Cahier des Charges de Cession de Terrain

C.C.C.T

ZAC des Molières - MIRAMAS

Lot [AB]
Parcelle cadastrée section AH n°271

Approuvé le

Reçu au Contrôle de légalité le 21 juillet 2023

SOMMAIRE

TITRE 1 : CONDITIONS GENERALES CONCERNANT LA CESSION ET L'UTILISATION DES TERRAINS

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CESSION

ARTICLE 2 : DELAIS D'EXECUTION

ARTICLE 3 : PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

ARTICLE 4 : SANCTIONS EN CAS D'INOBSERVATION DES DELAIS

ARTICLE 5 : VENTE, LOCATION, DIVISION DES TERRAINS CÉDES

ARTICLE 6 : NULLITE

ARTICLE 7 : OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION APRES REALISATION DES TRAVAUX

ARTICLE 8 : DUREE D'APPLICATION DU TITRE I

TITRE 2 : DROITS ET OBLIGATIONS DE LA METROPOLE ET DE L'ACQUEREUR PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX

ARTICLE 9 : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 10 : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

10.1 Aspect des bâtiments

10.2 Règles de retrait

10.3 Branchements – canalisations

10.4 Desserte et réseaux

10.5 Stationnement

10.6 Clôtures

10.7 Enseignes et panonceaux

10.8 Espaces libres – Plantations

10.9 Aménagements extérieurs

10.10 Construction à usage d'habitation assurant le fonctionnement de l'activité

ARTICLE 11 : GESTION DES INSTALLATIONS COMMUNES ET OUVRAGES COLLECTIFS

Reçu au Contrôle de légalité le 21 juillet 2023

TITRE 3 – SERVITUDES ET REGLES GENERALES

ARTICLE 12 : SERVITUDES

ARTICLE 13 : TENUE GENERALE DE LA ZONE D'ACTIVITES

ARTICLE 14 : AFFICHAGE

ARTICLE 15 : OBLIGATION D'ENTRETIEN

ARTICLE 16 : SANCTIONS DU DEFAUT DE RESPECT DES OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACQUÉREURS

ARTICLE 17 : INSERTION AUX ACTES DE VENTE

Reçu au Contrôle de légalité le 21 juillet 2023

PREAMBULE

La création de la ZAC des MOLIERES sur la commune de Miramas est intervenue par arrêté préfectoral en date du 9 mars 1972 à l'initiative de la Commune.

En vertu de la décision institutive du Syndicat d'Agglomération Nouvelle annexée à l'arrêté préfectoral du 12 juillet 1984, ledit SAN s'est substitué à la Commune pour assurer l'aménagement de la ZAC.

Le dossier de réalisation de la ZAC des MOLIERES a été approuvé par arrêté préfectoral du 27 juin 1980.

Le Plan d'Aménagement de Zone modificatif de la ZAC des MOLIERES a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 7 mars 1994.

Par délibération n°225/13 en date du 20 juin 2013, le SAN Ouest Provence a donné un avis favorable sur la révision générale du Plan d'Occupation des Sols de Miramas. Par délibération n° 121-2013 en date du 26 juin 2013, la ville de Miramas a approuvé la révision générale du POS de Miramas valant élaboration du PLU, intégrant de fait les dispositions d'urbanisme de la ZAC des MOLIERES dans le Plan Local d'Urbanisme de Miramas (zone UE, secteur UEm).

Par délibération n° 520/14 du 18 décembre 2014, le SAN Ouest Provence a modifié le Programme des Equipements publics de la zone.

Par délibération n°205/2016 du 23 novembre 2016, le Conseil Municipal de Miramas a approuvé la modification simplifiée n°1 du PLU, et par délibération n°137/2017 du 5 juillet 2017, la révision générale n°2 du PLU.

La ZAC des MOLIERES a pour vocation essentielle d'accueillir des activités artisanales, tertiaires (bureaux, services) et commerciales.

La Métropole Aix-Marseille-Provence exerce depuis le 1er janvier 2016 les compétences exercées antérieurement par le SAN Ouest Provence, notamment en matière de ZAC, conformément à l'article L.5218-2 du Code général des collectivités territoriales.

