



# **Cahier des Charges de Cession de Terrain**

**C.C.C.T**

**ZAC ATHELIA V**

**Commune de La Ciotat**

**Lot 18**

**Parcelles cadastrées CH 52, 59, 72, 75, 84, 710, 716**

*Approuvé le*

## TABLE DES MATIERES

<b>PREAMBULE</b>	<b>4</b>
<b>1. Présentation générale de la ZAC</b>	<b>4</b>
<b>2. Contenu, nature juridique et validité du CCCT</b>	<b>5</b>
2.1 Contenu du CCCT	5
2.2 Modification du CCCT	5
2.3 Nature juridique, portée et validité du CCCT	6
<b>3. Insertion aux actes de vente</b>	<b>6</b>
<b>4. Définitions</b>	<b>7</b>
<b>5. Division des terrains</b>	<b>7</b>
<b>TITRE 1 : CONDITIONS GENERALES CONCERNANT LA CESSION ET L'UTILISATION DES TERRAINS</b>	<b>8</b>
Article 1 : OBJET DE LA CESSION	8
1.1 Désignation des terrains	8
1.2 Désignation du Vendeur et de l'Acquéreur	8
ARTICLE 2 : SURFACE ET AFFECTATION DES CONSTRUCTIONS	8
ARTICLE 3 : DELAIS D'EXECUTION	9
ARTICLE 4 : PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS	9
ARTICLE 5 : SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR	9
a) Dommages et intérêts	10
b) Résolution de la vente	10
c) Frais de résiliation	10
ARTICLE 6 : OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION DES TERRAINS CÉDÉS OU LOUÉS	10
ARTICLE 7 : VENTE, LOCATION, DIVISION DES TERRAINS CÉDÉS	11
ARTICLE 8 : NULLITÉ	12
<b>TITRE 2 : DROITS ET OBLIGATIONS DE LA MÉTROPOLE ET DE L'ACQUÉREUR PENDANT LA DURÉE DES TRAVAUX</b>	<b>13</b>
<b>CHAPITRE I – TERRAINS DESTINÉS A ETRE INCORPORÉS AU DOMAINE PUBLIC</b>	<b>13</b>
ARTICLE 9 – OBLIGATIONS DE L'AMÉNAGEUR	13
ARTICLE 10 – VOIES, RÉSEAUX ET ESPACES LIBRES	13
<b>CHAPITRE II - TERRAINS CÉDÉS AUX CONSTRUCTEURS</b>	<b>13</b>
ARTICLE 11 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	13
ARTICLE 12 : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, ARCHITECTURALES, URBANISTIQUES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES	14
ARTICLE 13 – ETABLISSEMENT DES PROJETS, COORDINATION DES TRAVAUX – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES	14
• En phase d'élaboration	14
• En phase chantier	14
ARTICLE 14 – EXECUTION DES TRAVAUX	15
Bornage - Clôture	15
Branchements et canalisations	16
Organisation du chantier – coordination	17
Respect de l'environnement - Pollution	17
Réparation des dégâts	17
<b>TITRE 3 – SERVITUDES ET REGLES GENERALES</b>	<b>19</b>

ARTICLE 15 : SERVITUDES	19
ARTICLE 16 : TENUE GENERALE DE LA ZONE D'ACTIVITES	19
ARTICLE 17 : AFFICHAGE	19
ARTICLE 18 : OBLIGATION D'ENTRETIEN	20
ARTICLE 19 : SANCTIONS DU DEFAUT DE RESPECT DES OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACQUÉREURS	20
ARTICLE 20 : SUBROGATION	20

## **PREAMBULE**

### **1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA ZAC**

La Zone d'Activités ATHELIA V située sur la commune de la Ciotat a été créée par délibération n°AEC009-2305/10/CC du 1<sup>er</sup> octobre 2010 du Conseil Communautaire de la Communauté Urbaine Marseille Provence, devenue depuis la Métropole-Aix-Marseille-Provence.

