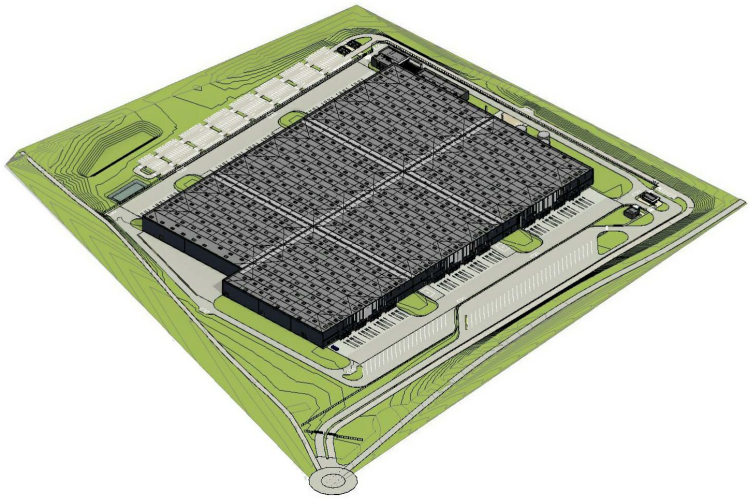
Construction d'une plateforme d'activités logistiques

Commune de Venette

Zac du "Bois de plaisance"



DEMANDEUR :

BETALOG

64, avenue du Maréchal Joffre
60500 - Chantilly

ARCHITECTE :

A.26 GL ARCHITECTURES

A.26-GL
165 bis, RUE DE VAUGIRARD
75015 - PARIS
T: 01 56 54 33 99

INVESTISSEUR :

CLAM INVEST
64, avenue du Maréchal Joffre
60500 - Chantilly

PROJECT MANAGER :

JBD
54, Rue Chaussée d'Antin - 75009 Paris
Tel. +33 (0)1 74 30 38 42

EXPLOITANT :

STOKOMANI

64, avenue du Maréchal Joffre
60500 Chantilly

BET ICPE :

KALIÈS
416 avenue de la Division Leclerc
92290 CHATENAY MALABRY
T: 01.85.01.11.03

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

COPIE CCCT

ECHELLE :	DATE : 19/09/2018	FORMAT : A3	PC30

1633	APS	A	A26GL	ARC	SIT	STG	
N° Affaire	Phase	Ind.	Emetteur	Lot	Bâtiment	Nature	Niveau

N°Chrono

DEPARTEMENT DE L'OISE

AGGLOMERATION DE LA REGION DE COMPIEGNE

COMMUNE DE VENETTE

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE

BOIS DE PLAISANCE

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN

ORGANISME AMENAGEUR

Agglomération de la Région de Compiègne

TITRE I

PREAMBULE

ARTICLE 1 - EXPOSE -

Par délibération en date du 29 juin 2004, l'Agglomération de la Région de Compiègne a approuvé le dossier de création de la ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE "Bois de Plaisance" à Venette.

Par délibération en date du 30 septembre 2004, la Communauté d'Agglomération de la Région de Compiègne a approuvé le dossier de réalisation de la ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE "Bois de Plaisance" à Venette.

La ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE couvre une superficie de 124 ha dont 64 ha sont destinés à accueillir des entreprises dans les conditions fixées par l'extrait du règlement de P.O.S. de Venette qui concerne ce secteur, annexé au présent Cahier des Charges.

Afin de tenir compte de la spécificité du site, notamment du relief et de la présence de certains axes de circulation, le projet distingue 3 sous-secteurs, de 20 hectares environ chacun, correspondant à des activités différenciées :

- l'espace destiné aux activités industrielles ou logistiques et entrepôts ainsi qu'aux commerces liés à l'activité principale, aux activités de recherche et de développement (1NAail). La superficie des terrains pour être constructible doit être au moins de *15 000 m².*

- *l'espace destiné aux activités tertiaires et artisanales, aux services, aux bureaux, aux activités de recherche et de développement et aux services à caractère hôtelier et de restauration (1NAat):*
Son positionnement en entrée du site et le long du parc urbain valorise l'ensemble du parc d'activités. La superficie des terrains pour être constructible doit être au moins de 3 000 m² pour les activités hôtelières et de restauration ; de 1 500 m² pour les activités de restauration seules ; de 1 500 m² pour les bureaux et services.