La Métropole est aménageur de la ZAC des MOLIERES sur une portion de 49 hectares, dont le secteur concerné par le présent cahier des charges.

Application du présent cahier des charges

Le présent Cahier des Charges est divisé en trois Titres :

Le Titre 1 détermine les prescriptions réglementaires imposées aux constructeurs des terrains. Il précise notamment le but de la cession ou de la location, les conditions dans lesquelles elle est consentie, les conditions dans lesquelles elle est résolue ou résiliée en cas d'inexécution de ces prescriptions.

Le Titre 2 définit les droits et obligations réciproques de la Métropole Aix-Marseille-Provence et du constructeur pendant la durée des travaux de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques et réglementaires imposées aux constructeurs.

Le Titre 3 fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux concessionnaires 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 une convention avec la Métropole.

Le titre 3 s'impose à tous les propriétaires anciens et nouveaux et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de constructions ainsi qu'à leurs héritiers ou ayants cause à quelques titres que ce soit et ce sans limitation dans la durée. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir

Reçu au Contrôle de légalité le 21 juillet 2023

des dispositions de ce titre 3 à l'encontre des autres assujettis, l'aménageur déclarant, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun d'eux.

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 locations successives.

Par ailleurs, le présent cahier des charges sera déposé au rang des minutes du notaire de l'opération, qui procédera aux formalités de la publicité foncière.

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le vocable de « constructeur » tout assujetti au présent cahier des charges de cession de terrain, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, etc.

- d'autre part, on désignera sous le vocable général « acte de cession » tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent cahier des charges de cession de terrain, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, etc., et par « location » ou « bail » tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un des dits biens, que ce soit un bail à construction, un bail emphytéotique...

- enfin, on désignera indifféremment sous le vocable « la Métropole Aix-Marseille-Provence » « la Métropole », « la MAMP » ou « l'aménageur », la Métropole Aix-Marseille-Provence chargée de l'aménagement de la ZAC.

Reçu au Contrôle de légalité le 21 juillet 2023

TITRE 1 : CONDITIONS GENERALES CONCERNANT LA CESSION ET L'UTILISATION DES TERRAINS

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CESSION

Le présent cahier des charges de cession de terrain (CCCT) concerne le lot [AB] cadastré section AH n°271, sis rue des Lauriers sur la commune de Miramas, qui résulte de l'unification des lots A (parcelle cadastrée section AH n°244) et B (parcelle AH n°245).

La société VMC avait acquis le lot A auprès du Syndic d'agglomération nouvelle (SAN) Istres Ouest Provence par acte du 30 septembre et 12 octobre 2015 puis le lot B auprès de la Métropole Aix-Marseille Provence substituée au SAN par acte du 20 septembre 2017.

Les CCCT y afférents ont été approuvés par arrêté n°30/15 du 18 juin 2015 du Président du SAN et par arrêté n°17/240/CM du 29 juin 2017 du Président de la Métropole, respectivement.

La société VMC (devenue IN CITA), qui n'a pu réaliser les constructions prévues sur les lots dans les délais imposés par les CCCT, a sollicité la prorogation desdits délais et l'agrément de la cession des deux lots à la société NEXIPROM, par courrier du 12 juin 2020.

La cession à NEXIPROM a été agréée par courrier de la Métropole du 15 octobre 2020 et deux avenants aux CCCT ont été établis à cette occasion suivant arrêtés n°20/29/CM et 20/259/CM respectivement pour les lots A et B, venant proroger de 48 mois la date butoir pour le dépôt d'un permis de construire.

Par courrier du 4 janvier 2021, la société NEXIPROM a sollicité l'agrément de la cession des lots A et B à la société VIFEZO, à la suite d'une promesse de vente du 15 décembre 2020 portant sur les deux lots ; à cette occasion, la Métropole a conclu une convention tripartite de mise en œuvre avec NEXIPROM et VIFEZO ainsi qu'une convention de participation financière avec VIFEZO.

La cession entre NEXIPROM et VIFEZO n'est finalement pas intervenue, par suite ces deux conventions sont caduques.

Le permis de construire initialement obtenu par la société VIFEZO a été transféré à la société RA CONSULTANT par arrêté du 24 novembre 2022, pour la construction d'un ensemble de bâtiments constituant un parc de loisirs.

