



ZAC MITRA

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN

LOT n° 21 (Communes de SAINT GILLES et GARONS)

Superficie mesurée: 60 527 m²

Cession SAT / VIRBAC

SOMMAIRE

PREAMBULE

ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS

TITRE I

ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION

ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION

ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

ARTICLE 7 - VENTE, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDEX

ARTICLE 8 - NULLITE

TITRE II

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

ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE LA SEM

ARTICLE 10 - VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES

10.1 - Utilisation

10.2 - Entretien

CHAPITRE II - TERRAINS CEDES OU LOUES

ARTICLE 11 - ARCHITECTURE ET URBANISME

ARTICLE 12 - BORNAGE - CLOTURE

ARTICLE 12 BIS - FOUILLES ARCHEOLOGIQUES

ARTICLE 13 - DESSERTS DES TERRAINS CEDES OU OUES

ARTICLE 14 - SANCTIONS A L'EGARD DE LA SEM

ARTICLE 15 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

ARTICLE 16 - ETABLISSEMENT DES PROJETS

ARTICLE 17 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR L'ENTREPRENEUR DU CONSTRUCTEUR

TITRE III

REGLES SERVITUDES D'INTERET GENERAL

ARTICLE 18 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES

ARTICLE 19 - USAGE DES ESPACES LIBRES - SERVITUDES

ARTICLE 20 - TENUE GENERALE

ARTICLE 21 - ASSOCIATIONS SYNDICALES

ARTICLE 22 - ASSURANCES

ARTICLE 23 - MODIFICATIONS

ARTICLE 24 - LITIGES, SUBROGATION

ANNEXES

1- CAHIER DES LIMITES DES PRESTATIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

2- CAHIER DES OPTIONS URBANISTIQUES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

3- LISTE DES ESSENCES VEGETALES

PREAMBULE

ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

**Les parties souhaitent préciser les points suivants :
Par SEM, il convient d'entendre la SAT**

Par constructeur, il convient d'entendre la société VIRBAC ou ses ayants droits

1.1. Aux termes d'un traité de concession approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 26 juin 2002 passée en application des articles L.300.4 -L.321.1 et R.321.1 du Code de l'urbanisme, Nîmes Métropole a concédé à la Société SAT la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée ZAC MITRA.

Conformément aux dispositions de l'article 14 III du cahier des charges de concession, lequel est conforme au modèle type approuvé par le décret du dix huit février mil neuf cent soixante dix sept et de l'article R 311.19 du Code de l'Urbanisme, la SEM a établi le présent cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de ladite ZAC.

1.2. le présent cahier des charges est divisé en trois titres :

Le titre I comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains, pour satisfaire au respect de l'utilité publique ; elles précisent notamment : le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations. Elles comportent notamment les clauses types approuvées par le décret n° 55.216 du trois février mil neuf cent cinquante cinq, en application des dispositions de l'article L 21.3 du Code de l'Expropriation.

Le titre II définit les droits et obligations de la SEM et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales 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 voie de convention avec la SEM. Il détermine notamment les conditions de la gestion des ouvrages collectifs.

1.3. Les deux premiers titres constituent des dispositions purement bilatérales entre la SEM et chaque contractant. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront en conséquence, ni être opposées aux autres contractants ou à tous tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des contractants, conformément aux dispositions de l'article 1165 du Code Civil, sous réserve toutefois, en ce qui concerne le titre I, des prérogatives accordées au Préfet par l'article L 21.3 du Code de l'Expropriation.

Le titre III s'impose à tous les propriétaires 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.

Il s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec la SEM. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, la SEM déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.

1.4. A l'expiration de la concession d'aménagement visée dans l'exposé qui précède, ou en cas de retrait ou de résiliation de ladite concession, le concédant sera substitué de plein droit à la SEM 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 de locations successives.

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

- d'une part, on désignera sous le vocable de " constructeur " tout assujetti au présent CCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, concessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, 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 CCT que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, etc..., et par " location " ou " bail " tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un desdits biens, que ce soit un bail à construction, une concession immobilière, un bail emphytéotique, etc...

1.7. Par ailleurs, il est rappelé que, conformément à l'article 14 de la convention de concession, le prix de cession, de location du terrain ou le montant de la participation des propriétaires adhérents au présent cahier des charges est fixé par la SEM en accord avec le concédant. Ce prix figurera dans l'acte de cession, de location ou dans la convention de participation.