- l'espace destiné aux activités industrielles et à l'artisanat, ainsi qu'aux commerces liés à l'activité principale, aux services et aux négoces techniques ou industriels (1NAai). La superficie des terrains pour être constructible doit être au moins de 3 000 m² pour les activités industrielles ; 1 500 m² pour les activités artisanales et autres activités.

ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS -

La Communauté d'Agglomération cédera, par lot distinct, à des entreprises ou à d'autres organismes ou sociétés, ci-après désignés par le terme "Acquéreur", les parcelles destinées à l'implantation de bâtiments, dans les limites de la ZAC.

Les terrains sus indiqués feront l'objet d'une division préalable compatible avec le P.O.S. approuvé entre, d'une part, les parcelles destinées à être cédées aux Acquéreurs Privés, et dont la définition exacte sera établie au moment de la passation de l'acte de vente, et, d'autre part, les secteurs destinés à la voirie publique et aux espaces libres publics.

Le prix de cession des terrains sera fixé par le Conseil Communautaire. Les cessions de terrains interviendront conformément aux dispositions ci-après.

L'acte de vente de chacune des parcelles composant la ZAC indiquera la surface de plancher constructible attribuée à celle-ci.

ARTICLE 3 — Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.)-

L'Acquéreur et la Communauté d'Agglomération s'engagent à respecter les dispositions du P.O.S. dans l'ensemble de ses documents constitutifs (règlements, servitudes, plan, etc.) et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'Administration.

A noter par ailleurs qu'un cahier des recommandations architecturales et paysagères figure en annexe au règlement du secteur 1 NAa du POS.

ARTICLE 4 — Constructibilité de la zone

Il n'est pas fixé de C.O.S. sur la ZAC.

Il est rappelé que l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la surface totale du terrain en sous secteur 1 NAail, 1 NAai, 1NAat, 1NAat1 et 1NAat2.

ARTICLE 5 — Objet de la Cession

Conformément à l'article L. 311.6 du Code de l'urbanisme :

La cession d'un terrain est consentie en vue de la construction d'un programme de bâtiments qui sera défini dans l'acte de cession.

Le Conseil Communautaire doit autoriser par délibération la vente d'une parcelle et indiquer expressément la surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Le cahier des charges de cession de cette vente est alors complété conformément à la délibération du Conseil Communautaire. Il indique la surface de plancher attribuée à la parcelle vendue.

Pour ce faire, il faut préciser que la surface de plancher globale maximale du parc est de 645 000 m².

TITRE II

TERRAINS PUBLICS
Voir tableau récapitulatif Annexe 1

ARTICLE 6 - OBLIGATIONS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

1) Voirie et réseaux d'aménagement

La Communauté d'Agglomération exécutera tous les ouvrages de voirie, de réseaux d'aménagement des terrains destinés à être incorporés au domaine public des collectivités ou à être cédés aux sociétés concessionnaires.

Dans le cas où la viabilisation périmètre du terrain cessible n'est pas réalisée, la Communauté d'Agglomération s'engage, d'une part, à exécuter, préalablement à la cession de chaque parcelle, une voirie provisoire suivant le tracé de la future voirie à vocation publique permettant l'accès aux chantiers de construction prévus sur cette parcelle, et, d'autre part, les canalisations d'eau et d'électricité permettant une alimentation satisfaisante desdits chantiers.
(inférieur à 36 Kva)

Elle s'engage à exécuter tous les travaux de réseaux prévus ci-dessus pour assurer la desserte de ces bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service, sous la réserve expresse que soient respectées les dispositions du P.O.S..