Cette zone, objet d'une étroite concertation entre la Métropole et la Commune, s'inscrit dans une action cohérente de rééquilibrage du territoire et de développement économique telle qu'elle est exposée dans les documents stratégiques de planification (SCOT) et le PLUi Marseille Provence.

Athélia V s'inscrit dans la continuité des Zones Athélia I, II, III et IV, qui totalisent à ce jour plus de 400 entreprises et plus de 4000 emplois. Athélia V devrait générer 1500 emplois supplémentaires.

Ce parc d'activités Athélia V offre 23,3 hectares de terrains cessibles entièrement viabilisés pour l'implantation d'entreprise(s) à vocation industrielle et/ou innovante qui permettent de répondre aux besoins de l'économie productive.

Le Dossier de Réalisation (DR) de la ZAC, approuvé le 8 juillet 2011, fixe le parti d'aménagement et la programmation de la ZAC, par une Surface de Plancher de 98 500 m<sup>2</sup>. Il a été modifié par délibération n°AEC001-882/13/CC du 15 février 2013, pour tenir compte de l'évolution de l'étude d'impact, du programme des équipements publics et des modalités prévisionnelles de financement.

L'une des forces de cette ZAC est d'avoir pris en compte et valorisé, dès l'élaboration du périmètre d'intervention et des premiers principes d'aménagement, les grands ensembles paysagers du secteur (collines, baie de La Ciotat) et leurs composantes écologiques (parc national des Calanques, présence et proximité d'espaces protégés : site Natura 2000, ZNIEFF...), offrant aujourd'hui un cadre exceptionnel aux entreprises qui y sont installées ou souhaitent s'y implanter.

L'aménagement se fait en fonction de la topographie marquée du site afin de préserver un paysage de qualité et réduire les coûts d'aménagement, dans un périmètre plus réduit que celui de la ZAC afin de préserver les zones les plus sensibles, et intègre un aménagement de transition paysagère entre la ZAC et les espaces naturels environnants.

Ainsi, l'organisation, la densité, la qualité du bâti ainsi que les traitements paysagers de la zone ont été définis de manière à prendre en compte ces sensibilités et dans l'objectif de valoriser l'environnement. Ils ont été retranscrits dans le PLU de La Ciotat qui définit les règles de constructibilité, complétées par les prescriptions du présent Cahier des Charges de Cession de Terrain qui sera approuvé par la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence et publié dans les conditions

En 2022, ce parc d'activités a obtenu le Label « Parc + » niveau 2 pour la période 2023-2025, qui est décerné par l'Agence Régionale pour la Biodiversité et l'Environnement et impulsé par la Région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur.

La ZAC d'Athélia V est réalisée en régie par la Métropole Aix-Marseille-Provence qui en assure directement la commercialisation.

Les zones Athélia sont structurées autour d'une association de zone créée en 2002 sous le nom « Athélia Entreprendre » avant de devenir en 2023 « La Ciotat Entreprendre ».

## **2. CONTENU, NATURE JURIDIQUE ET VALIDITÉ DU CCCT**

Le présent document constitue le cahier des charges de cession ou concession d'usage des terrains (ci-après CCCT) situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC Athélia V.

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

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

A ce titre et en application des dispositions des articles L.311-6 et R.431-23 du Code de l'urbanisme, les dispositions du CCCT relatives au nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée ainsi que, le cas échéant, la densité minimale de constructions qui s'applique à chaque secteur et définie par le règlement du PLUi en application de l'article L.151-27 et les prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales et environnementales, imposées pour la durée de réalisation de la zone, seront jointes par le constructeur à sa demande d'autorisation d'urbanisme, à laquelle elles seront opposables.

### **2.1 Contenu du CCCT**

Le présent CCCT comprend les annexes suivantes qui forment avec celui-ci un tout indissociable :

- Annexe n°1 : Cahier des limites de prestations
- Annexe n°2 : cahier de prescriptions architecturales et paysagères
- Annexe n°3 : Cahier des prescriptions durables
- Annexe n°4 : Charte chantier vert

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, l'Aménageur pourra 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.

