



CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT « PARC D'ACTIVITES DE PERRÉAL »

TITRE I SECTEURS DESTINES A LA CESSION

CONDITIONS DE CESSION ET PROGRAMME DE CONSTRUCTION

La vocation du lotissement faisant l'objet du présent cahier des charges est d'être un parc d'activités où la qualité des aménagements des bâtiments, la qualité de l'environnement, la qualité du vivre ensemble seront privilégiées et devront être préservées dans le temps

ARTICLE 1 – SECTEURS D'APPLICATION

Le présent titre I s'applique à tous les lots destinés à la cession.

Il a principalement pour objet de réglementer les conditions d'occupation, d'utilisation et de jouissance des lots du lotissement. Il est précisé que ces règles s'ajoutent aux dispositions de caractère réglementaire, contenues dans le règlement du lotissement.

Les acquéreurs seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent cahier des charges.

ARTICLE 2 – OBLIGATION GENERALE

Les règles s'imposeront:

Dans les rapports entre la communauté de communes et les propriétaires des lots.

Dans les rapports des propriétaires entre eux, et ce sans limitation de durée.

L'acquéreur devra respecter toutes les prescriptions du Lotissement (règlement et plans) du présent Cahier des Charges et de ses annexes : le Cahier des limites de prestations techniques et la Charte de qualité des parcs d'activités économiques du Conseil Départemental de Vaucluse.

L'acquéreur accepte toute servitude et renonce à toute réclamation en cas de servitude, quelle qu'en soit l'origine.

ARTICLE 3 – CLOTURE SUR VOIE

Le règlement du lotissement n'impose pas de clôture sur voie. Toutefois, en cas de réalisation, les clôtures doivent être implantées sur la limite du lot conformément au cahier des limites de prestations techniques.

Tout dossier de demande d'autorisation de clore devra être présenté à l'agrément du lotisseur et ce conformément à l'article 11 préalablement à tout commencement des travaux.

Le projet de clôture devra être conforme aux caractéristiques techniques du Règlement de lotissement, à savoir que les clôtures seront constituées d'une ossature métallique doublée d'une haie végétale conformément au plan de clôture et de prescriptions paysagères.

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,80 m.

Toutefois, pour raison de sécurité il pourra être possible d'adapter ces dispositions en accord avec le lotisseur.

ARTICLE 4 – CLOTURE AVEC LES VOISINS

L'acquéreur d'un lot aura l'obligation de se clore dans les conditions prévues à l'Article 663 du Code Civil, sauf dérogations contractuelles.

Le projet de clôture sera présenté à l'agrément du lotisseur préalablement à toute demande d'autorisation et à toute exécution, et il devra être conforme aux stipulations énoncées dans le Règlement de lotissement et selon le cahier des limites de prestations.

En cas de création d'une dénivellation par les travaux exécutés par l'acquéreur, celui-ci devra soit édifier un mur de soutènement, soit réaliser un talus dont les caractéristiques seront préalablement soumis à l'approbation du lotisseur.

ARTICLE 5 – LOCAL DECHETS

Dans l'intérêt de tous les acquéreurs de la zone d'activités chaque parcelle devra être soigneusement entretenue.

Un local à déchets devra être réalisé sur chaque lot. Sa construction devra être conforme aux dispositions du Règlement de lotissement. Il permettra le stockage des déchets domestiques.

Il est interdit d'entreposer des déchets divers hors des bâtiments.

Le traitement des déchets devra être conforme à la réglementation en vigueur. Chaque entreprise est responsable de l'élimination des déchets qu'elle produit et/ou détient. Elle doit s'assurer que leur élimination est conforme à la réglementation (article L 541-2 du Code de l'environnement).

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien dans le respect du règlement, à savoir que les parcelles seront aménagées et entretenues de telle sorte que la propreté et l'aspect général du secteur ne s'en trouvent pas altérés.

Les parties non bâties devront être maintenues en bon état et dégagées de tous gravats et des produits en dépôts non organisés.

ARTICLE 6 – PUBLICITE – SIGNALISATION

Les enseignes devront être conformes aux dispositions de l'article 2 NA.11 du Règlement de lotissement et le règlement local de publicité de la Ville d'Apt ainsi que la Charte signalétique du Parc Naturel régional du Luberon.

Les enseignes et inscriptions diverses se rapportant à l'activité seront apposées sur les bâtiments ou sur des panneaux édifiés à cet effet dont l'implantation sur la parcelle sera étudiée lors de la conception des bâtiments. Toute publicité devra être mise en place en conformité avec le règlement local de publicité de la Ville d'Apt.