La voirie définitive, interne à la zone hors couche finition, sera exécutée au plus tard pour la date à laquelle seront terminés et occupés tous les bâtiments.

Toutefois, lorsque les constructions font l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranche, la livraison de la voirie s'appliquera aux bâtiments prévus par la tranche considérée.

ARTICLE 7 - DROITS ET OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR -

Le sol des voies et places sera affecté à la circulation publique. Jusqu'à leur classement, l'Acquéreur aura sur ces voies les droits de jour, vue et issue, comme sur la voie publique régulièrement classée. Il aura les mêmes droits de circulations sur toutes les voies, sans distinction, que son terrain y ait ou non directement accès. Il est interdit à l'Acquéreur de créer un nouvel accès à sa parcelle ne figurant pas dans le permis de construire sans accord préalable de l'ARC. Durant la période de construction, l'accès de chantier fera également l'objet d'une demande d'accord préalable à l'ARC.

2) La Communauté d'Agglomération, en respectant les distances légales, aura le droit de placer les candélabres, bornes, fontaines, postes de transformation, poteaux indicateurs, etc.

3) Les Propriétaires et utilisateurs ultérieurs ne devront faire aucun dépôt de matériaux, produits, décharges, ordures ménagères ou autres, même à titre temporaire, et ce en dehors des endroits ou locaux spécialement réservés à cet effet, sauf dérogation expresse de la Communauté d'Agglomération.

ARTICLE 8 — STATUTS ET ENTRETIEN DE LA VOIRIE -

Seules les voiries définies au programme des équipements publics ont vocation à être intégrées au domaine public communal ou, le cas échéant, départemental ou national. La voierie du parc (en dehors de celle se substituant à la RD) sera rétrocédée à la commune.

La Communauté d'Agglomération assurera l'entretien de la voirie irriguant le parc d'activités. La présente clause ne pourra faire obstacle aux dispositions de l'article 13, ni à la responsabilité légale des entrepreneurs ayant exécuté les ouvrages ou aux obligations contractuelles qui leur incombent jusqu'à la réception définitive.

TITRE III

TERRAINS PRIVES

ARTICLE 9 - OBLIGATION GENERALE -

L'Acquéreur devra respecter toutes les prescriptions du P.O.S. et celles de ses annexes. En aucun cas la responsabilité de la Communauté d'Agglomération ne pourra être engagée en raison des dispositions du P.O.S. ou des modifications que l'Administration apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

ARTICLE 10 - BORNAGE -

La Communauté d'Agglomération procédera, préalablement à la cession, au bornage du terrain cédé. L'Acquéreur pourra désigner un géomètre agréé pour qu'il soit dressé à ses frais contradictoirement.

ARTICLE 11 - SERVITUDES -

Chacun des Acquéreurs des lots ci-dessus créés sera réputé, par le seul fait de son acquisition, consentir et accepter la constitution de toutes servitudes actives et passives aux effets ci-dessous :

L'Acquéreur sera tenu de subir toutes les servitudes nécessitées par le passage, sur son terrain et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, gaz, électricité, P.T.T., éclairage public, égouts, ainsi que l'accès correspondant telles qu'elles seront réalisées par la Communauté d'Agglomération, les Concessionnaires ou leur compte.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR -

1) Espaces Libres

L'acquéreur devra réaliser, directement ou par tout autre moyen, l'aménagement complet du terrain vendu : espace verts, plantations, espaces de jeux, branchements de raccordements aux divers réseaux, chemins de desserte, allées et cheminements pour piétons, passages couverts, y compris les ouvrages nécessaires à l'éclairage général, l'arrosage, l'évacuation des eaux et la protection des pelouses.

