


ZAC DE LA BASE DE LOISIRS DE BASSE HAM

CAHIER DES CHARGES DE CESSIONS DE TERRAINS EQUIPES



Le Président,

13 JUIN 2018



Pierre CUNY
Maire de Thionville

SOMMAIRE

TITRE I - OBJET, DELAIS ET UTILISATION DES TERRAINS.....	4
<i>ARTICLE 1 – OBJET DU CAHIER DES CHARGES.....</i>	<i>4</i>
<i>ARTICLE 2 : DELAIS D'EXECUTION.....</i>	<i>5</i>
<i>ARTICLE 3 : PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS</i>	<i>6</i>
<i>ARTICLE 4 : IRRESPECT DES DELAIS : SANCTIONS A L'EGARD DE L'ACQUEREUR</i>	<i>6</i>
<i>ARTICLE 5 : VENTE, LOCATION, MORCELLEMENT.....</i>	<i>7</i>
<i>ARTICLE 6 : NULLITE</i>	<i>8</i>
<i>ARTICLE 7 : AFFECTATION ET UTILISATION DU TERRAIN CEDE</i>	<i>8</i>
TITRE II – DROITS ET OBLIGATIONS DU CEDANT ET DE L'ACQUEREUR.....	10
CHAPITRE 1 : TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES PUBLICS	10
<i>ARTICLE 8 : PROPRIETE DU SOL ET DES OUVRAGES</i>	<i>10</i>
<i>ARTICLE 9 : OBLIGATIONS DE LA SEBL.....</i>	<i>10</i>
<i>ARTICLE 10 : DROITS ET OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR</i>	<i>11</i>
<i>ARTICLE 11 : ENTRETIEN DES EQUIPEMENTS</i>	<i>11</i>
CHAPITRE 2 : TERRAINS PRIVES.....	11
<i>ARTICLE 12 : PLAN LOCAL D'URBANISME</i>	<i>11</i>
<i>ARTICLE 13 : BORNAGE.....</i>	<i>11</i>
<i>ARTICLE 14 : CLOTURES</i>	<i>12</i>
<i>ARTICLE 15 : GESTION DES TERRAINS PRIVATIFS – DROIT DE REGARD</i>	<i>12</i>
<i>ARTICLE 16 : ORDURES MENAGERES</i>	<i>12</i>
<i>ARTICLE 17 : CLAUSE PARTICULIERE</i>	<i>12</i>
CHAPITRE 3 : CONSTRUCTIONS.....	13
<i>ARTICLE 18 - CONSTRUCTIONS AUTORISEES ET IMPLANTATIONS</i>	<i>13</i>
<i>ARTICLE 19 - ETABLISSEMENT DES PROJETS ET COORDINATION ARCHITECTURALE</i>	<i>13</i>
<i>ARTICLE 20 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DE L'ACQUEREUR.....</i>	<i>13</i>
<i>ARTICLE 21 - OBJETS ENFOUIS DANS LE SOL</i>	<i>14</i>
<i>ARTICLE 22 - INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT</i>	<i>14</i>
<i>ARTICLE 23 - TENUE GENERALE.....</i>	<i>14</i>
<i>ARTICLE 24 - PUBLICITE</i>	<i>14</i>
<i>ARTICLE 25 - REGLEMENT SANITAIRE.....</i>	<i>14</i>
<i>ARTICLE 26 - ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE.....</i>	<i>14</i>
CHAPITRE 4 : MESURES D'EXECUTION DES PRESENTES CLAUSES	15
<i>ARTICLE 27 – PENALITES CONTRACTUELLES</i>	<i>15</i>
<i>ARTICLE 28 – SANCTIONS A L'EGARD DE LA SEBL.....</i>	<i>15</i>
TITRE III – REGLES ET SERVITUDES DE DROIT PRIVE.....	16
<i>ARTICLE 29 – SERVITUDES</i>	<i>16</i>
<i>ARTICLE 30 – BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS</i>	<i>16</i>
<i>ARTICLE 31 : LIMITE DES PRESTATIONS.....</i>	<i>16</i>
<i>ARTICLE 32 – INSERTION</i>	<i>16</i>
<i>ARTICLE 33 – SUBSTITUTION</i>	<i>16</i>
<i>ARTICLE 34 – LITIGES ENTRE ACQUEREURS.....</i>	<i>16</i>
<i>ARTICLE 35 – INSCRIPTION AU LIVRE FONCIER.....</i>	<i>17</i>
<i>ARTICLE 36 – MODIFICATION</i>	<i>17</i>

PREAMBULE

Aux termes d'un traité de concession en date du 29 octobre 2013, reçu par la Préfecture de la Moselle le 29 octobre 2013, la Communauté d'Agglomération Porte de France - Thionville, maître d'ouvrage de cette opération, a confié à la Société d'Equipement du Bassin Lorrain (S.E.B.L.), les missions d'acquérir, d'équiper et de revendre les terrains constituant cette zone d'aménagement concertée.

Conformément aux dispositions de la convention d'aménagement et du Code de l'Urbanisme, la SEBL établit le présent cahier des charges qui a pour objet de fixer les conditions générales de cession, de location ou de concession d'usage des terrains situés à l'intérieur du périmètre de la zone.

Le présent cahier des charges est divisé en 3 titres :

Le titre I – OBJET, DELAIS et UTILISATION DES TERRAINS : énonce les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains afin de veiller au respect des règles fixant l'objet, l'affectation et l'utilisation des terrains de la zone. Ses dispositions sont réglementaires et contractuelles.

