

E.M.D.
48 place Mazelle
57045 METZ Cedex

C.C.M.L.M.
1 place de la Gare - B.P. 40303
57283 MAIZIERES-LES-METZ Cedex

ECOPARC VAL EUROMOSELLE

(Z.A.C. du Centre Relais Nord Métropole Lorraine)

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS EQUIPES

S O M M A I R E

PREAMBULE	4
DISPOSITIONS PRELIMINAIRES	5
TITRE I – PRESCRIPTIONS D’UTILITE PUBLIQUE	
Article 1 – Objet du Cahier des Charges	6
Article 2 – Délais d’exécution	6
Article 3 – Prolongation éventuelle des délais	6
Article 4 – Résolution de la vente et dommages-intérêts en cas d’inobservation des délais impartis au cessionnaire en vue de la construction de ses bâtiments	6
Article 5 – Vente, location, morcellement des terrains cédés	7
Article 6 – Affectation et utilisation du terrain cédé	8
Article 7 – Gestion des terrains privatifs – Droit de regard	9
Article 8 – Ordures ménagères	9
Article 9 – Clauses particulières	9
Article 10 – Constructibilité	9
TITRE II – DROITS ET OBLIGATIONS DU CEDANT ET DU CESSIONNAIRE	
CHAPITRE I – TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIE PUBLIQUE	
Article 11 – Propriété du sol et des ouvrages	10
Article 12 – Viabilité	10
Article 13 – Voies, places et espaces libres publics	11
CHAPITRE II – TERRAINS PRIVES	
Article 14 – Plan d’aménagement de zone (PAZ)	11
Article 15 – Prescriptions architecturales et recommandations particulières	11
Article 16 – Bornage	12
Article 17 – Tenue générale	12
Article 18 – Clôture	12
Article 19 – Servitudes	12
Article 20 – Etablissement des projets et coordination des travaux incombant à l’acquéreur	12
Article 21 – Travaux à la charge de l’acquéreur	13
Article 22 – Branchements des réseaux divers	13
Article 23 – Voiries	15

CHAPITRE III – CONSTRUCTIONS

Article 24 – Constructions autorisées et implantations	15
Article 25 – Etablissement des projets et coordination des travaux	15
Article 26 – Exécution des travaux par les entrepreneurs du cessionnaire	15
Article 27 – Installations classées pour la protection de l’environnement	16
Article 28 – Publicité	16
Article 29 – Règlement sanitaire	16
Article 30 – Assurance contre l’incendie	16

CHAPITRE IV – CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

Article 31 – Détermination et règlement du prix de cession	16
--	----

CHAPITRE V – MESURES D’EXECUTION DES PRESENTES CLAUSES

Article 32 – Principes généraux	17
Article 33 – Pénalités contractuelles et forfaitaires	17
Article 34 – Insertion	17
Article 35 – Substitution	18
Article 36 – Litiges entre acquéreurs	18

TITRE III – REGLES ET SERVITUDES D’INTERET GENERAL

Article 37 – Objets enfouis dans le sol	18
Article 38 – Tenue générale	18
Article 39 – Entretien des espaces libres	19
Article 40 – Inscriptions au Livre Foncier ou à la conservation des hypothèques	19
Article 41 – Modification	19

**Z.A.C. du Centre Relais Nord Métropole Lorraine
Ecoparc Val Euromoselle**

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS EQUIPES

PREAMBULE

Procédures administratives

Sous maîtrise d'ouvrage du Syndicat Mixte Nord Métropole Lorraine, la ZAC du Centre Relais Nord Métropole Lorraine a fait l'objet d'un arrêté préfectoral n° 86-086 DDE/SAU/NML en date du 17 janvier 1986 portant création de la ZAC.

Le Plan d'Aménagement et le programme des équipements publics ont été approuvés le même jour par arrêté préfectoraux n° 86-087 et 86-088 DDE/SAU/NML

Dispositif contractuel

La maîtrise d'ouvrage du Syndicat Mixte Nord Métropole Lorraine ayant été transférée au District du Nord de l'Agglomération Messine lequel est devenu Communauté de Communes de Maizières-lès-Metz, cette dernière, aux termes d'un traité de concession du 17 septembre 1996 approuvé par l'autorité de tutelle le 18 septembre 1996, a confié à Euro Moselle Développement (E.M.D.), Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de 230.000 €, dont le siège est à Maizières-lès-Metz 1, Place de la Gare, la mission d'acquérir, d'équiper et de revendre les terrains constituant cette zone d'aménagement concerté.

Ce traité de concession a été requalifié par avenant en date des 26 avril et 29 mai 2002 en Convention Publique d'Aménagement.

DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

Le présent cahier des charges est divisé en trois titres:

Le TITRE I- PRESCRIPTIONS D'UTILITE PUBLIQUE : inspiré des clauses des annexes 1 à V au décret 55-216 du 3 février 1955 et aux dispositions du décret n° 77.392 du 28 mars 1977, articles L 213 portant codification des textes législatifs concernant l'expropriation pour cause d'utilité publique, il énonce les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains afin de veiller au respect des règles fixant l'objet, l'affectation et l'utilisation des terrains de la ZAC. Ses dispositions sont réglementaires et contractuelles.

