

# ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ N° 1 EUROPORT VATRY

## CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN

### ARTICLE I - DISPOSITIONS GENERALES -

Aux termes d'une convention en date du 3 Janvier 1996, passée en application des articles L300.4 et R321.1 du Code de l'Urbanisme, le Département de la Mame a concédé à la SAEM EUROPORT PARIS-CHAMPAGNE, dénommée ci-après "la Société", l'opération d'aménagement de la ZAC N°1 EUROPORT VATRY, à vocation d'accueillir les activités privées ou publiques de logistique (air, fer, route) ainsi que les équipements, services et structures d'accompagnement nécessaires au fonctionnement de la zone.

Ladite convention a prévu de fixer les modalités de cession des terrains aménagés aux termes du présent cahier des charges, lequel est divisé en trois titres :

#### Le TITRE I :

- Détermine les prescriptions imposées aux 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 résolue ou résiliée en cas d'inexécution de ces prescriptions.
- En application de l'article L.21-3 du Code de l'Expropriation, il est conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat n° 55.216 du 3 février 1955.

#### Le TITRE II :

- Définit les droits et obligations réciproques de la Société et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques imposées aux constructeurs.

#### Le TITRE III :

- Fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux concessionnaires ou locataires, à leurs héritiers ou ayants-cause, à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges, par une convention avec la société.
- Détermine notamment les conditions de la gestion des biens communs et des ouvrages collectifs.

1.1 - Le TITRE I est constitué par des dispositions de caractère mixte, c'est-à-dire à la fois contractuelles entre la société et le contractant, et réglementaires parce qu'approuvées par la collectivité locale et pouvant être sanctionnées par celle-ci.

Ces dispositions ne comportent par contre aucune stipulation pour autrui.

1.2 - Le TITRE II est constitué par des dispositions purement contractuelles entre la Société et le contractant. Ces dispositions ne contiennent aucune stipulation pour autrui et ne peuvent en conséquence ni être opposées aux autres contractants ou à tous tiers en général, ni être invoquées par eux. Le cas échéant, les dispositions contraires ou différentes de l'acte de cession l'emportent toujours sur celles du TITRE II.

1.3 - Le TITRE III s'impose à tous les propriétaires anciens ou 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 des assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce titre III à l'encontre des autres assujettis, la société déclarant, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun d'eux.

1.4 - A l'expiration de la concession d'aménagement visée ci-dessus, ou en cas de retrait ou de résiliation de ladite concession, le concédant sera substitué de plein droit à la société dans tous les droits et obligations résultant pour celle-ci du présent cahier des charges, sans que le constructeur ait le droit de s'y opposer.

1.5 - Les prescriptions du présent cahier des charges seront insérées intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou locations successives.

1.6 - Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le vocable de "constructeur" tous les assujettis au présent cahier des charges de cession de terrains, qu'ils soient propriétaire, acquéreur, concessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, concessionnaire d'usage, etc...

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

Par ailleurs, il est rappelé que le prix de cession des terrains est fixé par la société en accord avec le concédant.

Ce prix figurera dans l'acte de cession.

Ceci exposé, la Société entend diviser et céder les terrains de la ZAC N°1 EUROPORT VATRY dans les conditions ci-dessous.

## **ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS -**

Les terrains sus-indiqués feront l'objet d'une division entre, d'une part les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux constructeurs publics ou privés, désignés ci-après par le terme "constructeur".

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.

## TITRE I

### ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION -

La cession ou la location est consentie en vue de la construction de bâtiments qui sera défini dans l'acte de cession.

Les bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) applicable à la ZAC et à celles du TITRE II ci-après.

La densité des constructions que le constructeur est autorisé à édifier est définie par le rapport entre la surface de plancher hors-oeuvre nette de ses constructions et la surface du terrain sur lequel elles doivent être implantées. Elle sera précisée dans l'acte de cession.

### ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION -

Le constructeur s'engage à :

- 1 - Commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés par le PAZ sur le terrain qui lui est cédé ou loué et à communiquer pour approbation à la société son projet définitif de construction dans le mois précédant le dépôt de la demande de permis de construire.
- 2 - Déposer sa demande de permis de construire dans un délai de trois mois à dater de l'acte de cession ou de location, étant précisé que, sauf disposition contraire dudit acte, c'est la date de signature de l'acte sous seing privé qui est prise en considération.
- 3 - Entreprendre les travaux de construction dans un délai de SIX mois à compter de la délivrance du permis de construire.
- 4 - Avoir réalisé les constructions dans un délai de VINGT-QUATRE mois à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation de la déclaration officielle d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur sous réserve de sa vérification par la société.