L'acquéreur devra établir ses projets en conformité avec le programme de la zone les limites de prestations définies en annexe du présent cahier de cession et se mettre

d'accord avec l'ARC sur les projets concernant ses réseaux, ses voiries de dessertes, ses espaces libres et ses parking, en vue d'assurer :

- des branchements corrects sur les réseaux publics ;
- une circulation normale et non dangereuse des piétons, véhicules, etc. ;
- la desserte en services publics (ordures ménagères, etc.)
- la sécurité publique (éclairage, incendie, etc.)
- le stationnement sur son terrain des véhicules de son personnel et de sa clientèle.

Les raccordements aux réseaux publics et à la voirie ne seront autorisés qu'au vu de cet accord.

Les plantations visées au POS devront être réalisées dans un délai de deux ans suivant l'achèvement des travaux. Ceci concerne l'ensemble des parcelles, y compris les plantations prévues en fond de parcelle.

A partir de la réception provisoire des travaux, l'Acquéreur devra, dans les conditions fixées au paragraphe suivant, les entretenir, de façon à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. L'Acquéreur aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

2) Réseaux et canalisations

La Communauté d'Agglomération exécutera, pour son compte ou pour celui des collectivités, des Sociétés, Concessionnaires et Services publics intéressés, tous les réseaux de desserte prévus à l'article 6, qu'ils soient implantés sur un terrain public ou privé.

Dès la réception provisoire des travaux, la Communauté d'Agglomération en fera la remise aux collectivités ou, selon le cas, aux Sociétés ou Services Exploitants qui, dès lors, assumeront l'entretien et l'exploitation sans que l'acquéreur ait le droit de s'y opposer.

L'acquéreur aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements, avec l'accord du concessionnaire mais devra remettre, sans délai, les sols dans l'état où ils se trouvaient avant ces travaux et fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les Sociétés concessionnaires.

Après remise des ouvrages, les travaux réalisés par l'acquéreur en dehors de son lot seront soumis aux règlements applicables à chacun des réseaux.

3) Rejets des eaux industrielles

Le rejet des eaux industrielles devra être conforme aux dispositions prévues dans le règlement d'assainissement adopté par délibération du Comité Syndical en date du 31 décembre 1994, ainsi qu'aux lois et règlements en vigueur. Il devra être mis en conformité chaque fois que de nouvelles normes seront applicables.

Par ailleurs, l'Acquéreur est réputé avoir eu connaissance des textes législatifs ou réglementaires en vigueur.

Par ailleurs, l'acquéreur devra obtenir l'autorisation de rejet pour le Service Assainissement compétent, avant l'ouverture de l'exploitation de l'activité créée.

4) Branchements aux réseaux d'assainissement

Les réseaux d'assainissement de la zone sont en système séparatif.

Pour chaque construction, il sera créé :
- un réseau d'eaux pluviales,
- un réseau d'eaux usées.

Les eaux pluviales

Les eaux pluviales dites « propres » (ruissellement des toitures) sont dirigées :

- soit vers le réseau public pour les terrains d'une superficie inférieure à 10 000 m²,
- soit vers un système d'infiltration créé sur la parcelle.

Les autres eaux pluviales (aire de stationnement, circulation, etc.) seront dirigées après un pré-traitement approprié (débourbeur, déshuileur) vers le réseau public.

Suivant les superficies imperméabilisées, il sera également réalisé un ou des ouvrages de pré stockage des eaux pluviales avant rejet au réseau public.

Les eaux usées

Les eaux usées dites « domestiques » et les eaux industrielles seront raccordées au réseau public.

Toutefois, les eaux dites « industrielles » ou ayant une charge polluante supérieure aux caractéristiques définies par le règlement d'assainissement feront l'objet d'un pré traitement approprié. Une convention de rejet sera établie en accord avec le service d'assainissement de la collectivité ayant compétence en matière d'assainissement.

L'Acquéreur soumettra à la Communauté d'Agglomération les plans de ces dispositifs de pré-traitement avant tout commencement des travaux. La Communauté d'Agglomération donnera son accord ou proposera à l'Acquéreur les modifications nécessaires. Les dépenses éventuelles dues à la modification des équipements publics de traitement seront à la charge de l'Acquéreur.

