

Courrier arrivé le
23 DEC. 2011
MEUNG SUR LOIRE

Accusé de réception en préfecture
045-214502031-20111212-DEL-11-046-DE
Date de télétransmission : 22/12/2011
Date de réception préfecture : 22/12/2011

Meung-sur-Loire



Ville de Meung-sur-Loire
32 rue du Général de Gaulle
45 130 MEUNG-SUR-LOIRE
Tel : 02 38 46 94 70

ZAC DES TERTRES

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN DESTINÉ À LA
CONSTRUCTION D'UN BATIMENT À USAGE PRINCIPAL
D'HABITATION

SOMMAIRE

PRÉAMBULE.....	3
TITRE I - PRESCRIPTIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS ET AUX UTILISATEURS DE TERRAINS	5
Article 1 Identification et servitudes propres à la parcelle cédée	5
Article 2 Assiette foncière de la ZAC	5
Article 3 Objet de la cession	5
Article 4 Délais d'exécution	5
Article 5 Prolongation éventuelle des délais.....	6
Article 6 Résolution en cas d'inobservation des délais	6
Article 7 Vente, location, morcellement des terrains cédés.....	7
Article 8 Obligations d'occuper les locaux à titre d'habitation principale	8
TITRE II DROITS ET OBLIGATIONS DE LA VILLE ET DU CONSTRUCTEUR	9
CHAPITRE 1 – TERRAINS DESTINÉS À ÊTRE INCORPORÉS À LA VOIRIE OU AUX ESPACES PUBLICS	9
Article 9 Obligations de la ville	9
Article 10 Voies, places et espaces libres publics.....	9
CHAPITRE 2 – TERRAINS CÉDÉS OU LOUÉS	10
Article 11 Architecte et urbanisme.....	10
Article 12 Desserte des terrains cédés ou loués	10
Article 13 Branchements et canalisations	10
Article 14 Électricité.....	11
Article 15 gaz.....	11
Article 16 Établissement des projets – Coordination des travaux	12
Article 17 Exécution des travaux par les entrepreneurs du constructeur	12
TITRE III RÈGLES ET SERVITUDES D'INTÉRÊT GÉNÉRAL	14
Article 18 Entretien des espaces libres	14
Article 19 Usage des espaces libres – Servitudes	14
Article 20 Tenue générale	15
Article 21 Assurances.....	15
Article 22 Modifications du cahier des charges	15
Article 23 Litiges – Subrogation.....	15

PRÉAMBULE

Le secteur des Tertres est classé en zone AUt du Plan Local d'Urbanisme. Il fait l'objet d'une procédure de ZAC, dont le dossier de création a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 26.09.2002, puis modifié le 09.09.2004 et le 14.02.2011.

Le dossier de réalisation de la ZAC des Tertres a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 04.05.2006, puis modifié le 21.03.2011.

Les règles décrites ci-après ont pour vocation de régir les relations entre la commune aménageur de la ZAC et les futurs propriétaires ou occupants de la ZAC jusqu'au jour où sera constaté l'achèvement de sa réalisation.

Jusqu'à ce qu'il devienne caduc en application de l'article R 311-6 du Code de l'Urbanisme, il devra être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des biens immobiliers faisant l'objet, par reproduction in extenso ou tout au moins, s'il s'agit de locations par référence précise, qu'il s'agisse d'une première vente ou de revente ou de locations successives. L'omission de cette formalité engage la responsabilité de l'intéressé.

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 ; 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. Il comporte notamment les clauses types approuvées par le décret n° 55-216 du 3 février 1955, 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 commune et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la ZAC et de construction des bâtiments. Il fixe notamment certaines prescriptions techniques imposées aux constructeurs en complément du Cahier des Prescriptions Urbanistiques, Architecturales, Paysagères et Environnementales (CPUAPE).

- Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposé aux cessionnaires ou locataires, à leurs héritiers ou ayant cause à quelque titre que ce soit ainsi qu'aux propriétaires antérieurs, qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges. Il détermine notamment les conditions de la gestion des ouvrages collectifs.

Les deux premiers titres sont constitués de dispositions bilatérales entre la ville de Meung-sur-Loire et chaque contractant. Ces clauses 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'art 1165 du Code Civil, sous

réserve toutefois, en ce qui concerne le titre I, des prérogatives accordées au Préfet par l'art L 21-3 du Code de l'Expropriation.

Cependant, l'approbation du présent cahier des charges en Conseil Municipal le 12 décembre 2011, a pour effet de conférer un caractère réglementaire aux règles incluses au titre II.

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 ayant droits 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 commune. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, la commune déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le vocable de « constructeur » tout assujetti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, 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 bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent CCCT, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, etc.. et par « location » ou « bail » tout acte transférant la jouissance temporaire de l'un des dits biens, que ce soit un bail à construction, un bail emphytéotique, etc...