Cela exposé, la SEM entend diviser et céder les terrains de la ZAC dans les conditions prévues 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, et 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 constitue pas un lotissement et ne sera donc 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, la location ou la convention de participation est consentie en vue de la construction d'un programme de bâtiments qui sera défini dans l'acte de cession, de location ou dans la convention. Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du PLU et à celles du titre II ci-après.

La Surface de plancher que le constructeur est autorisé à construire est celle autorisée au titre des règlements des PLU des communes de SAINT GILLES et GARONS applicable à la ZAC MITRA.

ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION

Les parties entendent se référer à la totalité des bâtiments visés à la promesse de vente tels qu'ils seront plus amplement décrits dans le permis de construire

Le constructeur s'engage à :

- 1) commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés par le PLU sur le terrain qui lui est cédé ou loué et à communiquer à la SEM son projet définitif de construction un mois au moins avant le dépôt de la demande de permis de construire.
- 2) déposer sa demande de permis de construire dans un délai de 6 (six) mois à dater de la signature de la promesse synallagmatique.
- 3) entreprendre les travaux de construction dans un délai de trois mois à compter de la signature de l'acte authentique de cession.
- 4) avoir réalisé les constructions dans un délai de 18 (dix huit) mois à compter de la signature de l'acte authentique. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur sous réserve de sa vérification par l'architecte de la SEM.

Des délais différents pourront être stipulés dans l'acte de cession ou de location. La SEM 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 de cas de force majeure. Les arrêts de chantier liés à des intempéries seront considérés comme des cas de force majeure et prolongeront d'autant les délais.

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 SEM pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix obtenir des dommages et intérêts et/ou résoudre la vente, le cas échéant cumulativement 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 SEM le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours en ce qui concerne les délais des paragraphes 1-, 2- et 3- ou 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 SEM pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après, à moins qu'elle ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 H.T. TVA en sus du prix de cession hors taxe par jour de retard avec un maximum de 100/1000 (10%) H.T.

Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10% H.T., la SEM pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions ci-après.

2) Résolution de la vente

Conformément aux clauses types du décret n° 55.216 du 3 février 1955, la cession pourra être résolue de plein droit par décision de la SEM notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 4 ci-dessus, et ce sans qu'il soit besoin de recourir à la justice.

La cession pourra également être résolue de plein droit par décision de la SEM 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 CCT, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

Le constructeur aura droit, en contre partie, 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 SEM, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10% H.T. T.V.A. en sus du prix de cession H.T. 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 de l'indexation conventionnellement prévue et des pénalités en cas de retard de paiement à l'échéance.

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'œuvre utilisée. Le cas échéant, 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 SEM étant la direction des services fiscaux (Domaines) celui du constructeur pouvant, s'il ne pouvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance sur la requête de la SEM.

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 tranches, ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix de la SEM, que sur les parties de 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 à l'article L 21.3 du Code de l'Expropriation.

Toutefois, pour l'application du présent article, l'obligation de construire sera considérée comme remplie, le cas échéant, au jour du versement par l'établissement financier, de la première tranche du prêt consenti par cet établissement ou d'une avance sur prêt à titre de démarrage ou de préfinancement.

ARTICLE 7 - VENTE - LOCATION - MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES

Il est interdit au constructeur de mettre en vente les terrains qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des constructions autorisées sans en avoir, au moins quatre mois à l'avance, avisé la SEM par lettre recommandée avec avis de réception.

La SEM pourra alors exiger :

- en cas de vente, soit que les terrains lui soient rétrocédés, soit qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par elle,
- en cas de location, soit que le bail soit résilié, soit qu'il soit cédé à un cessionnaire agréé ou désigné 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 SEM, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, la SEM 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 SEM.

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

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit tant que les constructions mentionnées à la promesse n'auront pas été réalisées, sauf autorisation spéciale et expresse accordée par le concédant. Tout morcellement ultérieur ne pourra avoir lieu qu'en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires relatives aux lotissements .

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 ou de contrat de bail à construction à la condition que le locataire ait reçu l'agrément préalable de la SEM et s'oblige à respecter l'ensemble des dispositions du présent CCCT, notamment les délais.

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'immeuble 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 1er 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 cinq ans à compter de l'acte par la SEM, le concédant ou à défaut par le Préfet, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

TITRE II

CHAPITRE I - TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES AU DOMAINE COMMUNAL : VOIRIE ET ESPACES LIBRES

ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE LA SEM

La SEM exécutera en accord avec le concédant et les administrations concernées, conformément au PLU, au dossier de réalisation et à leurs éventuelles modifications, 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 concessionnaires ou à une association syndicale. Les limites des prestations dues à ce titre par la SEM sont définies par le programme des travaux inclus dans le dossier de réalisation de la ZAC et par le cahier des limites de prestations techniques particulières (annexe 1).