Le nombre d'enseignes est limité à 3 par établissement dont un totem.

Une seule enseigne constituée d'un totem peut être implantée indépendamment de la façade autorisée. La conception et l'implantation de ce totem seront effectuées en collaboration avec l'aménageur.

La publicité lumineuse est interdite. Les enseignes sont à proscrire sur les toitures, terrasses et clôtures.

La hauteur maximale de l'enseigne se limite à 1m et la bande réservée à l'enseigne et au logo ne doit pas dépasser une surface supérieure à 1/6ème de celle de la façade.

Les totems implantés verticalement devront respecter la proportion :

hauteur = 2 x largeur

Une signalisation générale de la zone pourra être décidée par accord entre le lotisseur et l'Association Syndicale du Lotissement.

ARTICLE 7 – SERVITUDES

Les servitudes de toute nature s'appliquant au lot sont communiquées par le lotisseur à l'acquéreur qui reconnaît, dès lors, en avoir parfaite connaissance et renonce de ce fait à toute réclamation.

1. Dans le cas où le Règlement du lotissement ou la division de la propriété foncière, objet du présent Cahier des Charges, le nécessiterait, les divers lots de cette propriété supporteront les servitudes de prospect et de vue profitant aux bâtiments à édifier, quelle que soit la distance séparant ceux-ci des fonds grevés.
2. 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, d'électricité, télécommunication, d'éclairage public, canal d'arrosage etc., telles qu'elles seront réalisées par la Ville ou pour son compte ainsi que par ou pour les différents concessionnaires de réseaux publics.
3. L'acquéreur sera tenu de respecter les servitudes aéronautiques et radioélectriques, telles qu'elles sont définies dans le dossier d'autorisation de lotir ou celles qui résulteraient de textes légaux ou réglementaires futurs.

TITRE II SECTEURS DESTINES A LA CESSION

DROITS ET OBLIGATIONS DU LOTISSEUR, DES ACQUEREURS ET DES CONSTRUCTEURS OU UTILISATEURS

ARTICLE 8 – DESSERTE DES TERRAINS CEDES

La limite des prestations dues par le lotisseur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés, est précisée dans l'annexe au présent Cahier des Charges, dite « cahier des limites de prestations techniques ».

Exceptionnellement, des adaptations à ce règlement pourront être apportées d'un commun accord entre le lotisseur et l'acquéreur lors de la signature du compromis de vente.

Les branchements aux réseaux publics sont à la charge des acquéreurs.

ARTICLE 9 – BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

a) Exécution des réseaux par le lotisseur

Le lotisseur exécutera tous les réseaux qui sont à sa charge tels que définis dans le cahier des limites de prestations qu'ils soient implantés sur terrain public ou privé.

b) Possibilités de branchements par l'acquéreur

L'acquéreur d'un lot pourra, suivant le plan des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher sur les canalisations d'amenées d'eaux, électricité, télécommunication, égout, établies par le lotisseur, conformément aux dossiers techniques généraux approuvés.

Ces branchements principaux restent à la charge de l'acquéreur d'un lot conformément à l'article 9 ci-dessus. En cas de nécessité de branchements complémentaires, et notamment lors de découpages de lots non prévus initialement, il aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ses branchements, avec l'accord préalable du lotisseur et des divers concessionnaires et en respectant la réglementation existante.

Il devra également remettre, sans délai, les sols dans l'état où ils se trouvaient avant ces travaux. Tous les frais résultant de l'exécution de ces branchements complémentaires, seront à la charge de l'acquéreur. Il fera son affaire personnelle de tous les contrats,

abonnements et taxes y afférents et conservera alors la responsabilité qui pourrait découler de l'exécution de ces travaux.

A partir du moment où les tuyaux, canalisations, fourreaux ou égouts, seront installés à proximité des immeubles, l'acquéreur d'un lot devra, à ses frais, amener les eaux pluviales et ménagères dans ces canalisations, au moyen de plusieurs branchements souterrains et étanches.

c) Rejets des eaux de ruissellement

Les rejets des eaux de ruissellement devront s'effectuer conformément au cahier des limites de prestations techniques annexé au présent Cahier des Charges.

d) Rejets des eaux industrielles

Le rejet des eaux industrielles devra être conforme aux dispositions prévues au cahier des limites de prestations techniques annexé au présent Cahier des Charges.