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.

Les titres I et II sont constitués par des dispositions de caractère mixte, à la fois contractuelles entre l'Aménageur et l'Acquéreur et réglementaires en vertu de l'article L.311-6 du Code de l'urbanisme et de l'approbation du présent CCCT par arrêté de la Présidente de la Métropole et sa publication selon les modalités requises. Le titre I comporte en outre 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.

Les dispositions des titres I et II 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 I, 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.

Sauf dispositions contraires expressément stipulées dans l'acte de cession ou de location, les dispositions des titres I et II du présent CCCT seront caduques à la date de suppression de la ZAC.

Le titre III 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 troisième titre à l'encontre des autres assujettis, l'Aménageur déclarant, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun d'eux.

### **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. DÉFINITIONS**

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 18 cadastré CH 52. 59, 72, 75, 84, 710 et 716 sis Lieu-dit Grand Roumagoua sur la commune de La Ciotat.

Il s'agit d'un terrain à bâtir d'une surface de 6620 m<sup>2</sup>

### **1.2 Désignation du Vendeur et de l'Acquéreur**

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

- La Métropole Aix-Marseille-Provence,  
Vendeur et Aménageur de la ZAC Athélia V

A

- La société TECHNIREL, représentée par Emmanuel PITIOT, en qualité de Président, dont le siège social est à OLLIOULES (83190) avenue Jean Monet 6 chemin Lou Foevi, identifiée au SIREN sous le numéro 448583336 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de TOULON

ET

- La société dénommée CHAUVES SOURIS, société civile immobilière au capital de 10000 euros, dont le siège est à VENTABREN (13122), 706 chemin des Mejeans, identifiée au SIREN sous le numéro 952807972 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de SALON DE PROVENCE

Acquéreurs

## **ARTICLE 2 : SURFACE ET AFFECTATION DES CONSTRUCTIONS**

L'Acquéreur s'engage à attribuer aux constructions l'affectation suivante : édification de bâtiments d'activité/entrepôts et de bureaux.

Les bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n° LCT-01 du PLUI en vigueur de la commune de La Ciotat ainsi qu'aux dispositions du titre 2 ci-après.

Le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur le lot identifié ci-avant, est de 2648 m<sup>2</sup>.

Elle correspond à la surface de plancher maximale régulièrement autorisée par application à la parcelle cédée des règles du document d'urbanisme et ne peut donc être modifiée à la hausse.

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 dans les conditions fixées à l'article 6 ci-après.

### ARTICLE 3 : DELAIS D'EXECUTION

L'Acquéreur s'engage à

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'urbaniste conseil de l'Aménageur avant le dépôt de la demande de permis de construire (ou autres autorisations d'urbanisme).
2. Transmettre au moins un mois avant son dépôt, la demande de permis (ou autres autorisations d'urbanisme) au Vendeur qui disposera d'un mois pour informer l'Acquéreur de ses préconisations à compter de la réception du dossier complet (un exemplaire papier et un exemplaire informatique). 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 La Ciotat 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 six 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) Dommages 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<sup>ème</sup> 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 : OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION DES TERRAINS CÉDÉS OU LOUÉS

Après achèvement des travaux incombant au constructeur, ou éventuellement, à ses successeurs et pendant un délai de cinq ans, celui-ci sera tenu de ne pas modifier l'activité de l'établissement édifié sans avoir au préalable avisé l'aménageur, par lettre recommandée avec accusé de réception, et obtenu l'agrément de celui-ci pour la nouvelle activité.

L'Aménageur pourra s'opposer à ce changement d'affectation ou exiger qu'il soit différé pour une durée de 6 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.

Au-delà de ce délai de cinq ans, il est faite interdiction d'exercer toute activité contraire à celles autorisées au règlement du document d'urbanisme ou des documents règlementaires de la ZAC.

