisibilité des volumes et des éléments de composition. Elles devront être traitées comme des éléments constitutifs de l'architecture générale du bâtiment et non pas comme des éléments rajoutés.

En aucun cas, les enseignes ne pourront se situer au-dessus des acrotères. Elles devront obligatoirement figurer sur le permis de construire.

Toute enseigne lumineuse, pré-enseigne et panneau publicitaire est proscrit.

Les « totems » seront toutefois tolérés s'ils appartiennent à un projet global de communication et dans la mesure où ils expriment des qualités esthétiques et s'intègrent dans l'environnement. La C2A a engagé un travail de définition de charte graphique pour uniformiser le traitement visuel de la signalétique à l'échelle de son territoire.

Le projet d'enseigne sera joint à la demande de permis de construire.

Devront être clairement mentionnés la forme, la matière, les couleurs, les éléments lumineux qui la composent ainsi que son implantation précise. Ultérieurement, toute installation de nouvelles enseignes, venant en complément du projet joint à la demande de permis de construire, devra faire l'objet d'une demande d'autorisation.

La pré-signalisation de la zone, la signalisation de l'implantation des entreprises à l'intérieur de la zone seront exclusivement assurées par l'aménageur.

Les pré-enseignes devront être implantées sur muret ou support bas. L'implantation de panneaux publicitaires est interdite sur les lots.

ARTICLE 19. ETABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR

La C2A a établi les documents définissant l'utilisation du sol pour les îlots ou parcelles cédés ou loués. A cet effet, elle pourra notamment établir des esquisses ou plans masses définissant le parti architectural et d'organisation, ainsi que les contraintes techniques particulières qui en procèdent.

La C2A pourra également établir des esquisses ou plans masses, qu'elle fournira au constructeur, assortis des estimations comparatives sommaires pour les infrastructures correspondantes et de la définition graphique des limites physiques des prestations.

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec la C2A et lui communiquera le projet définitif pour accord préalable, dans le délai fixé à l'article 2 ci-dessus.

La C2A 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.

Il devra communiquer à la C2A une copie du dossier complet de demande du permis de construire déposé dans le délai prévu à l'article 15 ci-dessus, pour que la C2A 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 C2A pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la destination de la zone et pourra subor-

donner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

L'examen du dossier par la C2A ne saurait engager sa responsabilité, l'acquéreur restant seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations.

ARTICLE 20. EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR

Les entrepreneurs du constructeur auront la charge financière des réparations des dégâts causés par eux aux équipements publics, aux terrains de l'aménageur, aux ouvrages et terrains des autres constructeurs.

Le constructeur s'engage à imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs et maîtres d'œuvre participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés et à exiger de ceux-ci une couverture par assurance suffisante pour garantir leurs risques.

En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement, dans les trois mois, des sommes qui leur sont réclamées par la C2A, celle-ci pourra se retourner contre le constructeur qui se reconnaît expressément, sous cette condition, 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 œuvre net des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

Le cas échéant, il sera procédé contradictoirement, à l'entrée dans les lieux par le constructeur, à un état des lieux entre le constructeur et la C2A.

TITRE III

REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

ARTICLE 21. ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX FAISANT L'OBJET DE L'ARTICLE 21

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 détruits et, de manière générale, il a l'obligation d'assurer la pérennité des aménagements paysagers tels que ceux-ci sont prévus, notamment, par le cahier des prescriptions urbaines, architecturales et paysagère annexée.

ARTICLE 22. USAGE DES ESPACES LIBRES et SERVITUDES

Le constructeur sera tenu de subir, sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, gaz, électricité, réseaux de télécommunication, éclairage public, chauffage urbain, égouts, câbles ... etc, telles qu'elles seront réalisées par la C2A, la commune, les concessionnaires ou toute autre personne publique ou privée, ou pour leur compte.

Le constructeur profitera des servitudes actives et supportera les servitudes passives, le tout à ses risques et périls sans recours contre le vendeur.

A ce sujet, la C2A déclare qu'elle n'a consenti aucune servitude particulière autres que celles mentionnées à l'article 12 de la 1ère partie des présentes sur le bien vendu et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant du CCCT, de la situation naturelle des lieux, de la loi et des règles et documents d'urbanisme.

ARTICLE 23. 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.

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 C2A pourra, toutefois, accorder des dérogations et en fixer les conditions.

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. 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 31), 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 26. LITIGES ; SUBROGATION

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain feront loi tant entre la C2A et chaque constructeur qu'entre les différents autres constructeurs.

La C2A 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.

Les dispositions du CCCT seront caduques à la suppression de la ZAC.

À Albi, le

Le Vendeur
La C2A
M. le Président

L'Acquéreur
Société.....
M.

- Annexe 1 - Plan programme général d'aménagement (réf.....)
- Annexe 2 - État des risques naturels et technologiques (.....)
- Annexe 3 - Calendrier prévisionnel
- Annexe 4 - Prescriptions architecturales, fiche de lot
- Annexe 5 - Aménagement paysagers avec arbres à conserver en priorité +
liste des espèces locales à privilégier.
- Annexe 6 - Fiches techniques
- Annexe 7 - Plan de bornage et de vente (sera remis lors de l'acte de vente)
- Annexe 8 - Attestation de remise dossier à l'acquéreur études de projet
VRD,
- Annexe 9 - Plans divers etc.
- Annexe 10 - Charte Chantier Vert,
- Annexe 11 - Extrait convention GrDF (Servitudes)
- Annexe 12 - Extrait convention ErDF (Servitudes)

Pour Le CD Copie en papier aussi.
A compléter en tant que de besoin.

