

**Cahier des Charges de Cession de Terrain
C.C.C.T**

**ZAC LAVALDUC
Commune FOS SUR MER**

**Lot 28-19.1
Parcelles cadastrées Section B n°3330, 3314, 2900, 3348
et B n°3340p**

Approuvé le

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE	3
1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA ZAC	3
2. CONTENU, NATURE JURIDIQUE ET VALIDITÉ DU CCCT	4
2.1 Contenu du CCCT.....	4
2.2 Modification du CCCT	4
2.3 Nature juridique, portée et validité du CCCT	5
3. INSERTION AUX ACTES DE VENTE	5
4. DÉFINITIONS	6
5. DIVISION DES TERRAINS	6
TITRE 1 : CONDITIONS GENERALES CONCERNANT LA CESSION ET L'UTILISATION DES TERRAINS	7
ARTICLE 1 : OBJET DE LA CESSION.....	7
1.1 Désignation des terrains.....	7
1.2 Désignation du Vendeur et de l'Acquéreur.....	7
ARTICLE 2 : SURFACE ET AFFECTATION DES CONSTRUCTIONS.....	7
ARTICLE 3 : DELAIS D'EXECUTION	8
ARTICLE 4 : PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS	8
ARTICLE 5 : SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR	9
a) Dommages et intérêts	9
b) Résolution de la vente.....	9
c) Frais de résiliation	10
ARTICLE 6 : VENTE, LOCATION, DIVISION DES TERRAINS CÉDES	10
ARTICLE 7 : NULLITÉ.....	11
TITRE 2 : DROITS ET OBLIGATIONS DE LA METROPOLE ET DE L'ACQUEREUR PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX	12
CHAPITRE I – TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES AU DOMAINE PUBLIC	12
ARTICLE 8 – OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR	12
ARTICLE 9 – VOIES, RESEAUX ET ESPACES LIBRES	12
CHAPITRE II - TERRAINS CEDES AUX CONSTRUCTEURS	12
ARTICLE 10 : DISPOSITIONS GENERALES	12
ARTICLE 11 : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES	12
11.1 Aspect des bâtiments	12
11.2 Branchements - Canalisations.....	13
11.3 Aménagements extérieurs.....	13
11.4 Stationnement	13
11.5 Enseignes et panneaux.....	13
11.6 Espaces libres - Plantations	13
ARTICLE 12 : ETABLISSEMENT DES PROJETS, COORDINATION DES TRAVAUX – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES.....	14
ARTICLE 13 : EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR.....	14
13.1 Respect de l'environnement – Pollution.....	14
13.2 Réparation des dégâts.....	14
TITRE 3 : SERVITUES GENERALES	15
ARTICLE 14 : SERVITUDES	17
ARTICLE 15 : TENUE GENERALE DE LA ZONE D'ACTIVITES.....	17
ARTICLE 16 : AFFICHAGE.....	16
ARTICLE 17 : OBLIGATION D'ENTRETIEN.....	18
ARTICLE 18 : SANCTIONS DU DEFAUT DE RESPECT DES OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACQUEREURS	18
ARTICLE 18 : SUBROGATION.....	17

PREAMBULE

La SPL SENS URBAIN, ci-après SPL SENS URBAIN est propriétaire du terrain concerné sis à FOS SUR MER dans les Bouches-du-Rhône, à l'intérieur du périmètre de la ZAC de Lavalduc.

1. PRESENTATION GENERALE DE LA ZAC

Historique de la ZAC

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

La ZAC de LAVALDUC à FOS SUR MER a été créée par arrêté de Monsieur le Commissaire de la République, Préfet des Bouches-du-Rhône, en date du 22 juin 1990.

Le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) et le programme des équipements publics ont été approuvés le 11 octobre 1991 par Monsieur le Commissaire de la République, Préfet des Bouches-du-Rhône.

Le POS a été mis en révision en forme de PLU par délibération N° 2014-189 du 13 octobre 2014 du Conseil Municipal.