L'inobservation de cette disposition pourra entraîner la résolution de la vente dans les formes prévues à l'article 5 du présent Cahier des Charges.

#### ARTICLE 7 : VENTE, LOCATION, DIVISION DES TERRAINS CÉDÉS

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 l'Aménageur 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 pourra, jusqu'à expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un constructeur désigné ou agréé par lui ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par lui.

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

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 tout candidat à la location à l'agrément préalable de l'Aménageur, au moins quatre mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception. 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 un délai de deux mois à compter de la réception de la demande d'agrément. 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 l'Aménageur.

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 8 : 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 MÉTROPOLE ET DE L'ACQUÉREUR PENDANT LA DURÉE DES TRAVAUX**

### **CHAPITRE I – TERRAINS DESTINÉS A ETRE INCORPORÉS AU DOMAINE PUBLIC**

#### **ARTICLE 9 – OBLIGATIONS DE L'AMÉNAGEUR**

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.

Les prestations à réaliser par l'aménageur d'une part, et d'autre part par le constructeur, ainsi que les limites respectives sont définies dans le cahier des limites de prestations annexé au présent CCCT.

#### **ARTICLE 10 – VOIES, RÉSEAUX 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 14 et 19 ci- après.

### **CHAPITRE II - TERRAINS CÉDÉS AUX CONSTRUCTEURS**

#### **ARTICLE 11 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

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/PLUi de la commune de La Ciotat ainsi qu'au présent CCCT et à ses annexes qui forment avec lui un tout indissociable, 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.

Le Constructeur assurera sous sa seule responsabilité et à ses frais toutes les réalisations techniques sur son lot, notamment avant la construction et les fondations de tout bâtiment quelle que soit leur nature.

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.

## ARTICLE 12 : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, ARCHITECTURALES, URBANISTIQUES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Le Constructeur se conformera aux prescriptions techniques, architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales figurant, en plus du PLU, au présent CCCT ainsi que dans ses annexes n°2, 3 et 4.

Ces éléments visant une harmonie et une cohérence de l'ensemble des constructions existantes ou projetées sur le site, l'Aménageur pourra demander les modifications qui lui paraîtront nécessaires lors de l'établissement des projets du Constructeur.

## ARTICLE 13 – 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 l'Aménageur, 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 l'Aménageur 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 l'Aménageur 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 l'Aménageur.

La demande d'autorisation d'urbanisme ne pourra être transmise aux autorités compétentes en la matière qu'à l'issue de cette concertation avec l'Aménageur. 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, l'Aménageur 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. Il appartient au constructeur de s'assurer que les architectes, entrepreneurs et techniciens travaillant pour son compte respectent ces mêmes obligations d'assurance.
- Fournir, poser et maintenir en bon état tout au long du chantier un panneau de chantier. Ce panneau devra préciser que les bâtiments ou ouvrages à édifier sont situés dans la zone Athélia V dont l'aménagement est assuré par la Métropole Aix-Marseille-Provence.
- Fournir à l'Aménageur un plan d'organisation de son chantier, précisant les accès utilisés pour l'arrivée des matériaux et les aires de déchargement, 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 l'Aménageur 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.

- Soumettre à l'accord de l'aménageur le plan de circulation.
- Procéder à la clôture de son chantier et prendre toutes dispositions de sécurité relative à cette clôture. Les clôtures devront être conservées par le constructeur en parfait état d'entretien dès la prise de possession des terrains et de façon continue jusqu'à leur dépose à l'achèvement des travaux.
- Remettre un organigramme détaillé de chantier précisant :
  - o 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
  - o 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 l'Aménageur sera adressée au Constructeur et non aux entreprises de celui-ci.
- D'un commun accord, l'Aménageur et le Constructeur s'engagent à établir, avant le démarrage des travaux, un planning du chantier de construction.
- L'Aménageur se réserve la possibilité d'organiser des réunions entre les différents constructeurs pour assurer la coordination des chantiers de la ZAC.