Ces dispositions ne dispensent en rien l'acquéreur d'un lot de ses obligations particulières, notamment en ce qui concerne les prescriptions réglementaires du Conseil supérieur d'hygiène publique de France et celles concernant le rejet des eaux résiduaires des installations classées comme dangereuses, insalubres et incommodes.

Par ailleurs, l'acquéreur d'un lot est réputé avoir eu connaissance des textes législatifs ou réglementaires en vigueur.

e) Branchements aux collecteurs d'égouts

Dans chaque construction, la séparation devra être assurée entre les eaux pluviales (ruissellement des toitures, des cours et parkings, drainage), les eaux usées et les eaux résiduaires industrielles qui, suivant leur nature, devront être soumises au prétraitement prévu par les textes réglementaires en vigueur et le règlement de service de l'assainissement collectif en régie, avant leur évacuation dans le réseau collectif.

L'acquéreur d'un lot soumettra au lotisseur les plans de ces dispositions de prétraitement, avant tout commencement des travaux. Le lotisseur donnera son accord ou fera à l'acquéreur d'un lot les observations nécessaires. Ces observations devront être faites dans le délai d'un mois à compter de la réception par le lotisseur des plans. Passé ce délai, le silence du lotisseur vaudra refus. Les dépenses éventuelles dues à la modification des équipements publics de traitement seront à la charge de l'acquéreur d'un lot.

f) Branchements aux réseaux électriques et télécommunication

L'acquéreur d'un lot aura à sa charge les frais de branchement sur les câbles HTA installés par le lotisseur, frais comprenant notamment la fourniture et la pose des boîtes de dérivation, des câbles de bouclage du raccordement et, si besoin est, la construction, l'installation et l'entretien du poste de livraison à édifier en bordure des voies de desserte.

L'acquéreur devra également supporter le montant des dispositions provisoires prises pour assurer la continuité de l'exploitation.

Les conditions techniques et financières des raccordements ERDF et GRDF seront précisées par le lotisseur.

L'acquéreur prendra également en charge, les frais de branchements au réseau de télécommunication ainsi que les frais de raccordement et de compteur.

En cas de desserte aérienne exceptionnelle et temporaire, l'acquéreur d'un lot aura à sa charge les frais de branchement aéro-souterrain à partir du plus proche transformateur et l'ensemble des appareillages conformes aux prescriptions d'ERDF.

ARTICLE 10 – CONSTRUCTIONS AUTORISEES ET IMPLANTATIONS

Les droits à construire du secteur 2NA, s'établissent, au terme des Articles 2NA1, 2NA2, 2NA9 et 2NA10 du Règlement du lotissement et des documents graphiques, comme suit :

« ARTICLE 2NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne peuvent être autorisés que :

- 1 - Les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales, industrielles,...
- 2 - Les opérations d'aménagement foncier à usage d'activités.
- 3 - les bureaux et les services.
- 4 - les hôtels et restaurants.
- 5 - les équipements collectifs et les services directement liés au fonctionnement de la zone.
- 6 - les équipements publics et installations d'intérêt général compatibles avec la vocation principale de la zone.
- 7 - les installations techniques de service public (transformateurs, postes de relèvement ...).

8 - Les installations classées compatibles avec la vocation principale de la zone et la capacité des infrastructures.

9 - les aires de stationnement ouvertes au public.

10 -les clôtures

ARTICLE 2NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute opération non autorisée par l'article 2NA 1 et notamment :

- Les dépôts de toute nature
- Les constructions à usage d'habitation.
- L'aménagement des terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et les exhaussements de sol.

ARTICLE 2NA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

A celui-ci seront opposés les dispositions du présent règlement et les documents graphiques afin de déterminer les possibilités de construction et d'implantation des bâtiments.

ARTICLE 2NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres mesurés à l'égout du toit.

Des hauteurs différentes pourront être admises en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures industrielles ainsi que pour les installations techniques de service public visées à l'article 2NA 1 ».

Les acquéreurs de lot ne peuvent construire sur leur parcelle des bâtiments à usage d'habitation ni créer de logement dans les volumes projetés.

Les acquéreurs devront utiliser des énergies renouvelables pour les bâtiments (solaire, éolien, biomasse, géothermie, puits provençaux, etc.) afin d'optimiser leurs consommations énergétiques.