Les propositions de modification devront être faites dans le délai d'un mois à compter de l'envoi des plans. Passé ce délai, le silence de la Communauté d'Agglomération vaudra accord.

A noter que pour les terrains d'une superficie supérieure à 10 000 m², les eaux propres dans leur totalité (toiture et espaces verts) seront obligatoirement infiltrées sur place à l'intérieur de la propriété par des dispositifs appropriés.

5) Branchement aux réseaux électriques

Sauf accord particulier, l'Acquéreur aura à sa charge les frais de branchement sur les fausses coupures M.T. ou les coffrets B.T. installés par la Communauté d'Agglomération en attente en limite de propriété.
Les frais comprennent notamment l'ensemble de l'installation dans sa parcelle depuis la limite de propriété, en incluant les droits d'accès au service, et, si besoin est, la construction, l'installation et l'entretien du poste de livraison à édifier en bordure des voies et dessertes.

Un poste d'abonné pourra éventuellement être jumelé avec un poste de distribution publique ou d'alimentation d'éclairage public.

Lorsque des postes de transformation E.D.F. seront prévus sur leur parcelle, et même dans le cas où ces équipements desserviraient plusieurs propriétaires, les acquéreurs devront mettre gratuitement à la disposition des services publics intéressés des locaux "ad hoc" conformément aux spécifications techniques qui leur seront notifiées par E.D.F.

6) Dépôts de matériaux et de déchets

Tous les dépôts de matériaux et de déchets ne devront pas être visibles des espaces publics riverains. Par ailleurs, les déchets seront obligatoirement traités et stockés selon les règlements en vigueur.

7) Excavations, forages ou puits

Toute excavation permanente est interdite de même que tout enfouissement de produit soluble. Tout forage est interdit, y compris pour le fonctionnement de pompes à chaleur, sauf accord écrit de l'ARC.

ARTICLE 13 - CONSTRUCTIONS AUTORISEES ET IMPLANTATIONS -

Les constructions seront obligatoirement édifiées suivant les dispositions prévues au règlement du P.O.S. établi par la Communauté d'Agglomération et après obtention du permis de construire, visé à l'article 15 du présent Cahier des Charges et prévu par le Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 14 - ENSEIGNES ET PUBLICITE

D'une manière générale, les projets d'enseignes et de publicité devront respecter la réglementation en vigueur, notamment le cahier des recommandations architecturales et paysagères qui figure en annexe du règlement du secteur 1NAa du POS de Venette.

Les Acquéreurs devront, avant toute exécution, soumettre leurs projets d'enseignes à l'accord de la Communauté d'Agglomération et de la commune.

ARTICLE 15 - ETABLISSEMENT DES PROJETS DE CONSTRUCTIONS ET COORDINATION DE TRAVAUX

Préalablement au dépôt de la demande de permis de construire, les Acquéreurs devront recueillir l'accord de la Communauté d'Agglomération sur le projet.
La Communauté d'Agglomération s'assurera que les servitudes architecturales ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments qu'ils se proposent de construire ne pourra nuire à l'utilisation des terrains voisins, vendus ou non encore vendus.

A cet effet, les Acquéreurs devront, avant tout établissement des projets d'exécution, soumettre leurs esquisses et études à l'accord de la Communauté d'Agglomération, ainsi que toutes études ultérieures qu'ils seraient amenés à entreprendre.
Ils donneront toutes les instructions utiles à cet effet à leurs architectes et devront supporter les conséquences de tous les retards qui pourraient survenir pour eux de l'inobservation de cette clause.

L'autorisation du dépôt de permis de construire émanant de la Communauté d'Agglomération sera également subordonnée à l'avis de l'Architecte Conseil désigné par la Communauté d'Agglomération.