Le PLU a été approuvé par délibération CM n° URB 019-7911/19/CM du 19 décembre 2019.

Retrait partiel de la délibération n° URB 019-7911/19/CM du 19 décembre 2019 portant approbation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fos-sur-Mer.

Ré-approbation du Plan Local d'Urbanisme de la commune Fos-sur-Mer par délibération CM n° URBA 014-8364/20/CM du 31 juillet 2020.

La mise à jour n° 1 du PLU a été approuvée par l'arrêté du Président du Conseil de Territoire N° 16/20 du 21 octobre 2020, annexée, et concerne les Servitudes d'Utilité Publique et les Annexes Diverses.

La mise à jour n° 2 du PLU a été approuvée par l'arrêté du Président du Conseil de Territoire N° 1/21 du 19 février 2021, annexée, et concerne les Servitudes d'Utilité Publique.

La ZAC LAVALDUC a pour vocation d'accueillir des activités commerciales, artisanales, de bureaux et de services.

La Métropole Aix-Marseille-Provence exerce depuis le 1^{er} 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.

Par délibération URBA 039-10175/21/CM du 04 juin 2021, la Métropole a confié à la SPL SENS URBAIN la réalisation de la ZAC de LAVALDUC dans le cadre d'une concession d'aménagement conclue le 22 septembre 2021.

Le présent cahier des charges est établi en application de l'article L311.6 du code de l'urbanisme, et de l'article 11 de la Convention Publique d'Aménagement, liant la SPL SENS URBAIN, concessionnaire, à la Métropole Aix Marseille Provence,

concedant. Les conditions de cession des terrains et immeubles bâtis sont définies par le présent cahier des charges de cession de terrains.

2. CONTENU, NATURE JURIDIQUE ET VALIDITE DU CCCT

Le présent document constitue le cahier des charges de cession ou concession d'usage des terrains situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC LAVALDUC.

Conformément aux dispositions de l'article L.311-6 du Code de l'urbanisme, il est établi par l'Aménageur de la ZAC et approuvé par la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Il définit les droits et obligations de l'Aménageur et des différents acquéreurs de lots à l'intérieur du périmètre de la ZAC.

2.1 Contenu du CCCT

Le présent cahier des charges de cession, de location ou concession d'usage des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC (ci-après CCCT) comprend les annexes suivantes qui forment avec celui-ci un tout indissociable :

- Annexe n°1 Plan de vente du lot 28-19.1
- Annexe n°2 Plan axonométrique de l'organisation du secteur central

Le présent CCCT est divisé en trois Titres :

Le Titre 1 détermine les prescriptions imposées aux acquéreurs et utilisateurs des terrains afin de veiller au respect de l'utilité publique ; 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 l'Aménageur et du Constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la ZAC et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales et environnementales imposées aux constructeurs, outre la réglementation en vigueur.

Le Titre 3 fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux acquéreurs 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 l'Aménageur. Il détermine notamment les conditions de la gestion des biens communs et des ouvrages d'intérêt collectif.

2.2 Modification du CCCT

Pendant la durée de réalisation de la ZAC, la SPL Sens Urbain et la Métropole pourront modifier ou compléter les dispositions du présent cahier des charges de cession de terrain et de ses annexes, selon les mêmes modalités que celles applicables pour son établissement.

Ces modifications ou compléments ne seront pas applicables aux bâtiments pour lesquels l'acte notarié de cession aura été signé antérieurement, sauf à obtenir l'accord des cessionnaires.

2.3 Nature juridique, portée et validité du CCCT

Les dispositions du présent CCCT s'imposent :

- Au Cessionnaire du terrain, mais aussi à ses héritiers, ayants-droits et acquéreurs successifs à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux utilisateurs du terrain pendant toute la durée de la réalisation de la ZAC.
- A l'Aménageur et à toute personne morale de droit public qui pourrait lui être substituée.

Ainsi, à l'expiration du traité de concession d'aménagement ou en cas de résiliation de ce dernier pour quelque cause que ce soit, la Métropole Aix-Marseille-Provence ou le nouvel aménageur qu'elle pourrait désigner, se substituera à l'Aménageur SPL Sens Urbain dans tous les droits et obligations de ce dernier résultant du présent CCCT sans que le Cessionnaire ait le droit de s'y opposer.

Au cas où les terrains seraient acquis conjointement par plusieurs personnes physiques et/ou morales, il y aura solidarité entre elles. Les droits et actions, tant personnels que réels, de l'Acquéreur et de l'Aménageur seront indivisibles à leur égard, ainsi qu'à l'égard de leurs héritiers, ayants-droits ou représentants.

Le titre 1 est constitué par des dispositions de caractère mixte, à la fois contractuelles entre l'Aménageur et l'Acquéreur et règlementaires. Il comporte les clauses types prévues aux articles L.411-1 et suivants et R.411-1 et suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux annexes 1 à 5 du même code.

Le titre 2 est constitué par des dispositions purement contractuelles entre l'Aménageur et l'Acquéreur.

Les dispositions des titres 1 et 2 ne contiennent aucune stipulation pour autrui et ne peuvent en conséquence être opposées aux autres constructeurs ou à tout tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des constructeurs, sauf mention particulière et sous réserve, en ce qui concerne le titre 1, des prérogatives accordées au Préfet par les articles L.411-1 et suivants et R.411-1 et suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et les annexes 1 à 5 du même code.

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 quelque titre que ce soit et ce, sans limitation de durée. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir 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.

Le présent CCCT sera caduc à la date de suppression de la ZAC, hormis en ce qui concerne le titre 3 consacré aux règles et servitudes de droit privé.

3. INSERTION AUX ACTES DE VENTE

Les prescriptions du présent cahier des charges seront insérées intégralement par les soins du notaire rédacteur ou de la partie la plus diligente par reproduction de son 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.

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 et 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 au Vendeur. Ainsi, toute personne qui procéderait 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.

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.

4. DEFINITIONS

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 indifféremment sous le vocable « la Métropole Aix-Marseille-Provence » « la Métropole », « la MAMP », « l'Aménageur » ou « le Vendeur », la Métropole Aix-Marseille-Provence chargée de l'aménagement de la ZAC.

- Enfin, 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...

5. DIVISION DES TERRAINS

Les terrains compris dans le périmètre de la ZAC feront l'objet d'une division entre :

- Les terrains destinés à être cédés ou loués aux acquéreurs ou constructeurs publics ou privés,

- Les terrains communs destinés à être incorporés à la voirie, aux équipements publics ou aux espaces libres publics, gérés par la collectivité propriétaire des espaces publics.

Conformément à l'article R.442-1 du Code de l'urbanisme, les divisions réalisées par l'Aménageur d'une Zone d'Aménagement Concerté ne sont pas soumises au régime du lotissement.

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

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CESSION

1.1 DÉSIGNATION DES TERRAINS

Le présent cahier des charges de cession de terrain (CCCT) concerne le lot 28-19.1 cadastré Section B n°3330, 3314, 2900, 3348 et 3340p, sis 165 Allée Charles LAVERAN - ZAC de Lavalduc sur la commune de FOS SUR MER.

Le terrain susvisé est cédé en vue de la réalisation d'un bâtiment à usage de bureaux, d'ateliers et de services. Le logement de gardiennage n'est pas autorisé.

La superficie du lot est d'environ 6794 m².