Lors de chaque cession, le lotisseur précisera par attestation l'emprise au sol par lot autorisée sur la parcelle cédée, le total de l'emprise au sol par lot cédé à l'occasion des ventes de terrains d'un îlot ne pouvant pas excéder la surface maximale autorisée par celui-ci.

a) Caractéristiques des constructions

Les constructions seront obligatoirement édifiées suivant les dispositions du règlement et du plan de composition du lotissement, à savoir :

« ARTICLE 2NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES »

1 - Les constructions sont autorisées uniquement à l'intérieur des zones constructibles spécifiées sur le document graphique PA 08-1.

2 - Des implantations différentes pourront être autorisées lorsque la fonction du bâtiment l'exige.

3 - Le long des rivières, canaux et ruisseaux, les constructions devront être implantées au moins à 10 mètres de la limite du domaine public ou des berges et les clôtures devront respecter un recul de 4 mètres par rapport aux berges.

4 - Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit portés sur les planches graphiques du P.O.S. doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

ARTICLE 2NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les constructions sont autorisées uniquement à l'intérieur des zones constructibles spécifiées sur le document graphique PA 08-1. La distance entre une limite séparative et une zone constructible ne sera pas inférieure à 4 mètres.

2 - Des implantations différentes pourront être autorisées lorsque la fonction du bâtiment l'exige.

3 - Pour les constructions envisagées sur une unité foncière concernées par l'alinéa 2 de l'article 2NA 5, les limites séparatives à prendre en compte sont celles qui sont situées aux extrémités de l'unité foncière. En cas d'acquisition de plusieurs lots mitoyens, les limites séparatives communes des lots constituant l'unité foncière disparaissent de même que les

trames bocagères, les bandes arborées et les jardins horizontaux indiqués sur les documents graphiques.

4 - Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 15 mètres entre les limites de la zone 3NA et la zone 2NAc.

5 - Des implantations différentes pourront être autorisées pour les installations techniques de service public à condition que cela permette une meilleure intégration dans l'environnement bâti.

ARTICLE 2NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'une distance au moins égale à 5 mètres.

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées, selon la nature du projet, pour des motifs de sécurité ».

Des modifications dudit règlement pourront être mises en œuvre avec l'accord des colotis après l'approbation du futur Plan Local d'Urbanisme qui succédera au plan d'occupation des sols en vigueur.

b) Présentation et examen des projets de construction

Aussi, avant d'établir leur dossier, les architectes d'opération devront prendre contact avec le lotisseur ou son Architecte Conseil, qui les conseillera utilement dans le choix des solutions architecturales et des matériaux à employer. En particulier, le plan des façades devra être remis avec indication précise des matériaux et des teintes de finition proposés.

A ce titre nous préconisons :

Pour les bardages : ACIER – GRIS SILEX (RAL 7032) – GRIS BEIGE (RAL 1019) – GRIS ALU (RAL 9006) – BRUN LAUZE (RAL 7006) – VERT AJONC (RAL 6013)

Pour les toitures en acier : Mêmes couleurs

Pour le bois : éviter les essences devant être traitées (pour protection) et les essences devenant noires en vieillissant (Mélèze)

A favoriser : Le douglas par exemple ou autre essence.

Pour les enduits : Finition lisse (le projeté –écrasé est à proscrire), frotté ou taloché

Couleur TERRE – couleur moyenne pas trop claire pour éviter les effets de masse – à rapprocher de la palette ACIER.

Les demandes de permis de construire devront obligatoirement respecter les prescriptions du présent Cahier des Charges, Règlement et des documents graphiques du lotissement en ce qui concerne l'aspect des bâtiments, leur volume, leur emprise au sol, ainsi que l'aménagement des espaces verts et des plantations telles qu'elles sont définies par ces textes et qui devront figurer sur le plan-masse et dans la notice explicative du permis de construire. Les demandes de permis de construire devront obligatoirement respecter les prescriptions du plan de composition du permis d'aménager.

Prescriptions réglementaires :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Une attention particulière sera apportée à l'impact des constructions sur le paysage des entrées de ville, notamment pour ce qui concerne les bâtiments annexes, clôtures et enseignes. Toutes les demandes de permis de construire intégreront un volet paysager avec plan masse.

Les installations techniques de service public visées à l'article 2NA1 devront s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords...).

Tenue des parcelles :

Les parcelles seront aménagées et entretenues de telle sorte que la propreté et l'aspect général du secteur ne s'en trouvent pas altérés.

La signalétique fera l'objet d'un projet d'ensemble cohérent. L'implantation ainsi que les matériaux utilisés seront agréés par les services techniques de la ville.