Le TITRE II - DROITS ET OBLIGATIONS DE E.M.D. ET DE L'ACQUEREUR : détermine les droits et obligations réciproques de E.M.D. et de l'acquéreur pendant la durée des travaux d'aménagement et la construction des bâtiments. Les dispositions de ce titre sont purement contractuelles entre E.M.D. et l'acquéreur. Elles ne sont pas opposables aux autres acquéreurs ou à tous tiers en général et ne peuvent être invoquées par eux. Ces dispositions peuvent, le cas échéant, être modifiées dans l'acte de cession ou de location.

Le TITRE III - REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL : 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, et ce sans limitation de durée. Ces dispositions peuvent être invoquées par tout assujetti.

Ceci exposé, **Euro Moselle Développement (E.M.D.)** entend diviser et céder en pleine propriété ou louer les terrains de cette ZAC dans les conditions prévues ci-après, **avec l'accord explicite de la Communauté de Communes de Maizières-lès-Metz (C.C.M.L.M.)**.

TITRE I - PRESCRIPTIONS D'UTILITE PUBLIQUE

ARTICLE 1 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges, conforme au cahier des charges type annexé au décret n° 55.216 du 3 février 1955, a pour objet de déterminer les droits et obligations de E.M.D., concessionnaire de la C.C.M.L.M., et des cessionnaires des différents lots. Le cahier des charges détermine en particulier les conditions générales de fixation et de règlement des prix des terrains. Ses dispositions seront complétées et précisées, en tant que de besoin, par les divers actes à intervenir entre le cessionnaire et E.M.D.

Le présent cahier des charges s'imposera non seulement au cessionnaire, mais à ses héritiers et ayants-droit à quelque titre que ce soit. Il sera obligatoirement annexé à tous les actes intéressant les terrains en cause.

ARTICLE 2 – PROCEDURE ET DELAIS D'EXECUTION

1. Présentation par le cessionnaire et par le commercialisateur du projet en Communauté de Communes : nature de l'activité, caractéristiques de l'entreprise, implantation envisagée, intentions architecturales, ... suivie de la signature du compromis.
2. Présentation à l'architecte de zone d'une esquisse du projet architectural qui sera soumis à l'agrément de la Communauté de Communes à l'appui des avis de l'architecte sur :
 - le plan masse du projet,
 - les esquisses de toutes les façades,
 - l'aménagement paysager de la parcelle,
 - la nature des matériaux employés.
3. Le permis de construire sera déposé en Mairie. Avant ce dépôt, il sera soumis à la validation de la commission Ad'Hoc composée d'élus de la Communauté de Communes.
4. Signature de l'acte authentique dans le délai de 6 mois du compromis.
5. Les travaux devront être entrepris dans un délai de 6 mois à compter de la délivrance du Permis de Construire et seront terminés dans un délai maximum de 24 mois à compter de la date de début des travaux de la tranche considérée.

ARTICLE 3 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais d'exécution prévus à l'article précédent seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le cessionnaire a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du cessionnaire.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

ARTICLE 4 - RESOLUTION DE LA VENTE ET DOMMAGES-INTERETS EN CAS D'INOBSERVATION DES DELAIS IMPARTIS AU CESSIONNAIRE EN VUE DE LA CONSTRUCTION DE SES BATIMENTS

Toute inobservation par le cessionnaire des délais fixés à l'article 2 ci-avant en ce qui concerne la construction de son ou ses bâtiments pourra être sanctionnée, indépendamment de la pénalité contractuelle et forfaitaire prévue à l'article 33 ci-après, par la résolution de plein droit de la vente. La décision prise par E.M.D. de poursuivre en justice cette résolution sera notifiée au cessionnaire par acte d'huissier.

En contrepartie, le cessionnaire aura droit à une indemnité de résolution calculée ainsi qu'il suit :

- 1) si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux par le cessionnaire, l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite de 30 % à titre de dommages et intérêts forfaitaires,
- 2) si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus sera augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés.

La plus-value visée au paragraphe précédent sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de E.M.D. étant l'Administration des Domaines, et celui du cessionnaire pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête de E.M.D. En cas de désaccord entre les experts ainsi nommés, ceux-ci auront la faculté de s'adjoindre un tiers expert pour les départager.

Si les travaux réalisés entraînent une dépréciation de la valeur intrinsèque du terrain, l'indemnité de résolution ci-dessus définie serait diminuée du montant de cette dépréciation qui serait fixée par voie d'expertise effectuée dans les mêmes conditions que celles prévues pour la détermination de la plus-value.

Tous les frais de quelque nature que ce soit résultant de la procédure de la vente ou de l'expertise appelée à déterminer le montant de plus-value ou de la dépréciation visée au présent article seront à la charge du cessionnaire défaillant.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du fait du cessionnaire défaillant seront reportés en moins value sur l'indemnité de résolution.

Le règlement de l'indemnité de résolution due au cessionnaire aux termes du présent article se fera par un seul versement, après déduction éventuelle des dommages-intérêts dus par ledit cessionnaire. Ce versement interviendra dans un délai de trois mois de calendrier à compter de la résolution de la vente ou, le cas échéant, de la décision définitive fixant le montant de la plus-value ou de la dépréciation résultant des travaux effectués par le cessionnaire.