Dès le début des négociations, et au plus tard lors du dépôt de permis de construire ou à la signature de la promesse de vente, les Acquéreurs vérifieront auprès de la Communauté d'Agglomération les compatibilités de leurs besoins avec la puissance électrique installée, les débits d'eau et les débits des effluents à rejeter dans les égouts avec les disponibilités mises en œuvre sur la ZAC.

En aucun cas, la Communauté d'Agglomération ne pourra être tenue d'apporter des modifications aux ouvrages à sa charge ou d'en modifier les plans.

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé si les ouvrages ne sont pas compatibles avec ceux à la charge de la Communauté d'Agglomération, ou si les règlements n'ont pas été observés.

L'examen du dossier par la Communauté d'Agglomération ne saurait engager sa responsabilité, les Acquéreurs restant seuls responsables du respect de leurs obligations.

ARTICLE 16 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DE L'ACQUEREUR

Les entrepreneurs de l'Acquéreur chargés de la construction des immeubles pourront utiliser les voies et ouvrages construits par la Communauté d'Agglomération, sous réserve de l'accord de celui-ci qui leur imposera toute mesure de police appropriée. L'installation de leurs chantiers sera soumise à l'accord préalable de la Communauté d'Agglomération.

Ils auront la charge des réparations, des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement général exécutés par la Communauté d'Agglomération, avec rédaction d'un constat avant et après les travaux de construction de bâtiments.

L'Acquéreur devra avertir, de ces obligations et charges, les Entrepreneurs participant à la construction de ces bâtiments, pour l'insertion des clauses nécessaires dans leur marché qui devront prévoir également l'interdiction aux entrepreneurs de rejeter dans les collecteurs, par les regards et les bouches d'égout, de l'eau contenant de la laitance de ciment, l'obligation de nettoyer les chaussées, allées et trottoirs, et d'enlever les terres et matériaux à la fin de chaque journée de travail, ainsi qu'à l'achèvement des bâtiments.

En cas de défaillance des entrepreneurs pour paiement dans les trois mois des sommes qui leur seront réclamées par la Communauté d'Agglomération, celui-ci pourra se retourner contre l'Acquéreur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs, indépendamment des mesures prévues à l'article 18 du présent Cahier des Charges.

Pendant la durée de la construction, les matériaux seront disposés aux seuls emplacements fixés en accord avec la Communauté d'Agglomération.

Dès l'achèvement de la construction d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments, l'Acquéreur devra faire libérer, par ses entrepreneurs, les emplacements nécessaires pour permettre à la Communauté d'Agglomération de poursuivre l'exécution des travaux d'équipements prévus à l'article 4 ci-dessus. En cas d'inexécution, la Communauté d'Agglomération, après mise en demeure à l'Acquéreur, restée sans effet pendant un mois,

ne sera pas tenu par les délais visés à l'article 4, et pourra demander à l'Acquéreur les dommages et intérêts prévus à l'article 18.

ARTICLE 17 - DELAIS D'EXECUTION -

L'Acquéreur s'engage :

1) A commencer, sans délai, les études des bâtiments prévue pour le dépôt d'un permis de construire sur le terrain qui lui est cédé, et présenter les esquisses à la Communauté d'Agglomération qui seront annexés la signature de la promesse de vente.

2) Eventuellement, à présenter à l'approbation de la Communauté d'Agglomération un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles.

3) A soumettre à la Communauté d'Agglomération, dans un délai fixé à trois mois à dater de la signature de la promesse de vente, un projet de permis de construire définissant les bâtiments prévus sur le terrain qui lui est cédé.

4) A avoir terminé les travaux de chaque opération et à présenter l'attestation d'achèvement des travaux délivrée par leur architecte, et vérifiée par la Communauté d'Agglomération, dans un délai de 36 mois à compter de la date de signature de l'acte de vente du terrain.

Les modifications, rectificatifs, additifs, compléments au projet de construction visé ci-dessus, seront soumises à la Communauté d'Agglomération pour accord dans des conditions analogues.