Les constructions devront présenter une uniformité d'aspect et de matériaux et devront s'harmoniser avec les bâtiments existants, les caractères ou intérêts des lieux avoisinants. Pour cela, les couleurs du bâti doivent s'inspirer d'une palette locale déclinée à partir des matériaux traditionnels des bâtisses et du petit patrimoine de pierres sèches du Luberon.

Bâti :

L'orientation des façades principales doit être ordonnée par rapport aux constructions existantes.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de silhouette.

Un fractionnement des volumes est envisageable en veillant à respecter une hiérarchie des volumes (en considérant un décrochement vertical d'au moins 1.5m pour toute façade au moins égale à 20m).

Couleurs :

Il est conseillé d'exclure le blanc en grandes surfaces et les gammes de couleurs trop claires ou trop vives.

Le nombre de couleurs apparentes se limite à 3 par construction.

Matériaux :

Pour un même type de matériaux, une seule couleur par bâtiment est admise, l'alternance de couleurs pour le bardage métallique est proscrite.

Le nombre de matériaux apparents pour une construction est limité à 3.

Différents types de matériaux locaux et traditionnels (pierres sèches, bois) doivent être associés aux matériaux manufacturés.

c) Certificat de conformité

Le lotisseur devra être prévenu de l'achèvement des constructions en vue de vérifier si les travaux, espaces verts, plantations, clôtures et branchements, ont bien été exécutés et aménagés en conformité avec les plans joints au dossier du permis de construire.

ARTICLE 11 – EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRISES DE L'ACQUEREUR D'UN LOT

Les entrepreneurs de l'acquéreur d'un lot, chargés de l'aménagement du terrain et de la construction des immeubles, pourront utiliser les voies et ouvrages construits par le lotisseur sous réserve de l'accord de celui-ci qui leur imposera toutes mesures de police appropriées.

Les entrepreneurs auront à la charge des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement général, exécutés par le lotisseur. L'acquéreur d'un lot devra avertir de ces obligations et charges les entrepreneurs participant à l'aménagement de son terrain et à la construction de ses bâtiments, par l'insertion des clauses nécessaires dans leurs marchés. En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement dans les trois mois des sommes qui leur sont réclamées par le lotisseur, celui-ci pourra se retourner contre l'acquéreur d'un lot qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs, indépendamment des mesures prévues à l'article « Sanctions à l'égard de l'acquéreur d'un lot » du présent Cahier des Charges.

ARTICLE 12 – DELAI D'EXECUTION

L'acquéreur d'un lot, s'engage à :

- 1°) Déposer sa demande de permis de construire dans un délai de trois mois à dater de la signature de la promesse unilatérale de vente.

2°) Avoir commencé les travaux l'année suivant l'obtention du Permis de Construire définitif et signature de l'acte authentique de cession et présenté l'attestation d'achèvement des travaux délivrée par son architecte et vérifiée par le lotisseur dans un délai de vingt quatre mois

Pour la première tranche, ces délais courent à compter de la date de délivrance du permis de construire purgé de tout recours.

Pour les tranches ultérieures, ils courront à compter de la date prévue au calendrier.

Dans le cas où le bâtiment serait achevé et un nouveau permis de construire serait obtenu pour une extension, les mêmes délais que ceux visés ci-dessus, s'appliqueront.

Dans le cas d'un permis de construire modificatif, les délais visés ci-dessus s'entendront à partir de la date d'obtention du permis de construire initial.

ARTICLE 13 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais d'exécution prévus à l'article ci-dessus, pourront être, si leur inobservation est due à un cas de force majeure dûment établi, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur d'un lot a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations.

La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement sont à la charge de l'acquéreur.

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

ARTICLE 14 – SANCTIONS A L'EGARD DE L'ACQUEREUR D'UN LOT

Faute pour l'acquéreur de remplir les obligations qui lui sont imposées par le présent Cahier des Charges et ses annexes, il sera fait application des sanctions suivantes :

1°) Sanctions pécuniaires

- a) Si l'acquéreur ne respectait pas les délais prévus à l'Article « Délai d'exécution », le lotisseur le mettra en demeure soit de s'y conformer dans un délai de quinze jours, soit de céder son terrain dans ce même délai à un autre acquéreur agréé et prenant, vis-à-vis de lui, les engagements contenus au présent Cahier des Charges.
- b) Si, passé ce délai, l'acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, le lotisseur pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après, à moins qu'il ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé au minimum à 10 % du prix de cession TTC pouvant être majorée de 500 € par jour de retard à compter de la mise en demeure.
- c) Enfin si l'acquéreur ne se conforme pas à l'une des dispositions du présent Cahier des Charges, le lotisseur le mettra en demeure d'y satisfaire dans un délai de 15 jours francs à dater de la notification de la mise en demeure par lettre recommandée indépendamment de l'obligation de faire à laquelle l'acquéreur peut être contraint.