ARTICLE 5 - VENTE, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES

Le cessionnaire s'engage à ne consentir à qui que ce soit un droit même précaire sur le terrain sans avoir au préalable obtenu l'agrément de E.M.D. et de la Communauté de Communes de Maizières-lès-Metz.

a) Vente

Le propriétaire ne pourra pas mettre en vente les terrains qui lui sont cédés, d'une part avant l'achèvement de la totalité des travaux, d'autre part, avant d'avoir acquitté intégralement le prix d'acquisition et sans avoir, au moins trois mois de calendrier à l'avance, avisé E.M.D. et la Communauté de Communes qui devront agréer le nouvel acquéreur avant que la vente n'ait lieu.

Ceux-ci pourront exiger que les terrains leur soient rétrocédés ou qu'ils soient revendus à un sous-acquéreur désigné ou agréé par E.M.D. et la Communauté de Communes de Maizières-lès-Metz .

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues à l'article 4 ci-avant pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu toutefois à la déduction de 30 % visée audit article, étant précisé que la base de calcul du prix initial sera actualisée en fonction de la variation de l'indice du prix de la construction.

En cas de vente à un sous-acquéreur agréé ou désigné par E.M.D. et la C.C.M.L.M., ceux-ci pourront exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions que celles visées ci-dessus.

b) Morcellement

Tout morcellement des terrains cédés, qu'elle qu'en soit la cause, est interdit, sauf autorisation accordée par E.M.D. et la C.C.M.L.M., et ce sans préjudice s'il y a lieu de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives à la Z.A.C. Toutefois, si la réalisation des travaux est prévue en plusieurs tranches, le propriétaire pourra, après réalisation de la première tranche des travaux, vendre la partie du terrain non utilisée par lui, à condition d'en avoir avisé E.M.D. six mois de calendrier à l'avance.

E.M.D. et la C.C.M.L.M. pourront jusqu'à l'expiration de ce délai exiger que le terrain leur soit rétrocédé ou soit vendu à un acquéreur agréé ou désigné par eux, dans les mêmes conditions déjà décrites au présent article.

Les sous-acquéreurs qui viendraient à s'assurer la propriété des terrains cédés à la suite de morcellements autorisés par E.M.D. et la C.C.M.L.M. prendront de plein droit les mêmes engagements que le précédent propriétaire.

c) Location

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue.

Les actes de vente, de partage et de location qui seraient passés par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent article seraient nuls et de nul effet en application de l'article L 21-3 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

ARTICLE 6 - AFFECTATION ET UTILISATION DU TERRAIN CEDE

Lors de sa demande d'acquisition, le cessionnaire devra faire connaître à E.M.D. et la C.C.M.L.M. l'affectation des bâtiments qu'il envisage d'édifier.

Le cessionnaire s'engage à respecter l'affectation des terrains équipés par les soins de E.M.D., telle qu'il l'a fait connaître au moment de l'acquisition de son lot.

Tout manquement à cette disposition pourra être sanctionné par l'annulation de la cession. L'indemnité de résolution serait, dans cette éventualité, fixée dans les conditions précisées à l'article 4 ci-avant.

De même, le cessionnaire s'engage à obliger d'éventuels sous-acquéreurs de tout ou partie desdits terrains à respecter l'affectation et la destination initiales de son terrain. En vue de garantir à E.M.D. et la C.C.M.L.M. l'exécution de cette obligation, le cessionnaire sera de plein droit caution solidaire à cet égard de E.M.D. et la C.C.M.L.M. de l'exécution des engagements pris à cet égard par le sous-acquéreur bénéficiaire d'une éventuelle sous-cession.

Après l'achèvement des bâtiments, l'acquéreur, ses ayants droit ou ses sous-acquéreurs seront tenus pendant dix ans de ne pas modifier l'affectation des terrains et bâtiments édifiés en conformité avec le permis de construire, sans en avoir préalablement avisé E.M.D. et la C.C.M.L.M. au moins 3 (trois) mois à l'avance par lettre recommandée avec A.R.. Ladite lettre devra préciser les motifs du projet de modification de l'affectation. E.M.D. et la C.C.M.L.M. pourront s'opposer à toute modification qui leur paraîtrait non justifiée en faisant connaître leur refus dans un délai de 3 (trois) mois de calendrier à compter de la notification faite par l'acquéreur ou ses ayants droit, sans que ce dernier puisse prétendre passer outre à un tel refus ou prétendre à une quelconque indemnité du fait de ce refus.

E.M.D. et la C.C.M.L.M. pourront, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que le changement d'affectation soit différé pour une durée de six mois de calendrier et ne soit effectué que si, durant ce délai, il n'a pu être trouvé un acquéreur pour l'ensemble des fonds s'engageant à maintenir l'affectation ; le prix d'acquisition étant fixé, à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire.

Tout projet de location de tout ou partie du bâtiment sera soumis à l'agrément d'E.M.D. et de la C.C.M.L.M. et ce à chaque changement de locataire.

L'expert du cessionnaire, si ce dernier ne pourvoit pas à sa désignation, pourra être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête de E.M.D.