La surface de plancher créée est de 3969,36 m².

La succession de reventes des lots A et B, leur unification par document d'arpentage ainsi que la caducité des conventions établies au profit de VIFEZO rendent nécessaire l'établissement du présent cahier des charges applicables au lot AB qui se substitue aux CCCT des lots A et B, lesquels seront purement et simplement abrogés à la date d'entrée en vigueur du présent CCCT.

En réponse au courrier de sollicitation émis le 13 mars 2023 par le notaire de NEXIPROM, la Métropole a agréé le projet de vente du lot AB de la société NEXIPROM au profit de la société RA CONSULTANT, sous réserve que mention expresse soit portée à l'acte de cession ou de location selon laquelle le nouvel acquéreur, locataire ou sous-locataire aura préalablement pris connaissance des droits et obligations résultant du présent cahier des charges de cession de terrain, et qu'il s'engage à en respecter purement et simplement les termes.

Reçu au Contrôle de légalité le 21 juillet 2023

ARTICLE 2 : DELAIS D'EXECUTION

L'acquéreur s'engage à terminer les travaux de construction dans un délai de deux ans à compter de la date de la délivrance du permis de construire et à avoir effectué toutes les formalités et diligences pour purger l'autorisation de construire dont il est bénéficiaire de tous recours administratifs et juridictionnels. Les exécutions de cette obligation seront considérées comme remplies par la présentation d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur.

Dans le cas où l'acquéreur envisagerait de réaliser son projet en plusieurs tranches successives, il présentera à la Métropole un programme mentionnant la date ultime de commencement des travaux pour chacune des tranches en faisant apparaître le périmètre des terrains nécessaires à la réalisation de chacune d'elles étant précisé que la première tranche devra comporter la réalisation d'au moins 50% de la surface de plancher totale. Ce programme échelonné de réalisation par tranches annuelles sera présenté à la Métropole dans un délai de trois mois à compter de la signature du compromis.

Toutefois l'aménageur pourra accorder des dérogations dans les cas exceptionnels et justifiés.

ARTICLE 3 : PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Si l'inobservation des délais est due à un cas de force majeure, ils seront prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations.
La preuve de la force majeure de la durée de l'empêchement incombe à l'acquéreur, en tout état de cause des difficultés de financement ne peuvent constituer un cas de force majeure.

ARTICLE 4 : SANCTIONS EN CAS D'INOBSERVATION DES DELAIS

En cas de d'inobservation des délais imposés, la Métropole pourra, selon la nature du manquement constaté et à son choix, soit obtenir des dommages et intérêts, soit résoudre les ventes initiales le cas échéant cumulativement, dans les conditions suivantes :

a) Dommages et intérêts

Si l'acquéreur n'a pas respecté ses délais prévus par l'article 2, la Métropole le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations sous 15 jours en ce qui concerne les délais fixés aux paragraphes 1,2 et 3 et sous un délai de trois mois pour ce qui concerne le paragraphe quatre ;

Si passé ce délai l'acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la Métropole pourra procéder à la résolution des ventes initiales, qui entraînera la résolution des ventes successives, dans des conditions fixées ci-après à moins qu'il ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1.000ème du prix de cession HT par jour de retard avec un maximum de 10% du dit-prix. Lorsque ce maximum sera atteint, la Métropole pourra prononcer la résolution de contrat de vente initial dans les conditions prévues ci-après.

b) Résolution de la vente

Les cessions initiales des lots A et B à la société VMC/IN CITA pourront être résolues de plein droit par décision de la Métropole qui sera notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 2 ci-dessus, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent CCCT, de l'acte de cession ou de ses annexes.

La résolution des cessions initiales ne pourra cependant intervenir que faute pour le nouvel acquéreur, RA CONSULTANT, de satisfaire à ses obligations dans un délai déterminé par une mise en demeure notifiée par acte d'huissier à la requête de la MAMP le délai imparti à l'acquéreur ne pourra être inférieur à un mois.