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

- à exécuter dans les trois mois de la cession de chaque lot, d'une part, une voirie provisoire permettant l'accès à la parcelle vendue, et d'autre part, les canalisations d'eau et d'électricité permettant une alimentation satisfaisante pendant la durée du chantier.
- à assurer une desserte convenable des bâtiments construits par l'acquéreur, sous la réserve expresse que soient respectées les dispositions du PLU, dans un délai de 3 mois à compter de la signature d'un procès-verbal constatant la libération des abords du bâtiment de tout dépôt de matériel et matériaux, établi contradictoirement entre la SEM et l'acquéreur à la demande de ce dernier ; étant précisé que le point de départ desdits 3 mois sera obligatoirement antérieur à la livraison du ou des bâtiments du programme autorisé.
- à exécuter la voirie définitive dans un délai d'un an après la date où tous les bâtiments prévus par le PLU seront terminés et occupés. Toutefois, lorsque l'aménagement de la zone fera l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranches, le délai d'un an s'appliquera au périmètre concerné par la tranche considérée.

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

ARTICLE 10 - VOIES - PLACES ET ESPACES LIBRES

10.1 - Utilisation

Jusqu'à la remise au concédant ou à une association syndicale, la SEM pourra interdire au public et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et place qu'elle aura réalisées.

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

10.2 - Entretien

Jusqu'à la remise au concédant ou à une association syndicale, chaque constructeur sera tenu de contribuer à l'entretien des voies, espaces libres, réseaux divers et, le cas échéant, aux frais d'éclairage, d'arrosage, d'enlèvement des boues et neiges, etc..., ainsi qu'au paiement des taxes et impôts y afférent.

Cette contribution sera proportionnelle au nombre de m2 de surface de plancher développée hors œuvre nette des édifices construits " hors eau " sur la parcelle vendue par rapport à la surface de plancher développée HO nette de l'ensemble des immeubles construits " hors eau " sur la zone.

Les sommes dues à la SEM seront comptabilisées par celle-ci sur un compte spécial. Elles lui seront versées dans le mois suivant l'envoi de la facture. 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 au concédant, celui-ci en assurera l'entretien.

CHAPITRE II - TERRAINS CEDES OU LOUES

ARTICLE 11 - ARCHITECTURE ET URBANISME

11.1 - PLU

Le constructeur et la SEM s'engagent à respecter les dispositions du PLU dans l'ensemble de ses documents constitutifs (règlements, servitudes, plan etc...) et toutes modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'Administration.

Il est rappelé, à ce sujet, que le PLU est un document réglementaire, et les extraits de ce PLU qui pourraient être joints au présent cahier des charges ne le seront qu'à titre d'information. Ils ne constituent pas des pièces contractuelles.

En aucun cas la responsabilité de la SEM ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLU ou des modifications que l'Administration apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

11.2 Dispositions architecturales

Le cahier des options d'urbanisme, d'architecture et paysagères est annexé au présent cahier des charges (cf. annexe) " le constructeur s'engage à établir tous ses projets de construction, qui tiendront compte des spécificités d'implantations et architecturales édictées dans le cahier joint en annexe, en étroite liaison avec la société et les hommes de l'art qu'elle aura désignés ; en particulier, il s'interdit de déposer toute demande de permis de construire sans que le dossier ait été préalablement soumis à la société au moins un mois avant la date prévue pour son dépôt en mairie et sans l'avis favorable de la société sur ledit dossier ".
Cependant et de convention expresse entre les parties à la vente du lot 21, l'acquéreur sera autorisé à déroger aux dispositions suivantes du cahier des options d'urbanisme, d'architecture et paysagères sur les points suivants : Hauteur des constructions : l'acquéreur sera autorisé à excéder la limite de hauteur de 15 mètres, en restant cependant dans les limites imposées par le PLU. Ces dérogations profiteront à tout ayant cause de l'acquéreur, notamment à tout acquéreur autorisé du terrain, des constructions et des installations, par exemple en cas de crédit bail.

ARTICLE 12 - BORNAGE - CLOTURES

La SEM procédera, si elle ne l'a déjà fait et préalablement à l'acte authentique, au bornage du terrain.