Si l'acquéreur passait outre le refus de E.M.D. et de la C.C.M.L.M., il devra à ceux-ci une indemnité égale à 10 % de la valeur de l'ensemble immobilier, objet du présent cahier des charges, composé du terrain et des constructions réalisées, à moins que E.M.D. et la C.C.M.L.M. préfèrent saisir le juge compétent pour faire condamner sous astreinte l'acquéreur à rétablir l'affectation d'origine

Afin de garantir l'affectation et la destination des terrains cédés, une restriction au droit de disposer et d'user sera inscrite au livre foncier ou au bureau des hypothèques.

ARTICLE 7 - GESTION DES TERRAINS PRIVATIFS - DROIT DE REGARD

L'acquéreur, ses ayants droit et les utilisateurs du terrain cédé maintiendront les bâtiments et les espaces privatifs dont ils ont la charge dans un parfait état d'entretien.

Dans le cas où il serait constaté des négligences d'entretien risquant de porter atteinte à l'harmonie de l'ensemble, E.M.D. et la C.C.M.L.M. pourraient, dans les 15 jours d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception à l'organisme responsable et restée sans effet, intervenir pour le compte et aux frais de l'organisme défaillant.

ARTICLE 8 - ORDURES MENAGERES

Les déchets ménagers présentés à la collecte devront être conformes au règlement sanitaire départemental.

Seul les déchets ménagers seront collectés.

Il est précisé que les vieux papiers et, d'une manière générale, tous déchets, ne devront en aucun cas être l'objet d'un broyage humide avec évacuation à l'égout.

ARTICLE 9 - CLAUSES PARTICULIERES

Des clauses particulières pourront être imposées dans chaque acte authentique de cession et dans chaque compromis de vente.

ARTICLE 10 - CONSTRUCTIBILITE

Conformément aux dispositions de l'article R 311-19 du Code de l'Urbanisme, il est précisé que la constructibilité des terrains objet du présent cahier des charges, sera déterminée par le règlement d'aménagement de zone.

TITRE II : DROITS ET OBLIGATIONS DU CEDANT ET DU CESSIONNAIRE

Remarque préalable

Les terrains constituant la Z.A.C. feront l'objet d'une division entre d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie publique, et d'autre part, les terrains destinés à être cédés aux acquéreurs ci-après désignés par le terme "cessionnaire".

Les terrains affectés aux industriels seront divisés en lots distincts faisant l'objet de propriété divisée et dont la définition exacte sera établie au moment de la passation des actes de vente.

Cette division ne sera pas soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article R 315-2 du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE I : TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIE PUBLIQUE

ARTICLE 11 - PROPRIETE DU SOL ET DES OUVRAGES

Les voies et espaces libres à créer conformément au plan local d'urbanisme, sont destinés à être incorporés, après réalisation complète et acceptation de la collectivité, à la voirie publique. De même, après exécution, les divers réseaux (assainissement, eau potable, eau pluviale, éclairage public, électricité, réseau téléphonique, gaz) seront remis aussitôt que possible aux collectivités publiques ou aux concessionnaires habilités à les recevoir sans que le cessionnaire n'ait le droit de s'y opposer.

ARTICLE 12 - VIABILITE

E.M.D. exécutera, en accord avec le concédant, tous les ouvrages de voirie, d'aménagements paysagers et de réseaux destinés à être incorporés à la voirie publique, ou domaine de la collectivité compétente ou à être remis aux concessionnaires. E.M.D. se réserve toutefois la possibilité d'apporter, au stade de l'exécution, les modifications nécessaires à la bonne réalisation des ouvrages suivant les règles de l'art et avec l'accord de la C.C.M.L.M. .

E.M.D. s'engage à exécuter dans les trois mois de la cession définitive de chaque lot, une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès aux chantiers de construction prévus sur ce lot.

Elle s'engage à exécuter tous les travaux de réseaux de manière à assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service et suivant les possibilités techniques d'une telle exécution, sous la réserve que soient respectées les dispositions du plan d'aménagement de zone.

La voirie définitive sera exécutée par tranches successives qui seront programmées lorsque les terrains constituant la tranche en question seront intégralement commercialisés et surbâti.

ARTICLE 13 – VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES PUBLICS

- 1°) Jusqu'à leur incorporation à la voirie publique, les voies et espaces libres communs demeureront affectés à la circulation publique. Le cessionnaire aura sur les voies les droits de jour, vue et issue, comme sur une voie publique régulièrement classée. Il aura les mêmes droits de circulation sur toutes les voies sans distinction, que son terrain y ait ou non directement accès.
- 2°) Tant que les voies et espaces libres communs n'auront pas été remis à la Collectivité, E.M.D. pourra interdire ou limiter sur tout ou partie de ces voies et espaces libres communs, la circulation des piétons et des véhicules de toutes sortes, selon les règles qui lui paraîtront les plus aptes à assurer un fonctionnement satisfaisant de l'ensemble et en accord avec la C.C.M.L.M. .

Dès l'ouverture au public des voiries, la police sera assurée par le Maire de la Commune concernée, conformément à la loi (cf. art. 2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales).

- 3°) E.M.D. aura le droit de placer à tels endroits qu'elle jugera à propos et en accord avec la C.C.M.L.M. concernée, tous candélabres, bornes-fontaines, postes de transformation et poteaux indicateurs, etc. en respectant les distances légales.

CHAPITRE II : TERRAINS PRIVES

ARTICLE 14 - PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE (P.A.Z.)