Des délais différents pourront être stipulés dans l'acte de cession.

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

### ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS -

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

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

### ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR -

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou de location ou leurs annexes, la société pourra, selon la nature de l'infraction commise et à son choix, soit obtenir des dommages et intérêts, soit résoudre la vente, dans les conditions suivantes :

#### 1 - Dommages et intérêts (cas particuliers)

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, la société le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de dix jours en ce qui concerne les délais des paragraphes 1, 2 et 3, et dans un délai de trois mois en ce qui concerne celui du paragraphe 4.

Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la société aura droit au versement d'une indemnité dont le montant est fixé à un pour mille du prix de cession hors taxe par jour de retard avec un maximum de dix pour cent. L'indemnité sera majorée de la TVA au taux en vigueur à la date de fixation de son montant.

Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10 %, la société pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

## **2 - Résolution de la vente.**

La cession pourra être résolue de plein droit par décision de la société notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 4 ci-dessus.

La cession pourra également être résolue de plein droit par décision de la société notifiée par acte d'huissier, 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 des obligations du présent cahier des charges, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

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

- a - Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession ou, le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par la société, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession hors taxes. L'indemnité sera majorée de la TVA au taux en vigueur à la date de fixation de son montant. Ce prix, en cas d'indexation, sera réputé égal à la somme des versements déjà effectués à la date de la résolution, augmentée d'une somme égale au solde restant dû, après application à ce solde du dernier indice connu 15 jours avant la date de la résolution.
- b - 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 aux terrains par les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'oeuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.

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

En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble, à la requête du plus diligent des experts ou des parties.

En cas de réalisation des constructions par tranche, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix de la société, que sur les parties du terrain non utilisées dans les délais fixés.

## **3 - Résiliation de l'acte de location.**

En cas de location, les conditions de la résiliation seront fixées dans l'acte de location.

Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur. Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation dans les conditions fixées par l'article L 21.3 du Code de l'Expropriation.

## **ARTICLE 7 - VENTE, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES -**

Les terrains ou les baux ne pourront être cédés par le constructeur qu'après réalisation des constructions prévues au programme visé à l'article 3 ci-dessus.

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale des terrains ou à la cession du bail ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, ou à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux de construction. Avant toute cession, le constructeur devra aviser la collectivité locale et la société au moins quatre mois à l'avance de ses intentions.

La société pourra, après accord de la collectivité locale, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par elle ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par elle.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la société de la totalité du terrain ou d'une partie non encore entièrement construite, la société pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à la société.

Le constructeur est cependant autorisé à céder le terrain à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit du constructeur lui-même.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Toutefois, le constructeur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que le locataire ait reçu l'agrément préalable de la société.

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.

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article.

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

#### **ARTICLE 8 - NULLITE -**

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage, etc... qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées dans le TITRE I du présent cahier des charges seraient nuls et de nul effet, conformément aux dispositions de l'article L 21.3 du Code de l'Expropriation.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de VINGT ans à compter de l'acte, par la société ou, à défaut, par le Préfet, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

## TITRE II

### CHAPITRE I - TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES -

#### ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE LA SOCIETE -

La société exécutera, en accord avec le concédant, conformément aux documents d'urbanisme applicables sur la zone et au dossier de concession, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux des terrains destinés à être incorporés au domaine des collectivités, à être remis aux organismes qui s'y substitueraient.

Les limites de prestations, dues à ce titre par la société, sont définies dans le "CAHIER DES LIMITES DE PRESTATIONS" ci-annexé.

Sous réserve que d'autres délais ne soient pas fixés dans l'acte de cession ou dans ses annexes, la société s'engage :

- à exécuter dans les TROIS mois de la cession de chaque lot, une voirie provisoire dite "de chantier", permettant l'accès à la parcelle vendue ;
- à mettre à disposition, au moins en limite de l'opération, des possibilités d'alimentation en eau et en électricité pour la desserte des entreprises de construction ;
- à assurer une desserte convenable des bâtiments construits par l'acquéreur dans un délai de SIX mois à compter de la signature du procès-verbal constatant la libération des abords des bâtiments, établi contradictoirement entre la société et l'acquéreur, à la demande de ce dernier ;
- à exécuter la voirie définitive dans un délai de DOUZE mois à compter de la signature du procès-verbal de libération des abords prévu ci-dessus.