- enfin, on désignera indifféremment sous le vocable « ville » la ville de Meung-sur-Loire chargée de l'aménagement de la ZAC.

Par ailleurs, il est rappelé que le prix de cession ou de location du terrain est fixé par la ville par décision du conseil municipal.

TITRE I : PRESCRIPTIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS ET AUX UTILISATEURS DE TERRAINS

Article 1 : Identification et servitudes propres à la parcelle cédée.

Le présent cahier des charges, qui sera déposé au rang des minutes de Me VILLET notaire à Meung-sur-Loire qui procédera aux formalités de la publicité foncière qui est applicable :

Au lot n° constitué d'une parcelle de terrain à bâtir, donnant sur une voie nouvelle non encore dénommée ni numérotée dont les caractéristiques (n°, contenance en ares, surface hors œuvre nette constructible admissible) seront précisées dans l'acte de cession.

Article 2 : Assiette foncière de la ZAC.

Les terrains de la ZAC font 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 pas soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article R.315-2b du Code de l'Urbanisme.

Cette incorporation ainsi réalisée sera opposable à tous les propriétaires et occupants à partir du moment où la déclaration ci-dessus aura été publiée au bureau des hypothèques intéressé.

Article 3 : Objet de la cession.

La présente cession est consentie au constructeur en vue de la construction d'un ou plusieurs bâtiments d'habitation.

Tout bâtiment devra être édifié en conformité des dispositions particulières du PLU de la ville applicables au secteur AUt de la ZAC des Tertres ainsi qu'en conformité des prescriptions du Cahier des Prescriptions Urbanistiques, Architecturales, Paysagères et Environnementales (CPUAPE).

Article 4 : Délais d'exécution.

Le constructeur s'engage à :

1. déposer sa demande de permis de construire dans un délai de 3 mois à dater de la signature de l'acte de cession ou de location, étant précisé que, sauf disposition contraire du dit acte, c'est la date de signature de l'acte sous seing privé qui est prise en considération à ce titre ; en cas de réalisation par tranches, la demande de permis de construire afférente à toute tranche autre que la première devra être déposée au plus tard dans les six premiers mois de l'année correspondant à la tranche considérée. La demande de permis de construire devra être soumise à l'avis de l'architecte conseil de la ZAC.
2. avoir réalisé les constructions dans un délai de 24 mois à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à la ville du certificat de conformité.

Article 5 : Prolongation éventuelle des délais.

Les délais fixés à l'article 4 ci-dessus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.

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

Toutefois, seront considérés, pour l'application du présent article, comme constituant des cas de force majeure, les retards non imputables au constructeur dans l'octroi des prêts aidés par l'Etat en matière de logement.

Article 6 : Résolution en cas d'inobservation des délais.

La cession pourra être résolue par décision de la ville, notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés.

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

1. 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 ville, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession.

2. 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 coût de la main d'œuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.

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

Tous les frais seront à la charge du constructeur. Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du constructeur 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 les organismes prêteurs de la première tranche du prêt consenti par ces établissements ou d'une avance sur prêt à titre de démarrage ou de préfinancement pour la construction des bâtiments à usage d'habitation.

Article 7 : Vente, location, morcellement des terrains cédés.

Il est interdit au constructeur de mettre en vente les terrains ou les baux qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus, sans accord expresse de la ville.

Dans ce cas précis uniquement, le constructeur pourra exiger soit que le terrain lui soit rétrocédé, soit qu'il soit vendu à un acquéreur agréé ou désigné par la ville. 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 agréé ou désigné par la ville, celui-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés, est interdit, même après réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse de la ville, et ce, sans préjudice, s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives aux zones d'aménagement concerté.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue.

Les actes de cession, de location ou de partage qui seraient consentis par le constructeur en méconnaissance des dispositions du présent article seraient nuls et de nul effet en application de l'article L 21-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Cette nullité pourra être invoquée, en vertu de ces mêmes dispositions, pendant un délai de cinq ans à compter de l'acte par la ville ou à défaut par le Préfet du Loiret, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

Article 8 : Obligations d'occuper les locaux à titre d'habitation principale.

A l'exception de certains bâtiments construits sur les îlots identifiés pour accueillir des activités commerciales ou de services, les locaux devront exclusivement être utilisés à titre d'habitation principale par leurs occupants.

TITRE II : DROITS ET OBLIGATIONS DE LA VILLE ET DU CONSTRUCTEUR.

CHAPITRE 1 : TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES PUBLICS.

Article 9 : Obligations de la Ville

La ville exécutera conformément au PLU, au dossier de réalisation, au programme des équipements publics et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités, soit à être remis aux organismes concessionnaires.

- dans les six mois de la cession ou de la location de chaque parcelle, d'une part, une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès à la parcelle cédée, et, d'autre part, les canalisations d'eau et d'électricité situées en limite de la parcelle cédée et permettant une alimentation satisfaisante du chantier de construction.

- Tous les travaux de réseaux à sa charge, sauf éventuellement le revêtement bitumineux d'usure, dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service, sous la réserve expresse que soient respectées les dispositions du PLU.

- La voirie définitive dans un délai de six mois après la date où tous les bâtiments d'une même zone seront terminés.

Article 10 : Voies, places et espaces libres publics.

Jusqu'à leur réalisation la ville pourra interdire au public, et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places qu'elle aura réalisées.

Chaque constructeur sera tenu de contribuer à l'entretien des voies, espaces libres, réseaux divers et le cas échéant, aux frais d'enlèvement des boues.

Cette contribution sera proportionnelle au nombre de mètres carrés de surface de plancher hors œuvre nette (SHON) des édifices construits « hors eau » sur la parcelle vendue par rapport à la surface de plancher hors œuvre nette de l'ensemble des immeubles construits « hors eau » sur la zone.

Les sommes dues à la ville seront comptabilisées par celle-ci sur un compte spécial. Elles lui seront versées dans le mois suivant l'envoi de la facture.

Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par la personne publique compétente conformément à la loi.

Une fois les travaux terminés, l'entretien des voies incombera à la ville.

CHAPITRE 2 : TERRAINS CEDES OU LOUES.

Article 11 : Architecte et urbanisme.

Le constructeur s'engage à respecter les dispositions du PLU dans l'ensemble de ses documents constitutifs (règlement, documents graphiques, servitudes... etc.) et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'autorité compétente.

Il est rappelé à ce sujet que le PLU est un document réglementaire et que tant les prescriptions et orientations du projet d'aménagement et de développement durable, que le règlement et les documents graphiques sont opposables à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

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

Le Cahier des Prescriptions Urbanistiques, Architecturales, Paysagères et Environnementales (CPUAPE) devra être également respecté ainsi que les modifications qui seraient susceptibles d'être apportées à celui-ci par la ville.

Article 12 : Desserte des terrains cédés ou loués.

Les ouvrages à la charge de la ville seront réalisés par celle-ci dans le cadre de l'aménagement de la ZAC, conformément aux prescriptions du PLU et dans les prévisionnels fixés dans l'acte de réalisation.

Article 13 : Branchements et canalisations.

Le constructeur devra, conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, eaux usées, ... etc., établis par la ville, et conformément aux avant-projets généraux approuvés par le service compétent.

En amont du point de raccordement au réseau des eaux usées réalisé par la ville, le réseau réalisé par le constructeur sera équipé d'un clapet anti-retour. A défaut, le constructeur ne pourra prétendre à aucune indemnité dans les cas d'un préjudice dû à un problème sur le réseau de la ville.

Il aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements. Ceux-ci, ainsi que les installations intérieures correspondantes, devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que le constructeur est réputé connaître.

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

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

Conformément à l'article 2.3 Eaux pluviales du Cahier des Prescriptions Urbanistiques, Architecturales, Paysagères et Environnementales (CPUAPE), les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

Dans le cas de l'installation par le constructeur d'un système de récupération des eaux pluviales enterré, la commune accordera une subvention dont le montant et les modalités seront définies dans l'acte de cession.

Article 14 : Electricité.

14 - 1 Lorsque des postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront prévus sur leur terrain ou dans leurs bâtiments, les constructeurs devront mettre à la disposition du service public distributeur d'énergie électrique les terrains ou les locaux nécessaires. L'implantation et les caractéristiques de ceux-ci devront être établies en accord avec ce service.

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

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

14 - 2 Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par la ville tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du service public. En conséquence, ce service pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages intérêts.

Article 15 : Gaz.

15 – 1 Les installations intérieures de distribution de gaz devront être réalisées suivant les règles de l'art, conformément aux prescriptions réglementaires et, en outre, à celles des DTU (documents techniques unifiés) en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

15 – 2 En temps opportun, et au plus tard avant exécution des travaux, le constructeur soumettra au service public distributeur de gaz, pour accord, le projet des installations qu'il se propose de réaliser.

Le constructeur s'engage à mettre gratuitement à disposition du service distributeur, les sols, terrains, locaux « ad hoc », nécessaires à l'établissement des ouvrages d'alimentation et de distribution de gaz, la pose des canalisations, l'implantation de postes de détente, de comptage ... etc.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir à 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 :

- o- pouvoir faire accéder à tout moment son personnel et celui de ses entreprises aux canalisations et locaux en cause,
- o- disposer en permanence des dégagements permettant le passage du matériel.

15 – 3 Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par la ville tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit de GDF. En conséquence, cet organisme pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages intérêts.

Article 16 : Etablissement des projets – Coordination des travaux.

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

L'examen du dossier par la ville ne saurait engager sa responsabilité, l'acquéreur restant seul responsable de ses études, de ses choix comme du respect de ses obligations.

Article 17 : Exécution des travaux par les entrepreneurs du constructeur.

Les entrepreneurs du constructeur auront la charge financière des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par la ville. Il sera procédé contradictoirement, à l'entrée dans les lieux par le constructeur, à un état des lieux entre le constructeur et la ville.

Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés. En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement, dans les trois mois, des sommes qui leur sont réclamées par la ville, celle-ci pourra se retourner contre l'acquéreur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Un état des lieux de sortie sera réalisé à la suite de la visite de conformité des ouvrages avec le permis de construire.

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 net des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

Le terrain sera vendu borné. Toute dégradation ultérieure des bornes sera à la charge du constructeur.

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 morts ou détruits.

A ce titre en cas de défaut de l'entretien des haies privatives en limite sur le domaine public, la ville se réserve le droit de faire procéder à des travaux de taille aux frais du propriétaire.

L'entretien de la haie fournie et plantée par la ville lors de l'aménagement, en recul de l'alignement sur chaque parcelle privative, sera également à la charge de du constructeur. Il devra procéder au remplacement de tous les sujets morts par la même espèce.

Article 19 : Usage des espaces libres – Servitudes.

19 - 1 Les parties non construites des terrains qui font l'objet du chapitre II du titre II du présent cahier des charges de cession de terrain, sauf d'une part ceux cédés pour la construction de bâtiments publics (écoles, mairie ... etc.) et sauf d'autre part les parties dites "espaces privatifs" expressément désignées dans l'acte de cession ou de location, sont affectées à usage de parc, de passage et groupées en un ensemble dont chaque partie servira à l'utilité de tous les autres fonds indistinctement.

Les constructeurs ou leurs ayants cause auront droit d'usage à titre de parc et de passage sur toutes les parties non construites de tous les terrains concernés, sous réserve des exclusions précisées à l'alinéa ci-dessus.

Les allées pour la promenade et le repos, les parterres, jeux d'enfants, pelouses et bassins ou décorations d'agrément qui seront réalisés, seront à la disposition des propriétaires, copropriétaires ou occupants de tous les immeubles construits sur lesdits fonds. Ils seront également à la disposition des invités des mêmes personnes, de leurs visiteurs et des gens à leur service.

19 - 2 Les affectations ci-dessus ont lieu à titre de servitude réciproque et sans indemnité de part ni d'autre.

En conséquence, chacun des propriétaires de l'un des terrains ci-dessus définis sera réputé, par le seul fait de son acquisition, consentir et accepter la constitution de toute servitude active et passive aux effets ci-dessus.

19.3 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, réseaux de

télécommunication, éclairage public, égouts, câbles ... etc., telles qu'elles seront réalisées par la ville, les concessionnaires ou toute autre personne publique ou privée, ou pour leur compte.

Article 20 : Tenue générale.

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 habitants. 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.

Aucun dispositif extérieur de réception ne sera admis lorsque les immeubles seront reliés à un réseau de télédistribution ou à une antenne collective. Les immeubles collectifs non raccordés devront obligatoirement être équipés d'antennes collectives, avec un maximum d'une antenne par cage d'escalier, les antennes individuelles étant formellement prohibées.

L'implantation de panneaux ou d'enseignes publicitaires est strictement interdite sur les parcelles destinées à recevoir des bâtiments d'habitation.

Article 21 : 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 personnes morales de droit public.

Article 22 : Modifications du cahier des charges.

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain, à l'exception de celles relatives aux servitudes (article 19), pourront être modifiées dans les conditions de majorité prévues par la loi, sous la réserve que la majorité en superficie soit calculée, pour l'application du présent article, d'après le nombre de m² de plancher hors œuvre net que chaque constructeur est autorisé à construire.

Toutefois, les modifications qui intéressent les services publics distributeurs de fluides ou d'énergie devront, en outre, recevoir l'accord préalable du service concerné.

Article 23 : Litige – Subrogation.

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

Accusé de réception en préfecture
045-214502031-20111212-DEL-11-046-DE
Date de télétransmission : 22/12/2011
Date de réception préfecture : 22/12/2011

La ville subroge, en tant que de besoin, chaque constructeur dans tous ses droits et actions, de façon que tout constructeur puisse exiger des autres, l'exécution des dispositions en cause.