1.2 DÉSIGNATION DU VENDEUR ET DE L'ACQUÉREUR

La cession du lot ci-avant identifié est consentie par :

- La SPL SENS URBAIN, Vendeur et Aménageur de la ZAC de LAVALDUC à FOS SUR MER

Vendeur

À

- La société IMMOBILIER DEVELOPPEMENT AIX-MARSEILLE-PROVENCE, représentée par Yannick STASIA, en qualité de Directeur Général, dont le siège est à AUBAGNE (13400), 165 avenue du Marin Blanc Zone Industrielle Les Paluds immatriculée sous le numéro 401 110 820 au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE

Acquéreur

ARTICLE 2 : SURFACE ET AFFECTATION DES CONSTRUCTIONS

L'Acquéreur s'engage à attribuer aux constructions l'affectation suivante : un ensemble de bâtiments pour accueillir des activités de services (dont restauration), tertiaires et ateliers. Une partie de l'ensemble des bâtiments devra être obligatoirement construit sur la partie ouest du foncier afin de créer une figure de proue sur ce secteur central de la ZAC Lavalduc, et également créer un ouvrage architectural et de qualité utilisant les prescriptions de hauteurs maximales du PLU en vigueur, afin de générer un symbole de Lavalduc visible depuis les alentours. Également le foncier est destiné à devenir un point central accessible par les voies périmétriques.

Le principe de positionnement du bâtiment Totem et des accès est symbolisé sur le plan axonométrique joint en annexe.

Les bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions de la zone UEc du PLU en vigueur de la commune de Fos-sur-Mer ainsi qu'aux dispositions du titre 2 ci-après.

La surface de plancher maximale autorisée, attachée au lot objet de la présente cession et identifiée ci-avant, est de 10 000 m², l'emprise au sol ne pouvant excéder 50% de la superficie du lot conformément au PLU. Cette surface sera expressément mentionnée dans l'acte de cession.

Après l'achèvement des travaux, l'Acquéreur sera tenu de ne pas modifier l'affectation des bâtiments sans avoir obtenu l'accord écrit de l'Aménageur.

L'Aménageur pourra s'opposer à ce changement d'affectation ou exiger qu'il soit différé pour une durée de 12 mois et ne soit effectué que si durant ce délai il n'a pu être trouvé un acquéreur pour l'ensemble du fonds s'engageant à maintenir l'affectation, le prix étant fixé à défaut d'accord amiable par voie d'expertise contradictoire.

ARTICLE 3 : DELAIS D'EXECUTION

1. Commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés par le PLU sur le terrain qui lui est cédé ou loué, et échanger avec l'Aménageur avant le dépôt de la demande de permis de construire (ou autres autorisations d'urbanisme). **Pour cela, l'acquéreur s'engage à présenter le projet au stade esquisse (ESQ) et avant-projet détaillé (APD) à l'aménageur afin d'obtenir son accord préalable lui permettant de poursuivre la conception du projet. Ainsi le permis de construire devra être conforme au projet approuvé.**
2. Transmettre au Vendeur au moins 15 jours avant son dépôt, la demande de permis (ou autres autorisations d'urbanisme) au Vendeur qui disposera de 15 jours pour informer l'Acquéreur de ses préconisations à compter de la réception du dossier complet. Dans l'hypothèse d'un avis défavorable, l'Acquéreur est tenu d'apporter les modifications nécessaires et de soumettre un nouveau dossier dans un délai d'un mois à partir de la notification de l'avis du Vendeur.
3. Déposer une demande de permis de construire (ou autres autorisations d'urbanisme) recevable et complète auprès de la commune de Fos-sur-mer dans un délai de six mois à compter de la signature de l'acte de vente ou de location.
4. Entreprendre les travaux de construction du ou des bâtiments dans un délai maximum de douze mois à compter de la délivrance du permis de construire (ou autres autorisations d'urbanisme) purgé de tout recours et de possibilité de retrait administratif.
5. Terminer les travaux de construction dans un délai de deux ans à compter de la délivrance du permis de construire purgé de tout recours et de possibilité de retrait administratif. Les exécutions de cette obligation seront considérées comme remplies par la présentation d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du Constructeur.
6. Dans le cas où l'Acquéreur envisagerait de réaliser son projet en plusieurs tranches successives, il présentera au Vendeur 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 au Vendeur dans un délai de trois mois à compter de la signature du compromis de vente.

Toutefois le Vendeur pourra accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés, sous réserve que ces délais différents soient stipulés dans l'acte de cession ou de location du lot ou formalisés dans un avenant au présent cahier des charges de cession de terrain approuvé dans les mêmes conditions que le cahier des charges de cession initial

ARTICLE 4 : 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 5 : SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du Constructeur par le présent CCCT, l'Aménageur 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) Dommmages et intérêts

Si l'Acquéreur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 3, l'Aménageur le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 15 jours en ce qui concerne les délais fixés aux paragraphes 1, 2 et 3 et dans un délai de trois mois pour ce qui concerne le paragraphe 4.

Si passé ce délai l'Acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, l'Aménageur 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 1/1.000^{ème} du prix de cession HT par jour de retard avec un maximum de 10% du dit-prix. Lorsque ce maximum sera atteint, l'Aménageur pourra prononcer la résolution de contrat de vente initial dans les conditions prévues ci-après.

b) Résolution de la vente

La cession initiale du lot pourra être résolue de plein droit par décision de l'Aménageur qui sera notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 3 ci-dessus, 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 quelconque des obligations du présent CCCT, de l'acte de cession ou de location ou de leurs annexes.

La résolution de la cession initiale ne pourra cependant intervenir que faute pour l'Acquéreur, ses héritiers ou ses ayants-droits de satisfaire à ses obligations dans un délai déterminé par une mise en demeure notifiée par acte d'huissier à la requête de l'Aménageur, mise en demeure dans laquelle le délai imparti à l'Acquéreur ne pourra être inférieur à un mois.

En cas de résolution de la vente, l'Acquéreur aura droit à une indemnité de résolution (charge à lui de la répercuter sur les acquéreurs 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 et intérêts forfaitaires au bénéfice du Vendeur.

- 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 régulièrement 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 l'Aménageur étant l'administration des domaines, celui de l'Acquéreur étant désigné par celui-ci. Toutefois si ce dernier ne pourvoit pas à 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, la résolution de la vente pourra, au choix de l'Aménageur, porter uniquement sur les 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 6 : VENTE, LOCATION, DIVISION DES TERRAINS CÉDES

Que les terrains aient ou non été acquis par la SPL Sens Urbain dans le cadre d'une procédure d'expropriation, le présent cahier des charges reprend les dispositions des articles L.411-1 à L.411-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ainsi que les clauses types des annexes I à V du même Code.

Les articles et clauses visés au paragraphe précédent sont opposables à l'Acquéreur et s'appliquent dans toutes leurs dispositions, notamment concernant la cession des terrains par l'Acquéreur qui ne sera possible qu'après réalisation des constructions prévues.

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 SPL Sens Urbain de ses intentions au moins quatre mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception afin de recueillir son agrément préalable. La demande d'agrément devra obligatoirement mentionner l'identité du candidat acquéreur ainsi que la nature de son activité. L'Aménageur fera connaître sa réponse au plus tard dans un délai de deux mois à compter de la réception de la demande.

En cas de rétrocession amiable entre l'Acquéreur et la SPL Sens Urbain, 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 SPL Sens Urbain, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, la SPL Sens Urbain 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 SPL Sens Urbain.

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 SPL Sens Urbain, 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. L'Aménageur fera connaître sa réponse au plus tard dans le mois faisant suite à sa saisine. Toutefois, l'Acquéreur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que le locataire ait reçu l'agrément préalable de la SPL Sens Urbain.

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

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 7 : 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 cause en méconnaissance des interdictions et restrictions ou obligations stipulées dans le titre I du présent cahier des charges seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L.411-3 du Code de l'expropriation.