L'acquéreur pourra désigner un géomètre agréé pour qu'il soit dressé à ses frais, contradictoirement, acte de cette opération.

Tout acquéreur d'une parcelle contiguë des lots non encore vendus par la SEM ne peut en aucun cas réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

Par contre, tout acquéreur 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 12 BIS - FOUILLES ARCHEOLOGIQUES

Il est ici rappelé la réglementation relative à la prise en compte du patrimoine archéologique pour les opérations, installations ou travaux soumis à permis de construire ou à autorisation.

En conséquence, dans le cas où le Service Régional de l'Archéologie demanderait la réalisation de fouilles archéologiques préventives, l'aménageur devra faire procéder à ses frais, à ces fouilles. Si, toutefois, lors de ces fouilles, la reconnaissance de la

présence d'objets à caractère archéologique impliquait une in constructibilité du terrain, à caractère provisoire ou définitif, le Constructeur et l'Aménageur conviennent de se rapprocher en vue d'établir des modalités pour la poursuite de l'opération.

ARTICLE 13 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES

La limite des prestations dues par la SEM et la définition des obligations de l'acquéreur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués est précisée dans un " cahier des limites des prescriptions techniques " qui sera annexé à l'acte de vente et dont le modèle figure en annexe 1 au présent CCCT.

Les ouvrages à la charge de la SEM seront réalisés par celle-ci dans le cadre du traité de concession conclu avec le concédant, conformément aux prescriptions du PLU en cours de modification et dans les délais fixés à l'article 9 ci-dessus.

ARTICLE 14 - SANCTIONS A L'EGARD DE LA SEM

En cas d'inexécution par la SEM 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 la SEM.

ARTICLE 15 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

15.1 - Le constructeur supportera la totalité des frais d'établissement de réseaux à l'intérieur du terrain cédé.

Jusqu'à la remise des ouvrages au concédant ou aux sociétés concessionnaires ou fermières, le constructeur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais, conformément aux prescriptions du cahier des limites de prestations techniques (annexe 1 au présent CCCT) sur les réseaux établis par la SEM et conformément aux avant-projets généraux approuvés. Tous les branchements et réseaux seront enterrés.

a) Rejet des eaux industrielles

Le rejet des eaux industrielles devra être réalisé en conformité avec les dispositions réglementaires dont le constructeur est réputé avoir connaissance et de celles fixées dans le " cahier des limites des prescriptions techniques " .

b) Branchements aux collecteurs d'égout et pluvial

Dans chaque construction, la séparation devra être assurée entre les eaux pluviales (ruissellement des toitures, des cours, drainages, etc...) les eaux usées et les eaux résiduaires industrielles qui, suivant leur nature, devront être soumises au prétraitement prévu par les textes ou le règlement technique, avant leur évacuation dans le réseau collectif.

Le constructeur soumettra à la SEM et aux autorités compétentes les plans de ces dispositifs de prétraitement, avant tout commencement des travaux.

Conformément au règlement et prescriptions du PLU en cours de modification, les eaux pluviales devront être raccordées au collecteur public et stockées dans les bassins réalisés par l'aménageur.

Les dépenses éventuelles dues à la modification des équipements publics seront à la charge de l'acquéreur.

c) Branchement aux réseaux électriques

L'acquéreur aura à sa charge les frais de branchement sur les câbles MT ou BT installés par la société, frais comprenant notamment la fourniture et la pose des boîtes de dérivation, des câbles de bouclage de raccordement, et, si besoin est, la construction, l'installation et l'entretien du poste de livraison privatif à édifier sur la parcelle privative, en accord avec EDF et la SEM.

L'acquéreur aura à sa charge les frais afférents au régime " bornes poste " et notamment les contributions d'établissement et câbles de raccordement.

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

d) Branchement au réseau gaz

L'acquéreur aura à sa charge les frais de branchement aux canalisations du réseau gaz moyenne pression, s'il est installé par la société, frais comprenant notamment la construction, l'installation et l'entretien du poste de détente et de livraison.

e) Lorsque des postes de transformation EDF ou des postes de détente de gaz 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 le terrain nécessaire ou les locaux " ad hoc " répondant aux contraintes techniques qui leur seront notifiées par la société.

f) Le constructeur fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics.

Après remise des ouvrages, ceux-ci seront soumis aux règlements applicables à chacun des réseaux.

Le constructeur fera son affaire du versement des taxes et des indemnités de branchements à l'égout susceptibles de lui être réclamées parla concédant ou le service public concessionnaire.

15.2 - Le constructeur s'engage à mettre gratuitement à la disposition des services distributeurs les sols, terrains, locaux " ad hoc " nécessaires à l'établissement des ouvrages d'alimentation et de distribution, la pose des canalisations, l'implantation des postes de transformation, de détente, de répartition, de comptage, de sous station, etc...

le constructeur s'engage en outre à consentir à l'exploitant du service public 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 des entreprises aux canalisations et locaux en cause,
- disposer en permanence des dégagements permettant le passage du matériel.

15.3 - Les engagements du constructeur ci-dessus définis ont été requis par la SEM tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit des services concessionnaires. En conséquence, ces organismes pourront s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect des engagements, à moins que mieux ne leur plaise l'allocation de dommages et intérêts.

15.4 - Le constructeur est tenu de faire établir les documents après exécution des ouvrages et réseau réalisés à l'intérieur des lots. La fourniture de ces documents conditionnera l'autorisation de branchement aux réseaux publics.

ARTICLE 16 - ETABLISSEMENT DES PROJETS - COORDINATION DES TRAVAUX

Etude des projets d'utilisation des lots cédés :

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec la SEM et lui communiquera l'avant-projet puis le projet définitif pour accords préalable.

La SEM 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 que le constructeur se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins, vendus ou non encore vendus.

Le constructeur devra déposer à la SEM le dossier complet de demande de permis de construire dans le délai prévu à l'article 4 ci-dessus, pour que la SEM puisse s'assurer que les travaux projetés soient 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

SEM 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 constructeur sera tenu d'apporter les modifications demandées par la SEM dans la mesure où ces demandes de modifications seraient justifiées par une mise en conformité au PLU ou aux prescriptions du CCCT ou aux prescriptions architecturales, paysagères et environnementales auxquelles il ne serait pas dérogé par la promesse et ses annexes.

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 SEM ne saurait engager sa responsabilité, l'acquéreur restant seul responsable de ses études, de ses choix, comme du respect de ses obligations.

En aucun cas, la SEM ne pourra être tenue d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

ARTICLE 17 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR

17.1 - Prescriptions de chantier

Le constructeur s'engage à imposer à ses entrepreneurs le respect des dispositions des prescriptions de chantier faisant l'objet du titre I de l'annexe du présent CCCT, par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés.

17.2 - En outre, les entrepreneurs du constructeur auront la charge des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voiries, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par la SEM. 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 dans les 3 mois des entrepreneurs pour la réfection des dégâts causés ou le paiement des sommes qui leur sont réclamées par la SEM, 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 m2 de plancher hors œuvre des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

En garantie de ces obligations, l'acquéreur versera à la société, lors de la signature de l'acte, une somme égale à 3% du prix de cession HT, somme qui sera remboursée à l'acquéreur après achèvement des travaux si aucun dégât n'est à imputer à l'encontre des entreprises du constructeur.

17.3 - Hygiène et sécurité

Le constructeur s'oblige à respecter la réglementation en vigueur en matière d'hygiène, de sécurité et de protection de la santé des travailleurs sur les chantiers et en particulier la loi 93-1418 du 31.12.93 et le décret 94-1159 du 26.12.94.

Le constructeur s'engage à faire respecter ces règles à tous les entrepreneurs qui interviendront pour la réalisation de son programme.

TITRE III

REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

ARTICLE 18 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES

Chaque 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 et végétaux morts ou détruits.

Etant précisé que la SEM (SAT) ne pourra, sans accord de l'acquéreur, mettre en place ni jouir d'aucune servitude pour de nouveaux réseaux sur le terrain en dehors (1) de la servitude de passage de la canalisation BRL préexistante ainsi que, en tant que de besoin, (2) tout dispositif d'amenée de réseaux aux installations de l'acquéreur construites sur son terrain et (3) toute servitude légale.

ARTICE 19 - SERVITUDES

Le constructeur sera tenu de subir sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement, dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques, d'eau, gaz, électricité, télécommunications, éclairage public, chauffage urbain, égouts, etc..., telles qu'elles seront réalisées par la SEM, le concédant, les concessionnaires ou pour leur compte, ainsi que les servitudes d'entretien qui y sont associées.

ARTICLE 20 - TENUE GENERALE

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments, ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des usagers. 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 le permis de construire.

Il en est de même en ce qui concerne les enseignes.

Aucune antenne de radiotélévision extérieure ne sera admise lorsque les immeubles seront reliés à un réseau de télédistribution.

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 du terrain ou des constructions autres que ceux affectés à usage commercial.

ARTICLE 21 - ASSOCIATION SYNDICALE

sans objet

ARTICLE 22 - ASSURANCES

Tout constructeur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie notoirement 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 - NEANT

ARTICLE 24 - LITIGES - SUBROGATION

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

La SEM subroge, en tant que de besoin, chaque 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.

Etabli par la SAT le

Pour la SAT
Le Directeur Général Délégué

Pour la Communauté d'Agglomération
NIMES METROPOLE
Le Président

Bertrand PELAIN

Franck PROUST

**Pour l'acquéreur
La Société VIRBAC
Le Représentant**

Monsieur / Madame

Annexes : 1- Cahier des limites des prestations techniques particulières
2- Cahier des options urbanistiques, architecturales et paysagères

ANNEXE 1
CAHIER DES LIMITES
DES PRESTATIONS TECHNIQUES
PARTICULIERES

PREAMBULE

Par traité de concession approuvé par délibération du Conseil Communautaire, le 26 juin 2002, Nîmes Métropole a concédé à la Société d'Aménagement des Territoires – SAT (ex-SENIM), désignée dans ce qui suit par la " Société ", une partie des tâches d'aménagement et d'équipement à réaliser dans la ZAC MITRA créée le 6 septembre 2007 par Délibération du Conseil Communautaire.

Parmi les missions confiées à la Société, figurent l'étude, la construction des voiries et réseaux divers, et l'aménagement des espaces collectifs, nécessaires à la desserte des secteurs privatifs sur lesquels interviennent les promoteurs, constructeurs et investisseurs, désignés dans ce qui suit par le " Constructeur " .

La Société, maître d'ouvrage, et ses maîtres d'œuvre travaillent en étroit contact avec le Constructeur et ses techniciens et assurent l'unité d'action et de coordination rationnelle de l'opération.

Le présent document précise, pour chaque catégorie d'ouvrage, les frontières entre les prestations dues par le Constructeur et par la Société ; il sert de base au partage de ces prestations.

TITRE I

PRESTATIONS DE CHANTIER

Le Constructeur, à son initiative et à sa charge, traitera directement avec les services concessionnaires, des modalités de desserte du chantier, notamment en ce qui concerne l'eau, l'énergie électrique et le téléphone.

Les consommations correspondantes sont à sa charge.

Le constructeur soumettra pour accord à la Société les modalités de dessertes projetées afin d'éviter que les dispositions envisagées ne gênent la réalisation des travaux définitifs à charge de la Société.

Le plan des installations de chantier sur lequel figurera la position des accès rapprochés doit être obligatoirement remis à la Société avant toute occupation des lieux.

Les surfaces éventuellement mises à la disposition du Constructeur par la Société doivent être remises en fin de chantier en parfait état dans les conditions explicitées au chapitre "Espaces verts" du présent document.

Le chantier du Constructeur doit être obligatoirement clos par ses soins et avoir un panneau de publicité mentionnant les noms et responsabilités des intervenants.

La voie extérieure d'accès au chantier devra être maintenue en bon état à charge du Constructeur.

Un document « état des lieux » sera établi contradictoirement entre le constructeur et la société, avant le démarrage du chantier du constructeur.

TITRE II

PRESTATIONS DEFINITIVES

Ces prestations concernent la réalisation de l'ensemble des travaux d'aménagement de l'opération. D'une façon générale, la Société intervient sur les espaces collectifs du PLU, destinés à être intégrés au domaine public et le Constructeur intervient à l'intérieur des espaces privatifs qui lui sont cédés.

1- DOCUMENTS A FOURNIR PAR LE CONSTRUCTEUR

Aucune construction ne peut être entreprise sans l'autorisation écrite de la Société concessionnaire, ni l'accord des Maîtres d'œuvre de la Société sur les documents techniques désignés ci-après.

Les documents qui doivent être présentés à la Société aux différentes phases des études sont de deux ordres :

- les documents généraux permettant de confronter les projets avec les prévisions d'aménagement général de l'opération.
- les documents de détail, définissant les implantations précises, les volumes, les options architecturales, les colorations de façades et tous les éléments permettant à la Société et aux concepteurs qui l'assistent, de juger de l'intégration d'un programme particulier à l'aménagement de l'ensemble des opérations.

A tous les stades des études, le Constructeur doit rester en contact permanent avec la Société concessionnaire et ses Maîtres d'œuvre.

A cet effet, celle-ci organisera des réunions de travail coordonné en présence de son urbaniste, de ses techniciens et des Maîtres d'œuvre du Constructeur.

Le but à atteindre est d'obtenir, le plus en amont possible, par un travail d'équipe pluridisciplinaire, pour chaque programme ou ensemble de programmes, un plan de masse détaillé au 1/500e ayant reçu l'accord de toutes les parties.

Les documents que doit fournir le Constructeur à la Société sont :

- un plan de situation de son opération dans le périmètre de la ZAC, au 1/1000e
- un plan de masse au 1/500e ou 1/200e
- un plan d'épannelage volumétrique au 1/500e ou 1/200e
- 2 profils topographiques, en long et en travers, au droit de la construction dans la limite de la propriété, rattachés au Nivellement Général de la France (NGF)
- le volet paysager, conformément aux termes de la loi du 8 janvier 1993 complétant l'article R 421-2 du Code de l'urbanisme.

L'ensemble de ces documents doit être suffisamment détaillé pour une bonne compréhension du projet et comporter notamment les indications suivantes :

- voiries de dessertes intérieures
- niveaux de rez-de-chaussée
- accès pompiers, handicapés, poids lourds...
- emplacements de stationnements en surface
- emplacements des aires de stockage, de dépôts...
- affectation des espaces bâtis et surfaces de plancher Hors Œuvre Nette correspondantes
- prospects cotés
- emplacements des équipements thermiques, poste de transformations de détente, de surpression...
- coupes, façades, choix des colorations, clôtures, plantations, éclairages...
- détails des enseignes...

Tous les documents graphiques étant obligatoirement rattachés au système de coordonnées Lambert et au nivellement général NGF. Les documents graphiques seront rassemblés dans un ou plusieurs fichiers Autocad que le constructeur fournira en 1 exemplaire à la Société.

2- MISE EN ETAT DES SOLS

Limites de prestations	Travaux à la charge de la Société	Travaux à la charge du Constructeur
Limite du terrain cédé	Démolitions et évacuation d'ouvrages et constructions diverses Déplacement ou mise en conformité des lignes aériennes Déboisement Débroussaillage, décapage de la terre végétale et dessouchage	Enlèvement des anciens réseaux privés désactivés Terrassements à l'intérieur du lot privatif

3- VOIRIE - PIETONNIER

Limites de prestations	Travaux à la charge de la Société	Travaux à la charge du Constructeur
Limite du terrain cédé	Voirie et piétonniers publics prévus au PLU	<p>Tous les travaux intérieurs au lot privatif, y compris les accès à la voirie publique</p> <p>Les accès éventuels et servitudes d'entretien des équipements publics</p> <p>Les voies tertiaires nécessaires à la circulation sur son lot (en cas de morcellement autorisé du lot par le constructeur).</p>

4- ASSAINISSEMENT EU

Limites de prestations	Travaux à la charge de la Société	Travaux à la charge du Constructeur
Réseau public	<p>Réseau général de type séparatif (collecteurs, ouvrages annexes et station de refoulement)</p> <p>Un branchement EU par lot, avec regard de branchement en limite de lot</p>	<p>Tous travaux de desserte intérieurs au lot privatif, comprenant le raccordement sur le branchement en attente du réseau public.</p> <p>Mise en œuvre des ouvrages spécifiques ou prescriptions techniques imposés au titre de la loi du 3 janvier 1992 - loi sur l'eau, par le PLU ou les services de Nîmes Métropole</p> <p>Dans le cas de rejets industriels, les dispositifs d'épuration et de contrôle des rejets sont à la charge des constructeurs</p>

5- ASSAINISSEMENT : EAUX PLUVIALES

Limites de prestations	Travaux à la charge de la Société	Travaux à la charge du Constructeur
Réseau public	Réseau général sous voirie et espaces communs et fossés collecteurs publics.	Tous travaux de collecte des EP intérieurs au lot privatif. Mise en œuvre des ouvrages spécifiques ou prescriptions techniques imposés au titre de la loi du 3 janvier 1992 - loi sur l'eau

6- EAU POTABLE

Limites de prestations	Travaux à la charge de la Société	Travaux à la charge du Constructeur
Réseau public	Réseau sur domaine public ; Un branchement Eau Potable par lot,	Tous travaux intérieurs au lot privatif comprenant piquage sur la canalisation publique, vanne d'arrêt et canalisation et regard de branchement, et en domaine public si le branchement mis en place par la Société est insuffisant.

7 - MOYENNE TENSION

Limites de prestations	Travaux à la charge de la Société	Travaux à la charge du Constructeur
Réseau public	Réseau moyenne tension en totalité jusqu'aux postes de transformation de distribution publique. Génie civil des postes DP, l'équipement de ces postes étant à la charge d'EDF.	Dans le cas où la construction nécessite un poste de transformation privé (tarif vert), réalisation de ce poste privé (génie civil et équipement). Raccordement au réseau public MT.

Commentaires : Tout raccordement sur le réseau public est réalisé aux frais du Constructeur par EDF. En cas d'installation de poste de transformation mixte - distribution publique + cellule poste privé -, la Société ne prend en charge que le génie civil correspondant au poste DP et EDF n'équipe que la partie DP du poste.

9- BASSE TENSION

Limites de prestations	Travaux à la charge de la Société	Travaux à la charge du Constructeur
Poste de transformation de distribution publique ou " fausse coupure " à une distance inférieure à 20ml de la limite du lot.	Réseau Basse Tension depuis le poste MT/BT jusqu'au lot ou à une distance du lot inférieure à 20ml ; mise en place au point de livraison d'un coffret fausse coupure.	Réseau Basse Tension à l'intérieur du lot privatif à partir du poste de transformation désigné par la Société - et en domaine public si la puissance fournie par la Société au point de livraison BT est insuffisante -

Commentaires : L'Aménageur ne fournit qu'un point de livraison BT par lot situé à moins de 20ml du lot (départ du poste avec un câble 240² + N).

Pour les lots alimentés en tarif vert, l'Aménageur n'a pas l'obligation de mettre en place un point de livraison Basse Tension.

10- ECLAIRAGE PUBLIC

Limites de prestations	Travaux à la charge de la Société	Travaux à la charge du Constructeur
Limite du terrain cédé	Réalisation de l'éclairage des voiries prévues au PLU	Réalisation de l'éclairage à l'intérieur du lot privatif ou des voies tertiaires réalisées par le constructeur.

Commentaires : Les caractéristiques de l'éclairage et le type d'appareillage du réseau à la charge du constructeur sont conseillés par la Société dans un souci d'homogénéité et d'esthétique de l'ensemble de la ZAC.

11- GAZ

Limites de prestations	Travaux à la charge de la Société	Travaux à la charge du Constructeur
Réseau public	Réseau principal de distribution en domaine public Un branchement par lot	Tous travaux intérieurs au lot privatif comprenant le branchement sur le réseau - et en domaine public si le branchement réalisé par la Société n'est pas suffisant.

Commentaires : Tout raccordement éventuel sur le réseau public est réalisé aux frais du Constructeur par GDF.

12- PLANTATIONS

Limites de prestations	Travaux à la charge de la Société	Travaux à la charge du Constructeur
Limite du terrain cédé	Plantations en domaine public	Tous travaux de plantation intérieurs au lot privatif

Commentaires : les caractéristiques des plantations et le type de certains végétaux sont imposés par la Société dans un souci d'homogénéité et d'esthétique de l'ensemble de la ZAC.

13- TELECOMMUNICATIONS

Limites de prestations	Travaux à la charge de la Société	Travaux à la charge du Constructeur
Réseau public	<p>Génie civil, fourreaux et chambres de tirages nécessaires au passage des câbles sur l'emprise publique.</p> <p>Un branchement par lot composé de fourreaux diam 45mm avec chambre LOT</p>	<p>Tous réseaux intérieurs au lot privatif, comprenant le branchement jusqu'au réseau public (chambre de tirage la plus proche du lot) - et en domaine public si le branchement prévu mis en place par la Société est insuffisant.</p>

TITRE III

PRESCRIPTIONS DIVERSES

1 - FONDS DE PLAN

Les fonds de plan parcellaire et topographique sont tenus à jour régulièrement par la Société au 1/1000e ou 1/500e.

2 - COORDINATION TOPOGRAPHIQUE

Le géomètre de la Société assure, à la charge du Constructeur, la coordination topographique : implantation, nivellement...

3 - PLANS APRES EXECUTION

Le Constructeur remet à la Société à l'achèvement de son programme, un levé topographique au 1/500e de son lot faisant apparaître l'ensemble des ouvrages et constructions réalisés.

Ce levé topographique doit être impérativement rattaché au système de coordonnées Lambert et au nivellement général NGF. Un exemplaire en fichier informatique Autocad sera également fourni.