Le cessionnaire, E.M.D. et la C.C.M.L.M. s'engagent à respecter les dispositions du plan d'aménagement de zone dans l'ensemble de ses documents constitutifs (règlements, servitudes, plans et annexes) et de toutes ses modifications qui seraient apportées par la collectivité.

Il est rappelé à ce sujet que le plan d'aménagement de zone est un document réglementaire qui pourra être fourni aux attributaires de terrains à titre d'information.

De plus, il est précisé que le plan d'aménagement de zone ne définissant que les éléments principaux, la position et la nature des voies et réseaux non définies par le plan local d'urbanisme seront précisés, si besoin est, dans les actes de vente.

ARTICLE 15 – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET RECOMMANDATIONS PARTICULIERES

Afin d'assurer un caractère homogène à la zone et une insertion harmonieuse des bâtiments et des espaces publics, un architecte conseil désigné et rémunéré par E.M.D. assurera la coordination architecturale et urbanistique.

Dès l'achat de leur parcelle, les cessionnaires devront prendre contact avec l'architecte conseil de la Z.A.C. pour déterminer d'un commun accord :

- l'implantation des volumes à construire sur la parcelle par rapport aux infrastructures et aux constructions et installations voisines,
- l'importance et la localisation des terrassements nécessaires à cette implantation,

- la localisation des masses végétales par rapport aux bâtiments et parkings, aux infrastructures et aux constructions voisines.

Afin d'éviter les aléas et d'accélérer les procédures d'instruction du permis de construire, les cessionnaires devront présenter au préalable leurs esquisses à l'architecte conseil de la Z.A.C.

ARTICLE 16 – BORNAGE

E.M.D. fera procéder préalablement à la cession par un géomètre de son choix, au bornage du terrain cédé à l'acquéreur. Les frais de bornage seront à la charge de l'acquéreur et seront à régulariser lors de la signature de l'acte de cession.

Celui-ci pourra désigner un géomètre agréé pour qu'il soit dressé, à ses frais, et contradictoirement, acte de cette opération.

ARTICLE 17 – TENUE GENERALE

En attendant l'exécution des travaux de construction, les cessionnaires devront assurer l'entretien et le débroussaillage de leur parcelle, des clôtures provisoires ainsi que l'entretien des branchements divers.

Les décharges (ordures, déchets ...) sont interdites. Le stockage de matériaux, même temporaire, sur les voies de communication, les espaces libres, les parkings et les terrains voisins est interdit.

En particulier, les cessionnaires devront veiller à ce que leur entreprise ne prépare pas le mortier sur la chaussée.

ARTICLE 18 – CLOTURE

Celles-ci seront réalisées par le cessionnaire, le cas échéant, conformément aux prescriptions du PAZ et devront, en outre, avoir fait l'objet d'un agrément de l'architecte conseil de la Z.A.C.

ARTICLE 19 - SERVITUDES

Le cessionnaire supportera les servitudes découlant du P.A.Z. et celles nécessitées par le passage sur son terrain des équipements collectifs qui se révéleraient nécessaires à la bonne organisation de la zone.

ARTICLE 20 – ETABLISSEMENT DES PROJETS ET COORDINATION DES TRAVAUX INCOMBANT A L'ACQUEREUR.

Dès le début des négociations et au plus tard lors de la passation de l'acte de cession ou de location, l'acquéreur devra obtenir l'accord de E.M.D. sur la puissance électrique installée, les débits d'eau et de gaz qui lui seront nécessaires et les débits des effluents à rejeter dans les égouts et qui ne devront pas, en principe, dépasser les puissances et débits moyens ayant servis au calcul des avant-projets de réseaux ou correspondant aux capacités des réseaux publics existants. Il s'engage à ne pas dépasser ces puissances et débits, sauf accord préalable de E.M.D.

En aucun cas, suite à la demande de l'acquéreur, E.M.D. ne pourra être tenue d'apporter des modifications aux ouvrages à sa charge ou d'en modifier les plans ; l'acquéreur est réputé s'être assuré que la capacité des réseaux desservant son terrain est suffisante pour desservir ses installations.

ARTICLE 21 – TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR

1. Aménagement du terrain

L'acquéreur devra réaliser l'aménagement complet du terrain vendu ou loué.

2. Voirie privée et réseaux divers

Règles générales

Les voiries et réseaux divers situés à l'intérieur de la parcelle seront réalisés par l'acquéreur qui pourra faire procéder aux branchements à ses frais sur les réseaux d'assainissement, d'adduction d'eau potable, d'électricité, de gaz, de téléphone, de télédistribution, réalisés par E.M.D. en domaine public.

Il fera son affaire de la remise en état des sols à l'identique immédiatement après l'exécution des travaux, ainsi que, éventuellement, du versement des taxes et indemnités de branchement aux divers réseaux et notamment de la participation au frais de premier établissement en eau et assainissement susceptibles de lui être réclamés par les concessionnaires, la commune ou la Communauté de Communes.

Ces travaux ne devront apporter aucune gêne à la circulation des véhicules et des piétons sur les voies publiques. Les acquéreurs de lots seront responsables de tous accidents qui pourraient survenir du fait de ces travaux particuliers.

ARTICLE 22 - BRANCHEMENTS DES RESEAUX DIVERS

Le cessionnaire se branchera à ses frais sur les divers réseaux (assainissement, eau, électricité, réseau téléphonique), réalisés par E.M.D. conformément à l'article 21 ci-dessus. Il présentera ses projets à E.M.D. ainsi qu'aux concessionnaires et fermiers ayant compétence sur le secteur, pour accord sur la nature et la réalisation des travaux. Il aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ses branchements, mais devra remettre les sols dans l'état où ils se trouvaient avant ses travaux et, en particulier, veiller à la stricte utilisation de matériaux compressibles sur toute hauteur afin d'éviter les tassements ultérieurs, et fera son affaire personnelle des taxes de raccordement, contrats et abonnements à passer avec les services municipaux ou les concessionnaires habilités. Il restera seul responsable des conséquences pouvant résulter de l'exécution de ses travaux.

Il est précisé que le cessionnaire prendra les dispositions utiles en accord avec E.M.D. pour que lesdits travaux soient réalisés sans perturber ceux dont elle à la charge.

Pour cela, le cessionnaire s'engage à fournir les documents désignés ci-après :

a) Plans des réseaux

- d'adduction d'eau potable,
- d'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées,
- de distribution d'énergie électrique basse tension et moyenne tension, gaz,
- de télécommunication et de télédistribution,
- d'éclairage public.

b) Dessins des ouvrages

- bouche d'égout pluvial
- regard de visite sur égout pluvial ou eaux usées,
- boîtes de jonction sur canalisation eaux usées.

Toutes les données techniques concernant la réalisation des équipements visés ci-dessus et de ceux décrits après seront indiquées à E.M.D.

1. Assainissement

Le cessionnaire ayant à sa charge les raccordements des bâtiments, E.M.D., la C.C.M.L.M. ou son concessionnaire qui pourrait lui être substitué, auront la possibilité de vérifier ces travaux ainsi que les installations intérieures qui y seront raccordées. En cas d'inversion de branchements ou de malfaçons, ils pourront imposer à l'acquéreur ou à ses ayants droit, dans la mesure où ils auront effectué une partie de ces raccordements, de remédier aux défauts constatés dans le délai et suivant les modalités qu'ils fixeront.

2. Alimentation en eau potable

Le cessionnaire fera son affaire personnelle de demande de raccordement au concessionnaire.

3. Réseaux d'alimentation en énergie électrique et en gaz

En matière d'équipements électriques et de gaz des constructions réalisées, le cessionnaire devra se conformer aux normes en vigueur chez les concessionnaires.

4. Ouvrages particuliers

Lorsque des postes de transformation de distribution publique d'électricité ou des postes de détente de gaz sont prévus sur leurs terrains, les cessionnaires devront mettre à la disposition des concessionnaires les terrains ou les locaux nécessaires. L'implantation ou les caractéristiques de ceux-ci devront être conformes aux spécifications des concessionnaires qu'il appartiendra de se faire préciser directement par ces services.

Cette mise à disposition fera l'objet de conventions particulières entre les concessionnaires et le cessionnaire.

5. Téléphone – Télévision

Les antennes individuelles visibles sont interdites.

Le cessionnaire fera son affaire personnelle de demande de raccordement au concessionnaire.

6. Généralités

Le cessionnaire devra respecter tous les règlements et les normes en vigueur afférents à ces travaux de branchement.

Le cessionnaire ou ses ayants droit fera son affaire personnelle de tous les contrats et abonnements à passer avec la C.C.M.L.M. ou les services concessionnaires.

ARTICLE 23 - VOIRIES

E.M.D. réalisera les voiries provisoires du domaine public et les réseaux divers sous ces voiries.

Le cessionnaire exécutera ou fera exécuter à ses frais tous les raccordements sur la voirie telle qu'elle sera, et sur les réseaux, y compris les traversées de chaussée nécessaire.

E.M.D. exécutera la voirie définitive et les raccordements d'entrée aux parcelles dans la limite du domaine public.

Les dispositions de détail à prévoir (seuils, bateaux, voies de dégagement, mise en place de bordures délimitant le domaine public, etc) seront indiquées par E.M.D. au constructeur pour chaque cas particulier, sur demande de ce dernier.

Quels que soient les aménagements que se propose d'exécuter le cessionnaire sur le terrain qui lui est cédé, toute voirie, tout passage, accès, parking établi à l'intérieur des limites de la ou des parcelles vendues, sont à son entière charge.

Plaques de rues, consoles d'éclairage public

Le cessionnaire autorise la Collectivité à fixer, lorsqu'elle le juge utile, aux murs de la construction ou de clôture, toutes installations d'intérêt public, telles que console d'éclairage public avec gaines nécessaires à l'alimentation, plaque de dénomination de rue, installations d'illuminations publiques, conduites, réseaux, etc.

CHAPITRE III : CONSTRUCTIONS

ARTICLE 24 - CONSTRUCTIONS AUTORISEES ET IMPLANTATIONS

Préalablement à toute démarche administrative, le cessionnaire devra obtenir l'agrément de la C.C.M.L.M. sur sa candidature.

Les constructions seront édifiées suivant les dispositions prévues au P.A.Z. et à la réglementation en vigueur. Les documents devront être soumis à l'agrément de la C.C.M.L.M.

ARTICLE 25 - ETABLISSEMENT DES PROJETS ET COORDINATION DES TRAVAUX

Préalablement au dépôt de la demande de permis de construire, le cessionnaire soumettra son projet à E.M.D. et la C.C.M.L.M. et devra recueillir leur accord sur l'implantation et la conception des installations qui ne devront pas nuire à l'utilisation des terrains voisins vendus et à vendre, ainsi que sur la puissance électrique, les débits d'eaux, les effluents rejetés dans les réseaux d'égouts.

Les dossiers de demande de permis de construire et modificatifs devront, en outre, avoir reçu l'agrément de l'architecte conseil de la Z.A.C. et de la C.C.M.L.M.

ARTICLE 26 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CESSIONNAIRE

Les entrepreneurs du cessionnaire, chargés de la construction des immeubles, pourront utiliser les voies et ouvrages construits par E.M.D.

Le cessionnaire supportera la charge des dommages causés par ses entrepreneurs aux ouvrages de voirie, de réseaux divers, et d'aménagement général exécutés par E.M.D. Le cessionnaire devra avertir de ces obligations et charges les entrepreneurs participant à la construction de ses immeubles par l'insertion des clauses nécessaires dans leurs marchés.

Le paiement des dépenses engagées par E.M.D. pour la réparation des dommages faisant l'objet du présent article sera effectué aux caisses de E.M.D. par le cessionnaire dans un délai maximum d'un mois de calendrier à dater de la notification faite par E.M.D. de la part des dépenses dues par ledit cessionnaire.

Pendant la durée de la construction, les matériaux ne pourront être entreposés en dehors du lot du cessionnaire qu'avec l'accord de E.M.D. Le cessionnaire libérera les emplacements au plus tard dès l'achèvement de sa construction (D.A.T.).

Durant la réalisation de ses travaux, le cessionnaire ne devra apporter aucune gêne aux travaux de E.M.D. ni à ceux des autres cessionnaires.

ARTICLE 27 - INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le cessionnaire sera tenu de respecter les dispositions de la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE 28 - PUBLICITE

Seules sont autorisées les enseignes se rapportant à l'activité exercée par le cessionnaire ; celles-ci devront en outre avoir obtenu l'agrément de l'architecte conseil de la Z.A.C et de la Communauté de Communes de Maizières-lès-Metz..

ARTICLE 29 - REGLEMENT SANITAIRE

Le cessionnaire se conformera aux prescriptions du règlement sanitaire départemental, aux dispositions des règlements du Ministre de l'Industrie et du Commerce, à celles du règlement d'aménagement de la zone et au règlement de la C.C.M.L.M.

ARTICLE 30 - ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE

Le cessionnaire fera assurer contre l'incendie dans un délai maximum de 15 jours à compter de leur réception provisoire, ses bâtiments et installations ainsi que, le cas échéant, l'ensemble du matériel et mobilier dépendant de son fonds de commerce. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins correspondant à la valeur des bâtiments les plus proches.

CHAPITRE IV : CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

ARTICLE 31 - DETERMINATION ET REGLEMENT DU PRIX DE CESSION

Les modalités de détermination et de règlement du prix de cession des terrains seront précisées, en accord avec E.M.D. et le concédant, dans les actes particuliers à intervenir entre le cessionnaire et E.M.D. (promesses de vente, actes authentiques de vente, conventions particulières).

Sauf stipulations particulières contenues dans lesdits actes, la totalité du prix de cession devra avoir été réglée comptant par le cessionnaire à E.M.D. au plus tard au jour de la signature de l'acte de vente.

CHAPITRE V : MESURES D'EXECUTION DES PRESENTES CLAUSES

ARTICLE 32 - PRINCIPES GENERAUX

En cas de manquement du cessionnaire aux obligations découlant du présent cahier des charges, E.M.D. pourra :

- 1) exiger du cessionnaire le paiement d'une pénalité contractuelle et forfaitaire par jour de retard dans les conditions prévues à l'article 33 ci-après,
- 2) poursuivre en justice la résolution de la vente en cas d'inobservation des délais visés à l'article 2 ci-avant, sans préjudice des dommages et intérêts qu'elle pourra réclamer pour le tort que lui cause le cessionnaire en compromettant la bonne réalisation de l'aménagement de la zone.

Les actes particuliers à intervenir entre E.M.D. et le cessionnaire (promesses, actes de vente, conventions particulières) pourront étendre le champ d'application de la résolution de la vente à d'autres hypothèses d'inobservation des clauses du cahier des charges que celles visées ci-dessus. Par ailleurs, le défaut de paiement du prix pourra être sanctionné par la résolution de la vente, conformément à l'article 1654 du Code Civil, sans préjudice des intérêts de retard.

Si le manquement du cessionnaire aux dispositions du présent cahier des charges a été constaté avant que le cessionnaire se soit entièrement acquitté du versement du prix de cession, E.M.D. pourra toujours exiger le versement immédiat du solde du prix non encore payé.

Toutefois, tous les frais supplémentaires que E.M.D. aura dû exiger du fait de la défaillance du cessionnaire seront à la charge de ce dernier.

ARTICLE 33 - PENALITES CONTRACTUELLES ET FORFAITAIRES

Toute inobservation par le cessionnaire des dispositions prévues tant par le présent cahier des charges que par le règlement d'aménagement de zone, qui lui est annexé, pourra être sanctionnée par le versement par le cessionnaire à E.M.D. de pénalités contractuelles et forfaitaires par jour de retard après mise en demeure préalable notifiée à la requête de E.M.D. par acte extrajudiciaire et restée sans effet à l'expiration d'un délai d'un mois de calendrier.

Dans cette hypothèse, le cessionnaire s'engage à verser aux caisses de E.M.D., pour chaque jour de retard, une pénalité égale à un millième du prix de vente du terrain cédé, et ce jusqu'à la date où l'obligation inexécutée aura été considérée par E.M.D. comme remplie dans les conditions prévues par le cahier des charges et le règlement d'aménagement.

ARTICLE 34 - INSERTION

Les prescriptions du présent cahier des charges seront insérées intégralement par les soins du cessionnaire dans les promesses et actes de vente et lors des aliénations successives des lots, soit par reproduction du texte complet, soit par voie de référence précise.

ARTICLE 35 - SUBSTITUTION

A l'expiration du terme normal de la mission confiée à E.M.D., ou dans l'hypothèse où E.M.D. viendrait à être dessaisie de quelque manière que ce soit de la mission qui est confiée par le concédant, l'expiration du terme ou le dessaisissement entraînera de plein droit la substitution du concédant à E.M.D. dans tous les droits et obligations résultant pour elle du présent cahier des charges sans que le cessionnaire ait le droit de s'y opposer.

ARTICLE 36 - LITIGES ENTRE ACQUEREURS

E.M.D. sera tenue de toutes garanties ordinaires et de droit. Elle déclare qu'elle n'a conféré aucune servitude sur le terrain, sauf celles qui découlent du plan local d'urbanisme, du présent cahier des charges ou des mitoyennetés indiquées aux actes de vente. Elle fait à l'acquéreur entier abandon de ses droits de façon que tout propriétaire puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges.

En conséquence, si l'acquéreur se prétendait lésé, il sera subrogé dans tous les droits de E.M.D. à l'effet d'exiger directement l'exécution desdites conditions. Tout litige entre propriétaire devra donc se régler directement entre eux, sans que dans aucun cas ni sous aucun prétexte l'intervention de E.M.D. puisse être exigée.

TITRE III - REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

Le cessionnaire supportera les servitudes prévues au plan d'aménagement de zone.. Toute autre servitude liée, le cas échéant, à la présence d'ouvrages ou de réseaux divers sera précisée dans les actes à intervenir avec le cessionnaire.

ARTICLE 37 - OBJETS ENFOUIS DANS LE SOL

E.M.D. et le concédant ne pourront être rendus responsables des accidents qui surviendraient par suite de déflagrations d'engins de guerre pouvant se trouver dans le sol.

Les objets de valeur historique, archéologique ou artistique se trouvant dans le sol seront exclus de la vente. Leur propriété sera régie par la loi de 1941 sur les fouilles archéologiques.

ARTICLE 38 - TENUE GENERALE

Toute disposition pouvant nuire à l'hygiène ou en contravention avec les règlements en vigueur est interdite.

Il sera interdit d'ouvrir des carrières ou même de faire des fouilles dans les terrains cédés en vue de l'extraction de pierres, de sable ou de cailloux.

ARTICLE 39 – ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES

Le cessionnaire devra entretenir ses espaces libres en bon état de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins.

Il devra s'engager à maintenir les plantations réalisées par la C.C.M.L.M. préalablement à la vente.

E.M.D. ou la Communauté de Communes se substituent à l'acquéreur défaillant et aux frais de celui-ci en cas de non entretien de la parcelle, après mise en demeure infructueuse dans un délai de 30 jours.

ARTICLE 40 - INSCRIPTIONS AU LIVRE FONCIER OU A LA CONSERVATION DES HYPOTHEQUES

Le cessionnaire consentira à l'inscription au Livre Foncier ou à la Conservation des Hypothèques :

- 1°) des servitudes de passage qui lui seront éventuellement imposées en vertu de l'article 20 du présent cahier des charges,
- 2°) d'un droit à la résolution de la vente en garantie et en application des articles 2 et 4 du présent cahier des charges,
- 3°) d'une restriction au droit de disposer en garantie de l'application des articles 5 et 6 du présent cahier des charges.

ARTICLE 41 - MODIFICATION

Les dispositions prévues au présent cahier des charges feront loi tant entre E.M.D., la C.C.M.L.M. et le cessionnaire d'une part qu'entre les différents cessionnaires d'autre part.

Elles ne pourront être modifiées sous réserve du dernier alinéa du présent article qu'avec l'accord du concédant, de l'autorité de tutelle, et de E.M.D., mais elles pourront être complétées, ainsi que déjà dit, par les dispositions des actes particuliers à intervenir entre l'acquéreur, la Communauté de Communes et E.M.D.

Tous les frais supplémentaires résultant de désirs de modifications exprimés par le cessionnaire, ou l'Administration seront intégralement à la charge du cessionnaire, notamment les honoraires d'architectes, les modifications du plan local d'urbanisme et du cahier des charges, les levés de plans, les frais d'études divers, les modifications de travaux déjà effectués, les expertises, etc.