## ARTICLE 14 – EXECUTION DES TRAVAUX

### Bornage - Clôture

L'aménageur procédera avant la signature de la promesse de vente ou préalablement à la réitération de l'acte authentique à l'établissement d'un document d'arpentage, ainsi qu'au bornage des terrains qui consistera en la délimitation du domaine public et du domaine privé par l'implantation de ces limites sur le terrain.

La conservation et la protection et les frais relatifs au rétablissement des bornes et/ou piquets seront à la charge des constructeurs.

L'acquéreur d'une parcelle contiguë à des lots non encore vendus ne peut, en aucun cas, réclamer à l'aménageur la moitié du coût d'établissement de la clôture.

En revanche, tout acquéreur d'une nouvelle parcelle de la ZAC bénéficiant d'une clôture déjà existante a l'obligation de rembourser au propriétaire mitoyen qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté, à l'exclusion des parcelles déjà construites antérieurement à la ZAC.

L'ensemble des relevés géomètres ou des piquetages réalisés par le constructeur sera réalisé par le géomètre de la ZAC dans un souci de cohérence.

Le piquetage matérialisant sur le terrain les points d'enveloppe de chacun des bâtiments sera déterminé par le constructeur et exécuté par le géomètre de l'aménageur, à la charge du constructeur, préalablement à la déclaration d'ouverture du chantier.

Le constructeur sera tenu de veiller à la conservation de ces points et, le cas échéant, à leur renouvellement à ses frais par le géomètre de l'aménageur.

## Branchements et canalisations

### **Généralités**

Tout branchement provisoire, en vue d'alimenter le chantier, devra être approuvé par l'aménageur. Les frais dudit branchement sont à la charge exclusive du constructeur, étant rappelé que l'aménageur doit les réseaux en limite de parcelle.

S'agissant du branchement définitif, le constructeur devra, suivant le planning des travaux, et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, d'électricité, gaz, égouts, téléphone, etc...établis par l'aménageur ou par des concessionnaires et amenés en limite de parcelle, et conformément aux avant-projets approuvés et le cas échéant aux dispositions prévues dans l'annexe n°1 au présent CCCT.

Il aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements. Ceux-ci ainsi que les installations intérieures correspondantes devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que le constructeur est réputé connaître.

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

Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les concessionnaires. Après remise des ouvrages, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

### **Assainissement**

L'évacuation des eaux pluviales ou usées du chantier incombera au constructeur. Cet assainissement devra être effectué dans les conditions règlementaires, à la charge du constructeur. Les dispositions techniques de l'assainissement devront être soumises à l'agrément de l'aménageur.

Le constructeur ne pourra déverser dans les ouvrages publics que les eaux débarrassées de tout dépôt solide, de tout produit terreux, sacs, liants hydrauliques ou hydrocarbonés.

### **Electricité**

Lorsque des postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront prévus sur leur terrain, les constructeurs devront mettre à la disposition d'ENEDIS les terrains nécessaires.

L'implantation ou les caractéristiques de ces postes de transformation devront être établies en accord avec ce service. Cette mise à disposition qui se fera dans le cadre des textes règlementaires, fera l'objet de conventions particulières entre le service distributeur, l'aménageur et le constructeur.

Le constructeur s'engage en outre, à consentir à ENEDIS 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 de celui de ses entreprises aux canalisations et aux locaux en cause, et les dégagements permanents nécessités par le passage du matériel.

### **Gaz**

Les installations intérieures de distribution de gaz devront être réalisées suivant les règles de l'art, conformément aux prescriptions règlementaires 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 à GRDF, pour accord, le projet des installations qu'il se propose de réaliser.

Le constructeur s'engage à mettre gratuitement à disposition de GRDF 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 GRDF tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ses obligations de concessionnaire de service public, notamment la possibilité de pouvoir faire accéder à tout moment son personnel et celui de ses entreprises aux canalisations et locaux en cause et de disposer en permanence des dégagements nécessités par le passage du matériel.

#### Organisation du chantier – coordination

Le constructeur devra se conformer aux prescriptions de la charte chantier vert jointe en annexe, et faire de cette charte une pièce contractuelle du marché de travaux remise à chaque entreprise intervenant sur son chantier.

Tout branchement provisoire, en vue d'alimenter le chantier, devra être approuvé par l'aménageur. Les frais dudit branchement sont à la charge exclusive du constructeur, étant rappelé que l'aménageur doit les réseaux en limite de parcelle.

#### Respect de l'environnement - Pollution

Les installations propres à tout bâtiment devront être prévues de façon à ne produire ni bruits, ni vibrations, ni odeurs, ni fumées gênantes pour les bâtiments voisins dans les limites de la réglementation en vigueur propre à chaque installation.

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.

L'Aménageur se réserve le droit de demander au Constructeur de faire effectuer des relevés visant à vérifier l'efficacité des mesures prises pour limiter au maximum les nuisances.

#### Réparation des dégâts

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.

Pour garantir le respect de ces obligations, le Constructeur devra verser à l'Aménageur le jour de la signature de l'acte authentique, un dépôt de garantie (non soumis à taxation) d'un montant de 1,5 Euro par m<sup>2</sup> de surface de terrain de la parcelle vendue, sans toutefois que ce montant puisse

excéder 30 000 Euros, auquel peut se substituer sur demande du Constructeur, une caution bancaire ou une garantie à première demande.

Ces sommes seront séquestrées chez le notaire de l'Aménageur et ne produiront aucun intérêt.

Ce dépôt de garantie sera restitué au Constructeur à la plus tardive des deux dates que constituent soit l'obtention du certificat de conformité du dernier bâtiment édifié, soit le parachèvement des abords et espaces verts du lot, déduction faite d'éventuelles pénalités.

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.

#### Plan de protection contre l'incendie

Le constructeur et l'aménageur devront se concerter afin que les ouvrages de protection contre l'incendie réalisés par le constructeur sur son emprise soient cohérents avec ceux réalisés par l'aménageur sur les voies de la ZAC.

L'aménageur indique au constructeur les plans de récolement dont il souhaite avoir possibilité.

Le constructeur devra exiger de ses entreprises dans les trois mois après la mise en service de ses installations, la remise à l'aménageur des plans de récolement de ses ouvrages ainsi que les plans de ses VRD, où seront notamment indiqués les dispositifs de lutte contre l'incendie.

Pour le cas où, ultérieurement, des modifications y seraient apportées, elles devront également être signalées à la Métropole et à la commune.

Ces dispositions permettront l'établissement des plans d'intervention du Centre de Secours. Le constructeur devra accepter le libre passage sur son fonds des services d'incendie et de secours.

#### Réception - conformité

Les représentants de l'aménageur seront conviés à une visite préalable à la réception des travaux de construction. Ils pourront constater la compatibilité des constructions édifiées aux plans et documents approuvés, ainsi qu'aux prescriptions du présent CCCT, de ses annexes et des éventuels permis de construire modificatifs.

Le constructeur devra informer l'aménageur de la date fixée pour la réception au moins deux semaines en avance.

Le constructeur devra adresser à l'aménageur une copie de la déclaration d'achèvement des travaux qu'il est tenu de souscrire, le jour même de son dépôt auprès des services administratifs compétents. Il devra également l'informer de la date de la visite de conformité éventuelle des bâtiments et des ouvrages pour lui permettre d'y assister le cas échéant.

## **TITRE 3 – SERVITUDES ET REGLES GENERALES**

### **ARTICLE 15 : 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 16 : 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 (barques, 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 17 : 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.

## ARTICLE 18 : OBLIGATION D'ENTRETIEN

### 1) Espaces verts

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

### 2) 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.

### 3) 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 19 : 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 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 20 : 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.

Le Constructeur

La Métropole Aix Marseille Provence