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

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

CHAPITRE I – TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES AU DOMAINE PUBLIC

ARTICLE 8 : OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR

L'Aménageur exécutera, conformément aux documents d'urbanisme applicables à la zone et au contenu du dossier de réalisation, les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres des terrains et les réseaux destinés à être remis aux organismes gestionnaires.

ARTICLE 9 : VOIES, RESEAUX ET ESPACES LIBRES

Les réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'énergie, ou de voiries et réseaux divers seront la propriété des opérateurs concernés, de la Métropole Aix-Marseille Provence ou de la commune, selon les modes d'exploitation et les contrats qui lient ces services ou ces opérateurs aux communes et à la Métropole Aix-Marseille Provence.

Jusqu'à leur incorporation dans le domaine public, 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... ainsi qu'au paiement des taxes et impôts afférents. Cette contribution sera proportionnelle au nombre de mètres carrés de surface de terrain de la parcelle vendue.

Les dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs du Constructeur ne font pas partie des dépenses visées au présent article. Ces dégâts seront remboursés ainsi qu'il sera dit aux articles 13 et 18 ci- après.

CHAPITRE II - TERRAINS CEDES AUX CONSTRUCTEURS

ARTICLE 10 : DISPOSITIONS GENERALES

Le permis de construire (ou autres autorisations d'urbanisme) sollicité par le Constructeur pour la réalisation des constructions prévues devra être conforme aux règles du PLU de la commune de FOS SUR MER ainsi qu'au présent CCCT, afin d'aboutir à un projet de qualité visant à bien s'insérer dans le cadre général de la ZAC.

L'Acquéreur fait son affaire du levé topographique détaillé du terrain concerné, devant être fourni lors de la demande de permis de construire (ou autres autorisations d'urbanisme) en fonction des nécessités du terrain et du projet de construction. Il fera également son affaire personnelle de toutes les études de site permettant de consolider les conditions de réalisation techniques de son projet, sans pouvoir agir en réclamation auprès de l'Aménageur.

Les éventuels surcoûts en équipement qui pourraient être induits par le projet du permis de construire (ou autres autorisations d'urbanisme) seront intégralement pris en charge par le Constructeur. Il en va ainsi de tout accès ou amenée de réseaux supplémentaires qui pourraient être rendus nécessaires pour les besoins du projet.

L'acquéreur s'engage à présenter le projet au stade esquisse (ESQ) et avant projet détaillé (APD) à l'aménageur afin d'obtenir son accord préalable lui permettant de poursuivre la conception du projet.

Ainsi le permis de construire devra être conforme au projet approuvé.

ARTICLE 11 : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

11.1 ASPECT DES BATIMENTS

Il est précisé que le bâtiment devra atteindre la hauteur maximum autorisée au PLU en vigueur, et se situer à l'ouest de la parcelle, afin qu'il joue son rôle de repère urbain dans le grand paysage.

11.2 BRANCHEMENTS – CANALISATIONS

Le terrain est viabilisé en 2 endroits, à partir de la voirie publique réalisée par la SPL Sens Urbain : depuis l'avenue Jean PERRIN et depuis l'impasse sur l'avenue Charles Laveran.

La SPL Sens Urbain a réalisé ou aura à réaliser les réseaux sur lesquels l'acquéreur pourra se raccorder, à sa demande et à sa charge, au droit de la propriété (électrique (BT 36Kva), eaux usées, eau potable, eaux pluviales, génie civil du réseau télécom - hors gaz), mais pas nécessairement en limite mitoyenne. Un seul point de desserte et un seul accès sont prévus aux frais de la SPL Sens Urbain, toutefois d'autres points de desserte seront éventuellement possibles, en accord avec la SPL Sens Urbain, mais à la charge de l'acquéreur.

Toutefois, si les besoins de réseaux de l'acquéreur sont plus importants (puissance, débit ...) ce dernier prendra en totalité la charge de l'acheminement en limite mitoyenne.

Si l'activité le nécessite, l'acquéreur sera dans l'obligation de traiter ses eaux usées avant rejet dans les réseaux publics.

L'acquéreur fera son affaire de la collecte des eaux pluviales : les eaux provenant des ruissellements de toiture ne pourront pas être infiltrées directement. Les eaux de ruissellement sur voirie seront rejetées dans le réseau public au droit du terrain. Le débit rejeté au réseau public ne devra pas excéder 5litres/sec/ha du terrain imperméabilisé. L'occurrence à prendre en considération est de 20 ans. Si ce débit maximal ne peut être respecté, l'acquéreur devra écrêter le débit d'eaux pluviales avant rejet au réseau au moyen d'un bassin de rétention étanche.

11.3 AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Dans une démarche de développement durable, il est opportun de prévoir des installations photovoltaïques en toiture, d'utiliser des matériaux de construction durable et/ou recyclés afin de contribuer collectivement à la diminution de l'empreinte écologique du Parc d'Activité.

11.4 STATIONNEMENT

En application des règles du PLU en vigueur, il est rappelé :

Construction à destination de bureaux et services

Il doit être créée 1 place de stationnement par tranche de 30m² de surface de plancher

Construction à destination de commerce et d'artisanat

Il doit être créé 1 place de stationnement par tranche de 30m² de surface de plancher.

11.5 ENSEIGNES ET PANNEAUX

Les projets d'enseignes devront figurer dans la demande de permis de construire.

11.6 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les parcelles, les constructions, les espaces libres et les voies doivent être tenus en excellent état de propreté et d'entretien.

Les prescriptions suivantes doivent en particulier être respectées :

- Les fouilles sont interdites, si ce n'est pour la construction elle-même et à condition de remettre le sol en l'état et d'évacuer les matériaux en surplus.
- Tous les terrassements, exhaussements ou décaissements seront soumis à la législation en vigueur.
- Les décharges, (ordures, déchets, matériaux) sont prosrites sur les voies, les parcelles et terrains voisins, les espaces libres, les parkings y compris pendant les travaux de construction.

ARTICLE 12 : ETABLISSEMENT DES PROJETS, COORDINATION DES TRAVAUX – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- En phase d'élaboration

Le Constructeur sera tenu de participer à des réunions périodiques organisées à l'initiative de l'Aménageur en vue de la coordination et du suivi du déroulement de l'opération.

En conséquence, le Constructeur devra se mettre en rapport avec la SPL Sens Urbain, dès les premières études, pour recevoir les indications permettant de mener à bien le projet.

Un dossier composé du plan masse définitif du projet (bâtiments, locaux techniques et divers, réseaux, voiries de desserte, espaces libres), de documents graphiques et d'un descriptif devra être adressé au minimum un mois avant le dépôt de permis de construire (ou autres autorisations d'urbanisme) à la SPL Sens Urbain pour lui permettre de veiller à l'intégration technique et architecturale des bâtiments dans le cadre de l'aménagement de chaque lot et de l'ensemble de l'opération.

Ce dossier fera l'objet d'un examen au cours de réunions organisées à l'initiative de la SPL Sens Urbain et auxquelles participeront le Constructeur-maître d'ouvrage et son maître d'œuvre. Le cas échéant, le projet sera réajusté en tenant compte des observations émises par la SPL Sens Urbain.

La demande d'autorisation d'urbanisme ne pourra être transmise aux autorités compétentes en la matière qu'à l'issue de cette concertation avec la SPL Sens Urbain. Cette disposition s'applique tant à la demande de permis de construire (ou autres autorisations d'urbanisme) initialement déposée qu'aux demandes modificatives ou complémentaires.

En aucun cas, la SPL Sens Urbain ne pourra être tenu d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent, ni d'en modifier les plans.

- En phase chantier

Le Constructeur devra :

- Faire assurer les constructions édifiées sur son terrain, par une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.
- Fournir à la SPL Sens Urbain un plan d'organisation de son chantier, précisant les accès utilisés pour l'arrivée des matériaux, le lieu de dépôt des matériaux, l'emplacement des baraques de chantiers, l'emplacement du dispositif de nettoyage des pneus/des engins ; Ce plan devra être transmis à la SPL Sens Urbain au moins trois semaines avant l'ouverture du chantier afin de lui permettre de faire des observations, lesquelles devront être prises en compte par le Constructeur.
- Remettre un organigramme détaillé de chantier précisant :
 - Pour ses maîtres d'œuvre :
 - Les raisons sociales exactes
 - Les adresses et numéros de téléphone/fax
 - Les noms des personnes responsables de l'opération : au siège social et sur les chantiers
 - Pour ses entrepreneurs :
 - La liste des entrepreneurs titulaires de l'ensemble des marchés ainsi que celle des sous-traitants
 - Le nom des responsables chantiers avec leurs coordonnées.
- Informer l'Aménageur des réunions de chantier auxquelles il pourra demander d'assister et lui laisser visiter le chantier à tout moment. Toute observation de la SPL Sens Urbain sera adressée au Constructeur et non aux entreprises de celui-ci.
- D'un commun accord, la SPL Sens Urbain et le Constructeur s'engagent à établir, avant le démarrage des travaux, un planning du chantier de construction.
- la SPL Sens Urbain se réserve la possibilité d'organiser des réunions entre les différents constructeurs pour assurer la coordination des chantiers de la ZAC.

ARTICLE 13 : EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR

13.1 RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT - POLLUTION

Les nuisances pouvant être générées par l'exécution des travaux ou par l'activité du Constructeur devront être traitées par ce dernier de manière à ce qu'aucune gêne ne soit occasionnée.

13.2 REPARATION DES DEGATS

Les entrepreneurs du Constructeur auront la charge des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voiries, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par l'Aménageur.

Le Constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés qu'il conclut avec eux à cette fin. En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement, dans les trois mois, des sommes qui leur sont réclamées par l'Aménageur, celui-ci pourra se retourner contre le Constructeur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce au prorata du nombre de mètres carrés de surface de terrain de la parcelle vendue à chacun.

En cas de dépôts sauvages, enfouissements de déblais, nettoyage de matériel, etc..., sur les parcelles mitoyennes ou voisines, dégradation des emprises publiques, réalisés par des entreprises travaillant pour le compte des propriétaires de parcelles dans la zone d'activité ou par les propriétaires eux-mêmes, et dûment constatés par l'Aménageur, des poursuites seront immédiatement engagées, sans préavis, à l'encontre des contrevenants.

Le Constructeur sera tenu de remettre les lieux en état à ses frais exclusifs.

TITRE 3 – SERVITUDES ET REGLES GENERALES

ARTICLE 14 : 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, d'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 l'Aménageur et du service public intéressé et sous leur contrôle.

ARTICLE 15 : 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 16 : 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'affichage réglementaire lié au permis de construire, 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 relatifs 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.

ARTICLE 17 : OBLIGATION D'ENTRETIEN

1) Végétation existante

Le terrain existant ne présente pas de végétalisation existante compte tenu des travaux d'aménagement et de terrassement conduits par l'Aménageur.

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 l'Aménageur au regard de dysfonctionnement d'écoulement des eaux pluviales vers les ouvrages publics.

ARTICLE 18 : SANCTIONS DU DEFAUT DE RESPECT DES OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACQUEREURS

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 voirie, de ses accessoires ou équipements et des autres aménagements et équipements publics 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 l'Aménageur aux frais entiers de l'Acquéreur responsable.

L'Aménageur 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 19 : SUBROGATION

Les dispositions contenues dans le titre 3 du présent cahier des charges de cession de terrain font loi entre l'Aménageur et chaque constructeur, ainsi qu'entre les différents autres acquéreurs. L'Aménageur subroge en tant que de besoin chaque acquéreur dans tous ses droits et actions, de façon que tout acquéreur puisse exiger des autres l'exécution des dispositions en cause.