Cette disposition sera appliquée, d'une manière générale, dans tous les cas où le présent Cahier des Charges ne prévoit pas de sanctions particulières.

En sus de toutes ces contraintes pécuniaires contenues au 1°) ci-dessus, il pourra être fait application de la sanction prévue au 2°) ci-après :

2°) Résolution de la vente

La cession pourra être résolue de plein droit par décision du lotisseur notifiée par acte d'huissier, en cas d'observation d'un des délais fixés à l'article 13 ci-dessus et ce sans qu'il soit besoin de recourir à justice.

La cession pourra être également résolue par décision du lotisseur, notifiée par acte d'huissier, en cas de non paiement de l'une quelconque des fractions de prix à son échéance, et, ce, un mois après 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.

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

- 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 le lotisseur, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession hors taxe. Ce prix de cession, 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.

- 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, l'indemnité sera diminuée du montant nécessaire à la remise en l'état initial du terrain, et donc de la démolition des travaux exécutés.

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

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

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 du lotisseur, que sur des parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble 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.

ARTICLE 15 – LOCATION

L'acquéreur s'engage à ne consentir à qui que soit, aucune location, ni aucun droit, même précaire, sur le terrain, sans savoir au préalable obtenu l'agrément du lotisseur.

Sans accord du lotisseur, aucune location de terrain cédé ne pourra être consentie par le cessionnaire, tant que ledit terrain n'aura pas reçu l'affectation prévue.

ARTICLE 16 – ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE

L'acquéreur 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. Il devra également s'assurer contre toutes les conséquences d'un incendie se déclarant sur ce lot, sans pouvoir opposer l'Article 1383 du Code civil (Loi du 7 Novembre 1922).

Pour obtenir le certificat de conformité, le propriétaire d'un lot devra joindre à sa déclaration d'achèvement des travaux, une attestation de son assureur certifiant qu'il a souscrit ces assurances et pour une valeur suffisante.

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

ARTICLE 17 – VENTE-MORCELLEMENT

Le propriétaire d'un lot ne pourra mettre en vente le terrain qui lui est cédé avant l'achèvement de la totalité des constructions prévues sans avoir au préalable avisé le lotisseur.

Le lotisseur veillera ainsi à ce que la nouvelle activité soit compatible avec les règlements en vigueur et le présent cahier des charges.

ARTICLE 18 – ASSOCIATION SYNDICALE

Il sera créé, à l'initiative du lotisseur, entre tous les acquéreurs de lots présent et à venir des terrains compris dans le périmètre du lotissement, une Association Syndicale Libre dont feront partie obligatoirement et de plein droit, tous les acquéreurs, du fait même de leur acquisition.

Les statuts de la nouvelle Association, auxquels chaque réservataire ou acquéreur d'un lot est réputé adhérer purement et simplement, du seul fait de sa réservation ou de son acquisition, seront insérés dans l'acte de vente.

Cette Association aura pour objet :

- D'aménager et entretenir le parc d'activités paysager en respectant la biodiversité
- D'entretenir les espaces à usage commun à l'intérieur du Parc d'Activité de Perréal
- D'envisager toute action à mettre en place pour maîtriser les risques de vol et de vandalisme
- De gérer et éventuellement créer, ou promouvoir, les services communs nécessaires au bon fonctionnement de la Zone (comme par exemple la signalétique et la signalisation du site)
- De représenter les intérêts des adhérents auprès des tiers
- De promouvoir l'identité commune de ses membres.

ARTICLE 19 – ADHESION AU PRESENT CAHIER DES CHARGES

La signature des actes de vente entraîne l'adhésion complète et sans limite aux dispositions du présent cahier des charges dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Le présent cahier des charges sera inséré dans tous les actes de vente tant par les soins du lotisseur primitif que par les acquéreurs lors des aliénations successives.

ARTICLE 20 – MODIFICATION DE PRESENT CAHIER DES CHARGES

Le cahier des charges pourra être modifié par les propriétaires dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme.