

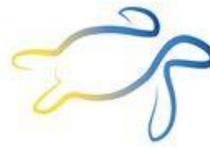
Envoyé en préfecture le 05/12/2022

Reçu en préfecture le 05/12/2022

Publié le

SLOW

ID : 974-249740101-20221205-2022_107_CC_19-DE



ZA Pointe des Châteaux

Cahier des charges de cession de terrains

SOMMAIRE

PREAMBULE	4
GENERALITES	4
RAPPEL DES MODALITES DU CONTRAT ENVISAGE SUR CETTE OPERATION	4
A. LA PROMESSE DE BAIL	4
B. L'ELABORATION DU PROJET	4
C. LA SIGNATURE DU BAIL ET LES TRAVAUX DE CONSTRUCTION	4
D. L'EXPLOITATION DE L'OUTIL DE PRODUCTION	5
E. SITUATION A L'EXPIRATION DU BAIL	5
TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	5
ARTICLE 1 : OBJET DU CAHIER DES CHARGES	5
ARTICLE 2 : VALEUR JURIDIQUE DU CAHIER DES CHARGES	6
TITRE 2 : CONDITIONS RELATIVES A LA LOCATION	7
ARTICLE 3 : OBJET DE LA LOCATION	7
ARTICLE 4 : DESIGNATION DES LOTS	7
ARTICLE 5 : DELAI DE CONSTRUCTION	7
TITRE 3 : CONDITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION	8
ARTICLE 6 : REALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION	8
ARTICLE 7 : ENSEIGNES ET PRE-ENSEIGNES	8
A. PRÉ-ENSEIGNES	8
B. ENSEIGNES	8
ARTICLE 8 : ENCADREMENT DU CHANTIER	8
ARTICLE 9 : ENTRETIEN DES CONSTRUCTIONS ET ANNEXES	9
ARTICLE 10 – OBLIGATIONS DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX	9
ARTICLE 11 – SOUS-LOCATIONS	9
TITRE 4 : JOUISSANCE DES LIEUX	10
ARTICLE 12 : USAGE DES LOTS	10
ARTICLE 13 : RESPECT DES SERVITUDES	10
ARTICLE 14 : GESTION DES EAUX PLUVIALES	10
ARTICLE 15 : EVACUATION DES DECHETS	10
ARTICLE 16 : ESPACES ET EQUIPEMENTS COLLECTIFS	11
ARTICLE 17 : VOIRIE – CIRCULATIONS – ESPACES VERTS – OUVRAGES DE GESTION DES EAUX PLUVIALES	

11

TITRE 5 : GESTION ET ADMINISTRATION

12

ARTICLE 18 : ASSOCIATION SYNDICALE

12

ARTICLE 19 : LITIGES ENTRE ACQUEREURS

12

ARTICLE 20 : ADHESION AU PRESENT CAHIER DES CHARGES

12

ARTICLE 21 : SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

12

ARTICLE 22 : LITIGES

12

PREAMBULE

Généralités

Le présent Cahier des Charges de Cession de Terrains s'applique à toutes les locations de terrain dans l'extension de la ZAE de la Pointe-des-Châteaux (Permis d'Aménager référencé PA n° 97441317D0004 en date du 18 Décembre 2017 et tout modificatif qui pourrait intervenir).

En ce sens, ces prescriptions seront intégrées intégralement par le notaire dans tout acte de location à intervenir entre le TCO et les futurs locataires de lots.

Les présentes clauses constitueront des droits et obligations spécifiques entre les parties en plus des clauses habituelles de droits et obligations communes en matière de location.

Rappel des modalités du contrat envisagé sur cette opération

Le montage juridique et financier est celui afférent au régime des baux à construction (art. L.251-1 du code de la construction et de l'habitation).

Le bail à construction est un contrat par lequel le preneur ou locataire s'engage à construire, exploiter et assurer l'entretien d'édifices ou d'aménagements préalablement définis, pendant une durée suffisamment longue pour permettre l'amortissement des investissements. La durée retenue est de 30 ans.

a. La promesse de bail

Les projets sélectionnés, donneront lieu à la signature d'une promesse de bail à construction, qui sera établie sur le temps nécessaire au montage opérationnel du projet d'implantation (autorisations règlementaires et financières), d'une durée de 18 mois.

b. L'élaboration du projet

Un comité de suivi, composé du TCO et de la Ville, accompagnera la phase de conception du projet, jusqu'à obtention du permis de construire.

Ainsi la promesse de bail à construction comportera notamment des conditions suspensives principales ci-dessous :

- L'obtention du permis de construire
- L'obtention de prêts
- L'obtention des subventions associées au projet

La signature du bail définitif interviendra, le cas échéant, après la réalisation de toutes les conditions suspensives susvisées.

La promesse de bail à construction sera assortie d'une indemnité d'immobilisation correspondant à 1 (un) an de loyer (hors taxes et hors charges).

c. La signature du bail et les travaux de construction

Le bail à construction est signé pour une durée de 30 (trente) ans non renouvelable et non prorogeable.

Le constructeur s'engage à :

- 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 au TCO son projet définitif de construction, un mois au moins avant le dépôt de la demande de permis de construire
- Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 6 (six) mois à compter de la délivrance du permis de construire.
- Avoir réalisé les constructions dans un délai de 24 (vingt-quatre) mois à compter de la date d'ouverture de chantier. 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 le TCO.

Des délais différents pourront être stipulés dans l'acte de cession ou de location. Le TCO pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

En outre, il est expressément précisé que le TCO ne saurait accorder de dérogation aux délais impartis par la législation ou la réglementation en vigueur, chaque constructeur devant faire son affaire personnelle du respect desdits délais.

A l'issue de la durée du bail, le bâtiment intègre le patrimoine de la collectivité. L'occupant aura la possibilité de poursuivre l'occupation du bâtiment dans le cadre d'un bail commercial avec pacte de préférence.

d. L'exploitation de l'outil de production

Conformément au régime des baux à construction, pendant toute la durée du bail, les constructions édifiées ainsi que tous travaux d'aménagements réalisés par le preneur resteront sa propriété et celle de ses ayants droits.

Pendant toute la durée du bail à compter de la réception des bâtiments, l'acquéreur sera tenu de ne pas modifier la nature de l'activité de l'établissement.

e. Situation à l'expiration du bail

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, toutes les constructions édifiées par le preneur ou ses ayants cause sur le terrain loué, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit la propriété du bailleur, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater.

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer :

EXTENSION DE LA ZAE DE LA POINTE DES CHATEAUX • CAHIER DES CHARGES

- Les règles de caractère privé du lotissement, ces règles contractuelles s'ajoutant aux dispositions de caractère réglementaire contenues dans le règlement du PLU.
- Les conditions générales des locations qui seront consenties par le TCO, de même que les conditions des locations successives qui pourront être consenties par les premiers locataires.

Les baux consentis seront du type bail à construction.

ARTICLE 2 : VALEUR JURIDIQUE DU CAHIER DES CHARGES

Les règles visées à l'article 1 ci-dessus s'imposeront :

- dans les rapports du TCO et des locataires des lots
- dans les rapports des locataires entre eux, et ce sans limitation de durée.

Le présent cahier des charges est opposable par quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en société, tout ou partie du lotissement.

La signature du bail comporte pour chaque locataire l'adhésion complète et obligatoire aux dispositions du présent cahier des charges.

Le respect des règles du présent cahier des charges est assuré par tout locataire du lotissement. Tout locataire peut en demander directement l'application.

En cas de transgression et de différend, le Tribunal de Grande Instance est compétent pour connaître toute action en exécution forcée, notamment en démolition, et allouer tous dommages-intérêts.

Tout locataire d'un terrain est subrogé aux droits du TCO. Il peut exiger directement de tout autre locataire, l'exécution des conditions imposées auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

Par suite, tout litige entre locataires doit se régler directement entre eux, sans que, jamais et sous aucun prétexte, le TCO en tant que tel puisse être mis en cause.

TITRE 2 : CONDITIONS RELATIVES A LA LOCATION

ARTICLE 3 : OBJET DE LA LOCATION

La location sera consentie en vue de la construction de bâtiments à usage industriel, artisanal ou tertiaire.

ARTICLE 4 : DESIGNATION DES LOTS

Les terrains seront loués viabilisés. La réalisation des constructions pourra être faite par le constructeur de son choix.

La location des lots constructibles est effectuée aux conditions ordinaires et de droit. Tout

locataire prendra le ou les lots dans l'état où ils se trouveront le jour de la signature du bail, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix pour raison dudit état quel qu'il soit, ni pour aucun autre motif.

Un plan régulier de chaque lot sera dressé par un Géomètre-Expert nommé par le TCO sera annexé au bail.

Ce plan définira les limites du lot, sa contenance définitive et devra être utilisé pour établir le plan de masse annexé à la demande de Permis de Construire. Avant la signature du bail, le locataire pourra à ses frais vérifier le plan et le bornage de son lot, aucune réclamation ne sera plus admise après la signature du bail.

ARTICLE 5 : DELAI DE CONSTRUCTION

Les locataires des lots sont tenus de procéder dans le délai de 30 (trente) mois, à la construction de leur immeuble. Ce délai est compté à partir de la signature du bail :

- 6 (six) mois pour le démarrage des travaux
- 24 (vingt-quatre) mois pour l'achèvement des travaux.

TITRE 3 : CONDITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ARTICLE 6 : REALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Chaque locataire construit à ses frais et risques, dans le respect des dispositions du règlement du PLU après obtention d'un permis de construire délivré par la commune et préalablement visé par le TCO.

Les locataires devront, conformément au permis de construire, se brancher à leurs frais sur les réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et d'assainissement, mis en place par le TCO. Ces branchements ainsi que les installations intérieures correspondantes devront respecter les lois et règlements en vigueur. Les locataires feront leur affaire de tous contrats et abonnements à passer avec les concessionnaires.

ARTICLE 7 : ENSEIGNES ET PRE-ENSEIGNES

a. PRÉ-ENSEIGNES

Chaque acquéreur ne pourra apposer sa ou ses pré-enseignes que sur les dispositifs, mis en place par la collectivité, prévus à cet effet.

b. ENSEIGNES

- Toutes les enseignes doivent avoir une surface inférieure ou égale à 10 m². Une seule enseigne par façade donnant sur une voie publique est autorisée.
- Les enseignes apposées sur façades des bâtiments ne pourront pas se situer au-dessus de l'égout ou de l'acrotère.

ARTICLE 8 : ENCADREMENT DU CHANTIER

Chaque locataire est tenu, par lui-même et par ses entrepreneurs, de n'imposer aux autres locataires que la gêne résultant inévitablement des travaux et de prendre toutes précautions pour que celle-ci ne soit pas aggravée.

Les matériaux de construction en cours d'utilisation, et seulement pendant cette période, peuvent être déposés sur le terrain du lot intéressé. En revanche, il est expressément interdit au locataire de ce lot de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs, aucun dépôt de matériaux ou de gravats sur les voies, espaces collectifs ou tout autre lot. Il doit, en outre, procéder dans le meilleur délai à l'enlèvement des gravats existants sur son propre lot, du fait des travaux de construction.

Chaque locataire est tenu directement à l'égard des autres locataires et du TCO de réparer tous désordres créés par ces travaux, soit aux autres lots, soit aux voies ou autres espaces ou équipements communs. Il appartient à chaque locataire de veiller à la bonne conservation des ouvrages d'équipements communs et de prendre toutes les mesures de protection desdits ouvrages lors de la construction.

En tout état de cause, chaque locataire sera tenu d'établir contradictoirement avec son constructeur un état des lieux avant tout commencement des travaux et de mettre en place les éléments de protection, notamment des trottoirs, bordures de trottoirs et chaussée.

ARTICLE 9 : ENTRETIEN DES CONSTRUCTIONS ET ANNEXES

Les constructions, les surfaces libres, les espaces verts, les zones de parking et de manœuvre doivent être constamment tenus en excellent état de propreté et d'entretien.

ARTICLE 10 – OBLIGATIONS DE MAINTENIR L’AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX

Pendant toute la durée du bail, le preneur sera tenu de ne pas modifier la nature de l'activité de l'établissement industriel édifié.

ARTICLE 11 – SOUS-LOCATIONS

La sous-location est interdite

TITRE 4 : JOUISSANCE DES LIEUX

ARTICLE 12 : USAGE DES LOTS

Il ne peut être fait aucun autre usage des lots que celui défini à l'article 3.

L'acquéreur 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 ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui ne puisse nuire à la propriété, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité de la zone d'activités.

ARTICLE 13 : RESPECT DES SERVITUDES

Les locataires souffriront sans indemnité les servitudes relatives au lot dont ils sont locataires et les espaces communs dont ils ont collectivement la jouissance.

Les locataires seront tenus, à titre de servitude perpétuelle, de permettre en toutes circonstances l'accès sur leurs terrains à des agents des administrations ou des concessionnaires concernés, ainsi que de leurs entrepreneurs dûment habilités, en vue de la surveillance, et de la réparation desdits réseaux.

ARTICLE 14 : GESTION DES EAUX PLUVIALES

Il est interdit de modifier l'écoulement des eaux de ruissellement.

Les aménagements réalisés sur la parcelle devront assurer la rétention et l'infiltration des eaux pluviales, conformément au règlement du PLU et du lotissement.

Les clôtures devront favoriser la transparence hydraulique afin de limiter au maximum la concentration des écoulements.

ARTICLE 15 : EVACUATION DES DECHETS

Chaque locataire fait sien l'obligation de gestion de ses déchets. Il mettra en place un tri de ses déchets, conformément aux obligations légales.

ARTICLE 16 : ESPACES ET EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Les terrains et équipements communs seront la propriété du TCO qui en assurera la conservation, la gestion et l'entretien.

Les locataires seront pécuniairement responsables des dégradations qui seraient commises par eux, leurs préposés ou les entrepreneurs travaillant pour leur compte. En pareil cas, les frais de remise en état leur incomberaient, après une simple mise en demeure émanant du TCO.

Tout usage abusif ou dégradation de ces biens, entraînera la mise en cause de la responsabilité civile de l'utilisateur. Si celui-ci ne fait pas procéder aux réparations nécessaires dans le délai d'1 (un) mois, le TCO peut faire exécuter les travaux aux frais du locataire responsable.

ARTICLE 17 : VOIRIE – CIRCULATIONS – ESPACES VERTS – OUVRAGES DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les terrains ne formant pas des lots destinés à être loués par le TCO, sont affectés à l'usage de circulation (véhicules et piétons), de parc de stationnement, d'espaces verts et d'ouvrages de gestion des eaux pluviales.

L'entretien et la gestion de ces espaces sont à la charge du TCO, ainsi que les équipements afférents (mobilier urbain, éclairage public...).

TITRE 5 : GESTION ET ADMINISTRATION

ARTICLE 18 : ASSOCIATION SYNDICALE

Il n'est pas créé d'Association Syndicale Libre, l'ensemble des terrains restant propriété du TCO.

Celui-ci assurera donc la gestion et l'administration du présent lotissement.

ARTICLE 19 : LITIGES ENTRE ACQUEREURS

Chaque locataire pourra exiger directement des autres locataires l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges.

ARTICLE 20 : ADHESION AU PRESENT CAHIER DES CHARGES

La signature des baux entraîne adhésion complète aux dispositions du présent cahier des charges dont un exemplaire doit être remis à chaque locataire de lot.

ARTICLE 21 : 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, le TCO pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages et intérêts et résoudre la vente.

Article 22 : LITIGES

Les éventuels litiges concernant l'exécution de ce contrat seront portés devant le Tribunal Administratif de Saint-Denis.

Le présent Cahier des charges établi par le TCO sera déposé au rang des minutes de la SAS NOT'AVENIR Office notarial de Saint Paul. Cette Etude se chargera des formalités de publicité foncière.

Fait et établi au Port sur 12 pages.

Le Président du TCO