Toutefois, les délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés à la société si les travaux étaient rendus irréalisables du fait des intempéries.

#### ARTICLE 10 - VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES -

##### 10.1 - Utilisation

Jusqu'à leur remise aux organismes mentionnés à l'article 9, ci-dessus, la société pourra interdire au public et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places qu'elle aura réalisées.

Dès leur ouverture au public, la police sera assurée par le Maire, conformément à la loi.

##### 10.2 - Entretien

Il est précisé que les dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs ne font pas partie des dépenses visées au présent article. Ces dégâts seront remboursés ainsi qu'il sera dit à l'article 17 ci-après. Dès leur remise aux organismes intéressés mentionnés à l'article 9, ci-dessus, celle-ci en assurera l'entretien.

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

## **CHAPITRE II - TERRAINS CEDES OU LOUES -**

### **ARTICLE 11 - ARCHITECTURE ET URBANISME-**

#### **11.1 - Plan d'aménagement de zone**

Le constructeur et la société s'engagent à respecter les dispositions du plan d'aménagement de zone (P.A.Z.) et de l'ensemble des documents constitutifs (règlement et plans, etc...) et toutes les modifications qui seront apportées à celui-ci par la collectivité ou l'Administration. Il est rappelé à ce sujet que le plan d'aménagement de zone est un document réglementaire.

En aucun cas, la responsabilité de la société ne pourra être engagée en raison des dispositions du plan d'aménagement de zone ou des modifications que la collectivité ou l'administration apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

#### **11.2 - Dispositions architecturales**

Le constructeur devra se conformer aux dispositions prévues par la PAZ, notamment en matières architecturales.

Tous les projets seront soumis au préalable à la SAEM EUROPORT PARIS CHAMPAGNE, en relation avec l'architecte en chef de l'opération.

### **ARTICLE 12 - BORNAGE - CLOTURE -**

La SAEM EUROPORT PARIS CHAMPAGNE, procédera au bornage des terrains dès l'achèvement de la construction et après le déblaiement du terrain.

Les frais de bornage seront à la charge de la SAEM EUROPORT PARIS CHAMPAGNE.

L'implantation de la construction, à la charge du constructeur, sera effectuée par le géomètre de l'opération soit : GEOMETRIC SA - 6 rue des Ecoles - 51120 SEZANNE. Aucune borne ne sera remise par la société.

Tout constructeur d'une parcelle contiguë à des lots non encore vendus par la SAEM EUROPORT PARIS CHAMPAGNE ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

Par contre, tout constructeur d'une parcelle 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.

### **ARTICLE 13 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES -**

La limite des prestations dues par la Société et la définition des obligations de l'acquéreur, au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués, sont précisées dans l'annexe au présent cahier des charges dite "CAHIER DES LIMITES DE PRESTATIONS" ci-annexé ou dans l'acte de cession lui-même, le cas échéant.

### **ARTICLE 14 - SANCTIONS A L'EGARD DE LA SOCIETE -**

En cas d'inexécution par la société des travaux qui lui incombent dans les délais prévus et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, le constructeur sera en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, de réclamer à la société une indemnité de dommages et intérêts pour le préjudice direct, matériel et certain qui aurait pu lui être causé du fait de la défaillance de cette dernière.

## **ARTICLE 15 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS -**

Jusqu'à la remise des ouvrages aux organismes mentionnés à l'article 9, ou aux sociétés concessionnaires, le constructeur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se raccorder, à ses frais, sur les canalisations d'eau, d'électricité, égouts, téléphone, etc... établies par la Société.

Il n'aura pas droit d'ouvrir des tranchées à l'extérieur de son terrain 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.

Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics.

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

Le constructeur fera son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après exécution des travaux, ainsi que, éventuellement, du versement des taxes et indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamées par les organismes mentionnés à l'article 9 ou le service public.

## **ARTICLE 15bis - ELECTRICITE -**

Lorsque des postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront prévus sur leur terrain ou dans leurs bâtiments, les constructeurs devront mettre à la disposition d'E.D.F. les terrains ou locaux nécessaires. L'implantation ou les caractéristiques de ceux-ci devront être établis en accord avec ce service.

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

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir à l'exploitant du service public tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ces postes de transformation, notamment celui d'établir et d'entretenir en amont et en aval de ces ouvrages, toutes canalisations de raccordement aux réseaux, le libre accès, à tout moment, de son personnel et de celui de ses entreprises, aux canalisations et aux locaux en cause, et les dégagements permanents nécessités par le passage du matériel.

Les engagements de l'acquéreur ci-dessus définis ont été requis par la société tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit d'E.D.F. En conséquence, E.D.F. pourra s'en prévaloir pour obliger directement l'acquéreur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages et intérêts.

Dans le cas où la réalisation des postes de distribution serait nécessaire avant la cession des terrains ou des bâtiments à des tiers, ainsi qu'au cas où la société construirait pour son propre compte, elle s'engage à respecter personnellement les obligations énumérées dans la clause ci-dessus. La convention particulière que la société aurait passée avec E.D.F. s'imposerait alors au constructeur en tant que de besoin.

## **ARTICLE 15ter - GAZ -**

Les installations intérieures de distribution de gaz devront être réalisées suivant les règles de l'art, conformément aux prescriptions réglementaires et 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 G.D.F. pour accord, le projet des installations qu'il se propose de réaliser.

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

Les engagements de l'acquéreur, ci-dessus définis, ont été requis par la société tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit de G.D.F. En conséquence, G.D.F. pourra s'en prévaloir pour obliger

directement l'acquéreur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages et intérêts.

Dans le cas où la réalisation des postes de détente et de distribution serait nécessaire avant la cession des terrains ou des bâtiments à des tiers, ainsi qu'au cas où la société construirait pour son propre compte, elle s'engage à respecter personnellement les obligations énumérées dans les clauses ci-dessus. La convention particulière que la société aurait passée avec G.D.F. s'imposerait alors au constructeur en tant que de besoin.

#### **ARTICLE 16 - ETABLISSEMENT DES PROJETS, COORDINATION DES TRAVAUX -**

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec la SAEM EUROPORT PARIS CHAMPAGNE et lui communiquera le projet définitif pour accord préalable.

La société s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les servitudes architecturales ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments qu'il se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins, vendus ou non encore vendus.

Il devra communiquer à la SAEM EUROPORT PARIS CHAMPAGNE, 5 exemplaires, visés par l'architecte de l'opération, du dossier complet de demande de permis de construire dans le délai prévu à l'article 4, ci-dessus, pour que la SAEM EUROPORT PARIS CHAMPAGNE puisse s'assurer que les travaux, projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage). La SAEM EUROPORT PARIS CHAMPAGNE pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la vocation de l'opération et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé si les ouvrages ne sont pas compatibles ou si les règlements n'ont pas été observés.

L'examen du dossier par la SAEM EUROPORT PARIS CHAMPAGNE ne saurait engager sa responsabilité, l'acquéreur restant seul responsable de ses études, de son choix comme su respect de ses obligations.

#### **ARTICLE 17 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR -**

Les entrepreneurs du constructeur auront la charge des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par la société. 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. En cas de défaillance des entrepreneurs, pour le paiement, dans les trois mois, des sommes qui leur sont réclamées par la société, celle-ci pourra se retourner contre l'acquéreur 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 mètre carré de plancher hors oeuvre des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

## TITRE III

### REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

#### ARTICLE 18 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES -

Le constructeur devra entretenir ses espaces libres en bon état de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

#### ARTICLE 19 - SERVITUDES -

Le constructeur sera tenu de subir sans indemnités toutes les servitudes nécessitées par le passage, sur son terrain et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, de gaz, d'électricité, PTT, d'éclairage public, d'égouts, etc... telles qu'elles seront réalisées par la société, par les concessionnaires ou pour leur compte.

#### ARTICLE 20 - TENUE GENERALE -

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui ne puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des occupants. Il ne pourra notamment être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans la déclaration préalable ou le permis de construire, sans l'accord préalable de la collectivité.

Il est interdit à tout propriétaire ou locataire de louer pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet, tout ou partie de terrain ou des constructions autres que ceux affectés à son usage et en relation directe avec l'activité exercée sur le terrain.

#### ARTICLE 21 - ASSOCIATION SYNDICALE -

Il pourra être créé, entre tous les propriétaires de terrain ou de constructions situés dans l'opération, à l'exception des administrations pour leurs constructions à caractère administratif, une ou plusieurs associations syndicales libres.

Le cas échéant, le périmètre de chaque association sera défini par la société au fur et à mesure de l'avancement de l'opération.

Chaque constructeur fera partie de plein droit de l'association syndicale dans le périmètre de laquelle se trouve son terrain. Au cas où le constructeur céderait ses droits à construire à un preneur, celui-ci sera tenu, pendant toute la durée de sa jouissance, à faire partie de l'association aux lieu et place du constructeur.

En conséquence, le constructeur, par le seul fait de la vente (ou bail selon le cas) adhère définitivement à ladite association syndicale.

Cette association sera constituée et gérée conformément aux dispositions de la loi du 21 juin 1865 et des lois qui l'ont modifiée.

##### 21.1 - Fonctionnement

L'association syndicale sera constituée dès la vente du ou des premiers lots entre la société et le ou les premiers acquéreurs. Les statuts de cette association seront insérés aux actes de vente.

Chaque propriétaire devra, en cas d'aliénation, imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre sa place dans l'association.

Les statuts préciseront notamment :

- a) que dans le cas de copropriété, dans les termes de la loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application du 17 mars 1967, n° 67.223, chaque immeuble est représenté de droit par son syndic,

b) que les propriétaires seront tenus de contribuer aux dépenses proportionnellement au nombre de mètre carré de surface plancher des édifices construits ou prévus au plan d'aménagement de zone (les caves, réserves... étant comptées avec un coefficient d'équivalence égale à 1).

#### **21.2 - Rapports avec la société**

La société quittera l'association à la date de la vente du dernier lot.

#### **21.3 - Carence de l'association**

En cas de carence de l'association syndicale pour l'un quelconque de ses objets, un syndic peut être désigné d'office par le Président du Tribunal Administratif à la requête d'un syndicat ou de plusieurs d'entre-eux.

### **ARTICLE 22 - ASSURANCE -**

Tout constructeur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

Le présent article n'est pas applicable aux administrations qui sont habituellement leur propre assureur.

### **ARTICLE 23 - MODIFICATIONS -**

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges, à l'exception de celles relatives aux servitudes, pourront être changées dans les conditions de majorité prévues par la loi en matière de modification des règlements de lotissement, sous la réserve que la majorité en superficie soit calculée pour l'application du présent article, d'après le nombre de mètre de plancher hors-oeuvre que chaque propriétaire est autorisé à construire, conformément au PAZ et à l'acte de cession.

Toutefois, ces modifications devront accueillir l'accord préalable de la Collectivité.

### **ARTICLE 24 - LITIGES - SUBROGATION -**

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

La société subroge, en tant que de besoin, le constructeur dans tous ses droits ou actions, de façon que tout constructeur puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par les dispositions en cause.

# ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ N° 1 EUROPORT VATRY

## CAHIER DES LIMITES DE PRESTATIONS

Annexé au Cahier des Charges de Cessions des Terrains

### AVANT - PROPOS

---

La définition, ci-après, des limites de prestations dues par la SAEM EUROPORT PARIS-CHAMPAGNE aux acquéreurs tend à préciser pour chaque réseau le principe d'une limite rationnelle. Cette limite pourra cependant être adaptée de façon plus précise aux cas particuliers des différents projets.

Les prestations dues par la société sont de deux types :

#### 1° - PRESTATIONS DE CHANTIER :

- a) Accès de chantier carrossable : Un par îlot du PAZ, d'une voie existante proche au droit d'un point quelconque de la limite de l'îlot.
- b) Alimentation en eau : Possibilité d'un raccordement sur une conduite proche de l'îlot à construire, de façon à assurer une alimentation de débit suffisant pour le chantier.
- c) Alimentation en électricité : Possibilité d'un raccordement à une source d'énergie électrique basse tension ou moyenne tension, à proximité de l'îlot à construire. En cas d'existence d'une source moyenne tension, la société ne sera pas tenue, pendant la période de chantier, de fournir un poste abaisseur, EDF pouvant fournir le courant en MT à de meilleures conditions aux entreprises qui possèdent un poste transformateur de chantier.

#### 2° - PRESTATIONS DEFINITIVES :

Les limites de prestations dues par la société aux acquéreurs portent sur l'ensemble des ouvrages de réseaux et branchements et des aménagements à réaliser dans l'emprise des voies et espaces libres publics.

Les branchements s'entendent à raison d'une unité par réseau et par parcelle.

La nature et la limite de ces prestations sont définies ci-après :

Travaux à la charge de la société	Définition de la limite	Travaux à la charge de l'acquéreur	Observations
<b>LIBERATION DU SOL</b>			
<p>Tous travaux de démolition des constructions ou ouvrages de maçonnerie jusque 0,30 sous le niveau du sol sur l'ensemble des terrains de l'opération.</p> <p>Tous travaux de dépose ou de déplacement de lignes ou de conduites d'un réseau de distribution publique nécessaire à la libération des terrains à aménager (1).</p>	<p>Démolition</p> <p>jusque</p> <p>0,30 m</p> <p>sous le</p> <p>niveau</p> <p>du sol.</p>	<p>Tous travaux complémentaires de démolition de fondations ou de maçonneries enterrées</p>	<p>(1) Certaines conduites ou certains ouvrages à déplacer pour permettre la réalisation, par la société, des travaux d'aménagement peuvent se trouver sous emprise publique à l'intérieur ou à proximité de l'opération.</p> <p>Dans ce cas, la société pourra, soit directement, soit par l'intermédiaire de l'administration concernée, demander au concessionnaire du réseau de distribution incriminé, le déplacement de ce réseau en application des prescriptions du cahier des charges de concession ou des textes en vigueur à ce sujet.</p>
<b>DECAPAGE DE LA TERRE VEGETALE</b>			
<p>Tous travaux de décapage de la terre végétale sur les terrains réservés aux emprises publiques.</p>	<p>Emprise des voies et espaces libres publics</p>	<p>Tous travaux de décapage éventuel dans l'em-prise des parcelles individuelles.</p>	<p>La Société se réserve la terre végétale nécessaire à l'exécution des espaces verts des emprises publiques.</p>
<b>TERRASSEMENTS GENERAUX</b>			
<p>Emprise des voies et espaces libres publics.</p>		<p>Tous travaux dans l'emprise des parcelles individuelles.</p>	<p>Il est précisé que tout dépôt de terre à l'intérieur du périmètre de la ZAC, sans autorisation du concessionnaire, sera suivi de sanction.</p>

Travaux à la charge de la société	Définition de la limite	Travaux à la charge de l'acquéreur	Observations
<b>VOIRIE</b>			
Tous travaux de construction de chaussée, trottoirs et d'aires de stationnement dans l'emprise de voies publiques.	Emprises publiques	Tous travaux d'aménagement de voirie (accès, stationnement, aires de circulation, rampes, etc..) à l'intérieur des parcelles privées.	
<b>ASSAINISSEMENT EAUX USEES</b>			
<p>Tous travaux de pose de collecteurs dans l'emprise des voies et espaces publics ou en servitude sur terrains privés.</p> <p>Tous travaux de conduites et de branchements entre le collecteur public, sous voie publique, ou en servitude sur terrain privé, jusque et y compris le regard de branchement, en limite de la parcelle.</p>	Regard de branchement (1)	<p>Tous travaux de raccordement entre les bâtiments et le regard de branchement.</p> <p>Tous ouvrages particuliers découlant de l'application du PAZ</p>	(1) Soit un regard de branchement par parcelle en limite de l'alignement public, ou à 1 ml au maximum à l'intérieur de la parcelle privée. Le regard pourra être commun à plusieurs branchements.
<b>ASSAINISSEMENT PLUVIAL</b>			
Tous travaux de pose de collecteurs et d'ouvrages de collecte des eaux pluviales des voies et espaces libres publics dans les emprises publiques ou en servitude sur terrain privé.	Conduite en attente sur la parcelle privée à 1 ml au plus à l'intérieur de la parcelle privée.	<p>Tous travaux de raccordement entre le branchement et les bâtiments et /ou les ouvrages à assainir.</p> <p>Tous ouvrages particuliers découlant de l'application du PAZ</p>	

Travaux à la charge de la société	Définition de la limite	Travaux à la charge de l'acquéreur	Observations
<p><b>ATTENTION</b> : Conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental, aucun orifice servant à l'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales ne doit, en cas d'écoulement gravitaire, se trouver à un niveau inférieur à celui de la chaussée au droit du ou des bâtiments à construire.</p>			
<p><b>EAU POTABLE</b></p>			
<p>Tous travaux de conduites publiques principales et de distribution dans l'emprise des voies ou en servitude sur terrain privé.</p>	<p>Robinet d'arrêt avant compteur.</p>	<p>Tous travaux de raccordement au-delà du robinet d'arrêt avant compteur Regard situé à l'intérieur du lot.</p>	
<p><b>ELECTRICITE</b></p>			
<p>Tous travaux de réseau public BT au départ du tableau des postes sous voies publiques ou en servitude sur terrain privé.</p>	<p>Réseau public</p>	<p>Tous travaux de raccordement exécutés par EDF depuis le réseau public jusque: - et y compris le coffret de branchement (jusqu'à 36 kVA) - et non compris l'armoire de comptage (de 36 à 250 kVA).</p>	<p>Les prestations de raccordement sont exécutées par EDF qui applique jusqu'à 250 kVA un forfait de facturation distinct selon la puissance souscrite.</p> <p>Au-delà de 250 kVA, il est imposé, à la charge du client, un raccordement moyenne tension avec un poste de transformation abonné.</p> <p>Chaque client devra limiter les perturbations éventuelles que pourraient générer ses propres installations conformément aux spécifications en vigueur et d'une façon plus générale conformément à l'article 18 du Cahier des Charges de Concession pour le service public de la distribution d'énergie électrique entre le Syndicat Intercommunal d'Electricité de la Marne et Electricité de France.</p>

#### Desserte en BT

Cette desserte sera réalisée à partir de postes de transformation HTA/BT qui alimenteront un réseau de distribution BT aménagé en fonction de l'apparition des besoins. En l'absence de localisation précise des charges à desservir, les postes de distribution publique seront placés approximativement tous les 500 mètres et permettront ainsi la desserte par départ d'une puissance de 200 à 250 kV, uniformément répartie et ce dans un rayon moyen de 200 à 250 mètres.

#### Desserte en HTA

Cette desserte implique la réalisation par le client d'un poste de transformation HTA/BT qui sera sa propriété. Ce poste sera raccordé en coupure d'artère sur le réseau HTA desservant le site.

#### Raccordement en BT ou branchement

Il sera réalisé soit à partir du réseau BT créé pour la desserte de ces clients, soit, si la puissance est supérieure à 120 kVA, directement à partir du poste de transformation HTA/BT de distribution publique le plus proche.

#### Raccordement en HTA

Le poste de transformation du client sera raccordé en coupure d'artère sur le réseau HTA du site. Le raccordement sera conforme à la norme NFC 13-100.

#### Diagnostic énergétique

Le client venant s'installer sur la ZAC d'EUROPORT bénéficiera, à sa demande, d'un diagnostic énergétique relatif à son process et au chauffage de ses bâtiments pris en charge par ELECTRICITE DE FRANCE.

Ce bilan sera accompagné de toute recommandation ou préconisation quant aux usages de l'électricité.

#### Réseau intérieur d'alimentation électrique haute qualité

ELECTRICITE DE FRANCE réalisera pour tout nouveau client une analyse d'insensibilisation de ses installations électriques contre d'éventuelles perturbations du réseau d'alimentation. Il lui sera préconisé, dans le cadre d'une démarche qualité, les dispositifs à mettre en place pour lui garantir les conditions optimales de fonctionnement.

Travaux à la charge de la société	Définition de la limite	Travaux à la charge de l'acquéreur	Observations
<p><b>G A Z</b></p> <p>La pose des conduites principales comme les prestations de raccordement des parcelles sont exécutées par GDF qui facture directement ses prestations à l'abonné.</p>			
<p><b>ESPACES LIBRES</b></p>			
Tous travaux d'aménagement et de plantation des voies et espaces libres publics.	Voies et espaces libres publics.	Tous travaux d'aménagement dans l'emprise des parcelles.	
<p><b>TELEPHONE</b></p>			
<p>Tous travaux de génie civil de conduites de distribution publique sous voies publiques ou en servitude sur terrains privés.</p> <p>Tous travaux de conduites souterraines de branchement entre le réseau de distribution publique et le regard de branchement en limite de propriété.</p>	<p>Regard de branchement en limite de parcelle.</p>	<p>Tous travaux au-delà du regard de branchement.</p>	<p>Le regard pourra être commun à plusieurs branchements.</p>