Des dérogations à ces délais pourront, à titre tout à fait exceptionnel, être accordées par la Communauté d'Agglomération.

ARTICLE 18 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS -

Les délais d'exécution prévus à l'article ci-dessus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, 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 et la durée de l'empêchement est à la charge de l'Acquéreur.

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

ARTICLE 19 - SANCTIONS A L'EGARD DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

En cas d'inobservation des prescriptions ci-dessus, l'Acquéreur sera en droit de réclamer à la Communauté d'Agglomération 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 la Communauté d'Agglomération.

ARTICLE 20 - SANCTIONS A L'EGARD DE L'ACQUEREUR

Afin de prévenir les cas d'inobservations par l'Acquéreur de l'un des délais fixés à l'article 17 ci-dessus, ou tout manquement grave à l'une des obligations prévues au présent Cahier des Charges, la Communauté d'Agglomération stipulera dans l'acte de vente une clause de rachat ou de réméré.

En outre, en cas d'inobservation par l'Acquéreur de l'un des délais fixés à l'article 17 ci-dessus, ou de manquement grave à l'une des obligations prévues au présent Cahier des Charges, la Communauté d'Agglomération pourra :

1°) Réclamer des dommages et intérêts pour le préjudice qui lui est ainsi causé en compromettant la bonne réalisation de l'aménagement de ses terrains

2°) Exiger le remboursement de tous les frais supplémentaires qu'il aura été amené à engager du fait de la défaillance de l'Acquéreur.

3°) Poursuivre en justice la résolution de la vente, sous réserve des remboursements prévus ci-après.

- DOMMAGES ET INTERETS -

a) Si l'Acquéreur ne respecte pas les délais prévus à l'Article 17 sauf dérogation accordée par la Communauté d'Agglomération, cette dernière pourra réclamer une indemnité pouvant atteindre 10 % du prix de cession du terrain.

b) Dans le cas où l'Acquéreur aurait présenté son projet d'exécution dans le délai contractuel, mais ne pourrait présenter l'attestation d'achèvement des travaux dans le délai prévu à l'article 17, paragraphe 4, la Communauté d'Agglomération le mettra en demeure soit de lui présenter dans un délai de trois mois, soit de céder son terrain, dans ce même délai, à un autre Acquéreur agréé par la Communauté d'Agglomération et prenant vis-à-vis de lui les engagements prévus au présent Cahier des Charges.

Si passé ce délai, l'Acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la Communauté d'Agglomération aura droit au versement d'une indemnité dont le montant est fixé à 10 % du prix de cession du terrain.

c) Enfin, lorsque l'Acquéreur ne se conformera pas à l'une des dispositions du présent Cahier des Charges, la Communauté d'Agglomération le mettra en demeure d'y satisfaire dans un délai de 10 jours francs, à dater de la notification, effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception, de la mise en demeure.

Si passé ce délai, l'Acquéreur n'a pas obtempéré aux prescriptions de la mise en demeure, la Communauté d'Agglomération aura droit au versement d'une indemnité dont le montant est fixé à 10 % du prix du terrain.

- RESOLUTION DE LA VENTE -

La résolution de la vente pourra être prononcée par le Tribunal à la demande de la Communauté d'Agglomération en cas d'inobservation d'un des délais fixés ou de manquement à l'une des obligations du présent cahier des charges de cession de terrain, de l'acte de vente ou de leurs annexes.

L'Acquéreur 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, déduction faite du montant du préjudice subi par la Communauté d'Agglomération et qui ne pourra être inférieur à 10 % du prix de cession.

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 Communauté d'Agglomération étant l'Administration des Domaines, celui de l'Acquéreur pouvant, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance sur la requête de la Communauté d'Agglomération.

Tous les frais seront à la charge de l'Acquéreur.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution dans les conditions fixées à l'article 8 de l'ordonnance 58-997 du 23 Octobre 1958 insérée dans le Code de l'Expropriation.

ARTICLE 21 - OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE APRES LA REALISATION DES TRAVAUX -

Pendant un délai de cinq ans à compter de la réception provisoire des bâtiments, l'Acquéreur sera tenu de ne pas modifier la nature de l'affectation de l'établissement édifié, sans en avoir avisé la Communauté d'Agglomération au moins deux mois à l'avance. La Communauté d'Agglomération pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que le changement d'affectation soit différé pour une durée de six mois et ne soit effectué que si, durant ce dernier délai, il n'a pu trouver 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. L'expert de l'Acquéreur, 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 la Communauté d'Agglomération.

ARTICLE 22 - ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE -

L'Acquéreur devra faire assurer, pour leur valeur réelle, les constructions élevées sur son terrain, auprès d'une compagnie solvable. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

ARTICLE 23 - VENTE - MORCELLEMENT -

Sous réserve des dispositions de l'article 19, l'Acquéreur ne pourra mettre en vente le terrain qui lui est cédé avant l'achèvement de la totalité des constructions prévues sur ce terrain au projet visé à l'article 15 sans en avoir, au moins trois mois à l'avance, avisé la Communauté d'Agglomération, sauf vente d'immeuble à construire au profit d'un acquéreur préalablement agréé par la Communauté d'Agglomération. Le bail à construction ou le crédit bail au profit d'un preneur autorisé par la Communauté d'Agglomération n'est pas visé par cette interdiction.

Pour toute mutation envisagée avant achèvement de la construction, la Communauté d'Agglomération pourra exiger, soit que le terrain lui soit rétrocédé, soit qu'il soit vendu à un Acquéreur agréé ou désigné par lui. En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues à l'article 18 pour l'indemnité de résolution sans qu'il y ait lieu à la réduction de 10 %. En cas de vente à un Acquéreur désigné ou agréé par la Communauté d'Agglomération, celui-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions que celles visées ci-dessus.

Si la Communauté d'Agglomération n'exprime pas le désir d'acquérir, dans le délai d'un mois de l'offre qui lui sera faite pour lui-même ou toute personne qu'il se substituerait ou qu'il agréerait, le Propriétaire vendeur sera alors libre de vendre aux personnes, au prix qu'il jugera à propos, pendant un délai ne pouvant excéder six mois à compter de son refus d'acquérir, de désigner ou d'agréer un nouvel Acquéreur par la Communauté d'Agglomération. Après expiration de ce délai de six mois, la procédure d'offre à la Communauté d'Agglomération devra être poursuivie à nouveau et pour la dernière fois par le Propriétaire désireux de vendre.

Tout morcellement sera soumis à la réglementation en vigueur.

En cas de vente, les Acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent Cahier des Charges.

ARTICLE 24 - LITIGE ENTRE ACQUEREURS -

Les dispositions contenues dans le présent Cahier des Charges feront loi, tant entre la Communauté d'Agglomération et l'Acquéreur, qu'entre les différents autres Acquéreurs.

La Communauté d'Agglomération subroge en tant que de besoin l'Acquéreur, dans tous ses droits ou actions, de façon à ce que tout propriétaire puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par le présent Cahier des Charges.

ARTICLE 25 - INSERTION -

Les prescriptions du présent Cahier des Charges seront, par les soins de l'Acquéreur, intégralement insérées dans l'acte de vente et lors des aliénations successives ainsi que dans tout bail par reproduction du texte complet.

ARTICLE 26 - MODIFICATIONS -

Les dispositions du présent Cahier des Charges pourront être changées dans les conditions de majorité prévues par la loi en matière de modification des Cahiers des Charges de cession de terrain.

ARTICLE 27 - PUBLICITE -

Le présent Cahier des Charges sera publié à la conservation des Hypothèques de Compiègne.

Fait le, 26/IX/2019

A Compiègne

Philippe MARINI

Président de
L'Agglomération de la
Région de COMPIEGNE