Reçu au Contrôle de légalité le 21 juillet 2023

En cas de résolution, l'acquéreur initial VMC/IN CITA aura droit à une indemnité de résolution (charge à lui de la répercuter sur les acquéreur successifs) qui sera calculée comme il suit :

- Si la résolution intervient avant le commencement des travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession déduction faite de 10% à titre de dommages intérêts forfaitaires.
- 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 au terrain par les travaux réalisés sans toutefois que la somme due puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utiles à la réalisation. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value résultant des travaux exécutés. La plus ou moins-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la Métropole étant l'administration des domaines, celui de l'acquéreur étant désigné par celui-ci. Toutefois si ce dernier ne pourvoit pas sa désignation, un expert sera désigné par le président du Tribunal compétent sur requête du vendeur. En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le président du Tribunal compétent à la requête de la partie la plus diligente.

  En cas de réalisation des constructions par tranches ou en vue de la construction de bâtiments distincts, résolution de la vente pourra porter, au choix de la Métropole, que sur les seules parties du terrain non utilisées dans les délais fixés.

c) Frais de résiliation

Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur. Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail de l'acquéreur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation dans les conditions fixées aux articles L.411-1 à L.411-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

ARTICLE 5 : VENTE, LOCATION, DIVISION DES TERRAINS CÉDES

Les terrains ne pourront être cédés par l'acquéreur qu'après réalisation des constructions prévues et dans le respect des dispositions des articles L.411-1 à L.411-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale des terrains ou à la cession du bail, ou si une partie des constructions est déjà effectuée, à la vente de la partie des terrains non encore utilisée, ou la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux de construction prévus et de respecter toutes les obligations imposées à l'acquéreur initial.

Avant toute cession, l'acquéreur devra aviser la Métropole de ses intentions au moins quatre mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de rétrocession amiable entre l'acquéreur et l'aménageur, 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 MAMP, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, la MAMP 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 MAMP.

Toute division ultérieure sera soumise au respect de la législation et de la réglementation en vigueur.

Aucune location des immeubles ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu les affectations prévues. L'acquéreur s'engage en outre à soumettre à la Métropole, pour agrément préalable, tout candidat à la location. Dans sa demande l'acquéreur devra obligatoirement mentionner l'identité du candidat locataire ainsi que la nature de son activité. La Métropole fera connaître sa réponse au plus tard dans le mois faisant suite à sa saisine. Le délai est décompté de quantième en quantième.

Reçu au Contrôle de légalité le 21 juillet 2023

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'immeubles à construire.

ARTICLE 6 : NULLITÉ

Les actes de vente, de partage, de location ou de concessions d'usage etc… qui seraient consentis par l'acquéreur, le constructeur ou leurs ayants droits cause en méconnaissance des interdictions et restrictions ou obligations stipulées dans le titre Ier du présent cahier des charges seront nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L.411-3 du Code de l'expropriation.

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

ARTICLE 7 : OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION APRES REALISATION DES TRAVAUX

Après achèvement des travaux l'acquéreur sera tenu de ne pas modifier la destination de l'établissement sans en avoir avisé la Métropole par lettre recommandée avec accusé de réception et obtenu son accord.

La Métropole dispose d'un délai de deux mois pour aviser l'acquéreur dans les mêmes conditions en se fondant sur la compatibilité de l'activité nouvelle avec celles prévues au règlement du PLU de la Commune pour le secteur concerné.

ARTICLE 8 : DUREE D'APPLICATION DU TITRE I

Il est précisé que le titre I du présent cahier des charges sera caduc à la suppression de la ZAC des MOLIERES, à l'exception des clauses types insérées dans le cahier des charges en application des articles R.111-1 et suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et de leurs annexes.

Reçu au Contrôle de légalité le 21 juillet 2023

TITRE 2 : DROITS ET OBLIGATIONS DE LA METROPOLE ET DE L'ACQUEREUR PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX

ARTICLE 9 : DISPOSITIONS GENERALES

Le permis de construire doit être conforme aux règles énoncées dans le PLU de Miramas ainsi qu'au présent cahier des charges de cession de terrain, afin d'aboutir à un projet de qualité visant à bien s'insérer dans le cadre général de la Zone d'Activités.

L'acquéreur fait son affaire du levé topographique détaillé du terrain concerné, fourni lors de la demande de permis de construire en fonction des nécessités du terrain et du projet de construction.

Le projet de construction doit répondre aux prescriptions suivantes.

ARTICLE 10 : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

10.1 Aspect des bâtiments

L'ensemble des bâtiments implantés sur une même parcelle devra assurer une unité architecturale et urbanistique au niveau de la volumétrie, du traitement des façades et des toitures (cohérence dans le type de matériaux mis en œuvre et dans le choix des couleurs).

Sont interdits :
- Les matériaux laissés bruts (parpaings non enduits, …)
- Les bardages métalliques verticaux sans recouvrement.

Peuvent être autorisés :
- Les revêtements de façades à caissons.
- Les matériaux recevant un enduit ou les bétons architecturés.
- Les bardages métalliques horizontaux à clins.

La hauteur des constructions ne dépassera pas 15 mètres mesurés à l'égout de la toiture.

Dans le cas de toitures terrasses, les façades des bâtiments devront présenter des acrotères horizontaux sur l'ensemble des façades et jusqu'à l'arase du faîtage.

Les équipements techniques se porteront sur des parties de constructions masquées ou invisibles depuis l'espace public.

10.2 Règles de retrait

Par rapport aux voiries, emprises publiques.

Par rapport aux limites séparatives.

10.3 Branchements – canalisations

10.4 Desserte et réseaux

10.5 Stationnement

10.6 Clôtures

10.7 Enseignes et panonceaux

Reçu au Contrôle de légalité le 21 juillet 2023

10.8 Espaces libres – Plantations

10.9 Aménagements extérieurs

10.10 Construction à usage d'habitation assurant le fonctionnement de l'activité

ARTICLE 11 : GESTION DES INSTALLATIONS COMMUNES ET OUVRAGES COLLECTIFS

Reçu au Contrôle de légalité le 21 juillet 2023

TITRE 3 – SERVITUDES ET REGLES GENERALES

ARTICLE 12 : SERVITUDES

L'acquéreur sera tenu de subir sans indemnités, toutes les servitudes nécessaires pour le passage sur son terrain, et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques, d'eau de gaz, d'électricité, de télécommunications, de réseau très haut débit, d'éclairage public, égouts, etc… telles que réalisées par la Métropole, la Commune ou les concessionnaires ou pour leur compte, ainsi qu'une servitude de passage de véhicule pour l'entretien des réseaux.

Par le fait même de l'acquisition de son lot, l'acquéreur acceptera la situation des différents réseaux, branchements et aménagements de la voie publique qui y auront été implantés. Si la construction qu'il édifie nécessite le déplacement ou la modification de ces réseaux ou aménagements, les dépenses correspondantes seront à sa charge, et les travaux ne pourront être entrepris qu'après accord de la Métropole et du service public intéressé et sous leur contrôle.

ARTICLE 13 : TENUE GENERALE DE LA ZONE D'ACTIVITES

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 publique.
Les surfaces non bâties des lots, les constructions, la voirie de desserte doivent être tenues en permanence en excellent état tant de propreté que d'entretien.

Les prescriptions suivantes devront être en tout état de cause respectées :

- Aucune construction précaire ne pourra être implantée dans le périmètre de la ZAC (baraques, wagon, véhicules, mobile home, camping-cars, caravanes etc…), à l'exception des installations nécessaires pendant la réalisation des constructions ou l'aménagement de la zone.
- Les fouilles et carrières sont interdites, si ce n'est pour la construction elle-même et à la condition de remettre le sol en état.
- Les décharges sauvages (ordures, déchets, matériaux etc…) sont proscrites sur les lots, voies, espaces verts, terrains voisins ou les lots non vendus de la ZAC.
- Les matériaux de construction en cours d'utilisation pour la construction des bâtiments d'activité et seulement pendant cette période, peuvent être entreposés dans la limite du terrain du lot intéressé, mais en aucune façon sur l'emprise de l'espace public, d'un tiers mitoyen ou des espaces verts aménagés par le vendeur.
- De même, les manipulations nécessitées par les chantiers sont interdites hors des lots.

ARTICLE 14 : AFFICHAGE

Il est interdit de procéder à un affichage quelconque ou une publicité sur les terrains, clôtures et constructions, à l'exception des panneaux d'identification de l'entreprise et conformément au règlement du PLU.

Tout acquéreur sera tenu en outre, de souffrir sans indemnité sur les clôtures ou sur les constructions, l'apposition de tout signe ou plaque relatif au nom des voies, au numérotage ainsi que des supports qui pourraient être nécessaires pour l'éclairage ou autre.

Les stipulations susmentionnées relatives à l'affichage ne seront pas applicables à l'apposition ou la pose des signalisations et autres installations publiques.

Reçu au Contrôle de légalité le 21 juillet 2023

ARTICLE 15 : OBLIGATION D'ENTRETIEN

1) Végétation existante

Aucun arbre de diamètre supérieur à 0,15 mètres ne devra être abattu, ni même élagué, sans l'autorisation écrite de la Métropole.
Tout abattage autorisé par dérogation écrite devra faire l'objet d'une plantation équivalente en fonction des directives données par le vendeur concernant l'essence, la taille, et le lieu de plantation. Cette autorisation ne se substitue pas aux autres réglementations en matière d'abattage d'arbres.
Les réseaux enterrés, destinés à la desserte des bâtiments, ne pourront en aucun cas être prévus à moins de 2 mètres des arbres dont la conservation sera demandée par la Métropole.

2) Espaces verts

L'acquéreur s'oblige à procéder à un arrosage et à un entretien régulier des végétaux privatifs implantés par ses soins.

3) Constructions

Chaque acquéreur sera tenu de conserver un aspect extérieur de ses constructions correct en faisant exécuter régulièrement des travaux d'entretien et plus spécialement des travaux de peinture sur les ouvrages de menuiseries métalliques ou bois ainsi que sur les habillages ou revêtements des murs de façades.

4) Réseaux

Le maintien en bon état du réseau de surface d'écoulement des eaux pluviales réalisé sur le lot est également du ressort de l'acquéreur ou de ses ayants droit. Celui-ci ne pourra en aucun cas se retourner vers la responsabilité de la Métropole au regard de dysfonctionnement d'écoulement des eaux pluviales vers les ouvrages publics.

ARTICLE 16 : SANCTIONS DU DEFAUT DE RESPECT DES OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACQUÉREURS

Chaque acquéreur successif et/ou titulaire du droit d'usage sur le lot sera personnellement et pécuniairement responsable des dégradations et détériorations, y compris consécutives à un défaut d'entretien, commises à l'encontre de la viabilité, de ses accessoires ou équipement et des autres aménagements de la ZAC, soit par lui-même, soit du fait de ses entrepreneurs, ouvriers ou constructeurs.

Faute de réparation, d'entretien régulier ou de remplacement des éléments détériorés après mise en demeure, adressée à l'acquéreur par lettre recommandée avec accusé de réception, d'avoir à procéder à l'exécution des travaux sous un mois, il y sera procédé d'office par la Métropole aux frais entiers de l'acquéreur responsable.

La Métropole dans le cadre de sa mission de protection des obligations stipulées au présent cahier des charges, disposera également de la possibilité de saisir le tribunal compétent d'une action en inexécution d'une obligation de faire aux fins de solliciter une remise en état, sous astreinte, des éléments détériorés.

ARTICLE 17 : INSERTION AUX ACTES DE VENTE

Les prescriptions du présent cahier des charges seront insérées intégralement par reproduction du texte complet dans l'acte de cession, lors des aliénations successives, ou dans les baux consentis tant en ce qui concerne les terrains cédés, qu'en ce qui concerne les constructions édifiées sur lesdits terrains.

Reçu au Contrôle de légalité le 21 juillet 2023

Mention expresse sera en outre portée auxdits actes de cession ou de location que le nouvel acquéreur, locataire ou sous-locataire aura préalablement pris connaissance des droits et obligations résultant du présent cahier des charges de cession de terrain, qu'il s'engage à en respecter purement et simplement les termes.

Tout acte passé en méconnaissance des dispositions prévues au présent article sera inopposable à la Métropole. Ainsi, toute personne qui procèderait à la passation de tout acte de vente ou location en méconnaissance du présent article engagerait sa propre responsabilité à l'égard des nouveaux acquéreurs, locataires ou sous-locataires.

Reçu au Contrôle de légalité le 21 juillet 2023