Le titre II – DROITS ET OBLIGATIONS DE LA SEBL ET DE L'ACQUEREUR : conformément à l'article L-311-6 du Code de l'Urbanisme, il détermine les droits et obligations réciproques de la SEBL et de l'acquéreur pendant la durée des travaux d'aménagement et la construction des bâtiments.

Les dispositions de ce titre sont purement contractuelles entre la SEBL et l'acquéreur. Elles ne sont pas opposables aux autres acquéreurs ou à tous tiers en général et ne peuvent être invoquées par eux. Ces dispositions peuvent, le cas échéant, être modifiées dans l'acte de cession ou de location.

Il devient caduc à la date de suppression de la zone.

Le titre III – REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL : fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux acquéreurs ou locataires, à leurs héritiers ou ayants cause à quelque titre que ce soit, et ce sans limitation de durée. Ces dispositions peuvent être invoquées par tout assujetti.

Il faut entendre par :

SEBL Société d'Equipement du Bassin Lorrain : L'aménageur de la zone.

Acquéreur : Tous les assujettis au présent cahier des charges, qu'ils soient acquéreurs, locataires, concessionnaires d'usage ou acquéreurs successifs.

Acte de cession : Tout acte transformant la propriété d'un terrain ou d'un immeuble, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation.

Location : Tout acte conférant la jouissance temporaire des biens, que ce soit un bail emphytéotique, un bail à construction, une concession immobilière.

Ceci exposé, la SEBL entend diviser et céder en pleine propriété ou louer les terrains de cette zone dans les conditions prévues ci-après.

TITRE I - OBJET, DELAIS et UTILISATION DES TERRAINS

ARTICLE 1 – OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges, conforme au cahier des charges types annexé au décret n°55-216 du 3 février 1955, a pour objet de déterminer les droits et obligations de la SEBL concessionnaire de la Communauté d'Agglomération Thionville Portes de France, et des acquéreurs de terrains.

La cession concernée est consentie en vue de la réalisation du programme de construction défini dans l'acte de vente.

Ces constructions devront être édifiées conformément aux dispositions du PLU et du titre II ci-après.

La surface de plancher globale sur la ZAC est fixée à 52.325 m² se répartissant comme suit :

- Zone A (Hébergement / Habitat)
Surface de la zone : 13275 m² / Surface de plancher maximale : 5700 m²
- Zone B (Services) : espace de loisirs autour de l'étang n°2
Surface de la zone : 51860 m² / Surface de plancher maximale : 600 m²
- Zone C (Hébergement / Habitat) : espace de loisirs autour de l'étang n°3
Surface de la zone : 43000 m² / Surface de plancher maximale : 1050 m²
- Zone D : espace de loisirs sur le dôme SLR pouvant accueillir un projet d'hébergement saisonnier partagé en trois sous-zones :
 - o D1-Hébergement / Habitat
 - o D2- Hébergement / Habitat
 - o D3-Equipement de loisirsSurface de la sous-zone D1 : 27800 m² / Surface de plancher maximale D1: 2700 m²
Surface de la sous-zone D2 : 6500 m² / Surface de plancher maximale D2 : 375 m²
Surface de la sous-zone D3 : 9500 m² / Surface de plancher maximale D3 : 7000 m²
- Zone E (Voirie et parking) :
Surface de la zone : 19740 m² / Surface de plancher pour l'espace gardiennage –
entrée du site : 100 m²
- Zone F (Equipement de loisirs) : projet d'équipement nautique
Surface de la zone : 13400 m² / Surface de plancher maximale : 7000 m²
- Zone G (Equipement de loisirs) : espace pour activités liés à la vocation touristique
de la base de loisirs
Surface de la zone : 15250 m² / Surface de plancher maximale : 16000 m²
- Zone H (Hébergement / Habitat - camping)
Surface de la zone : 23150 m² / Surface de plancher maximale : 600 m²
- Zone I (Equipement portuaire - Capitainerie) : espace autour de l'étang n°1
comprenant un projet de port de plaisance (90 anneaux) et l'ensemble des services
associés aux activités nautiques et de loisirs
Surface de la zone : 85740 m² / Surface de plancher maximale : 1200 m²

- Zone J (Hébergement / Habitat – Services - Réception) : espace réservé pour un projet cœur de port
Surface de la zone : 8080 m² / Surface de plancher maximale : 10000 m²

Le plan de localisation des zones est présenté en fin de document

ARTICLE 2 : DELAIS D'EXECUTION

Sauf dispositions contraires contenues dans le compromis de vente ou l'acte authentique, l'acquéreur s'engage à :

POUR LES HABITATIONS (secteur A)

L'acquéreur s'engage à respecter les délais mentionné ci-dessous pour :

1. Commencer sans délai les études du ou des bâtiments prévus sur le terrain qui lui est cédé, et présenter à l'architecte coordonnateur au plus tard à l'expiration d'un délai de 1 mois de calendrier à dater de la signature du compromis de vente une esquisse d'implantation et des façades.
2. D'obtenir au plus tard à l'expiration d'un délai de 2 mois de calendrier à dater de la signature du compromis de vente, l'attestation du bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués. Cette attestation est à joindre impérativement au dossier de demande de permis de construire dans l'objectif d'une officialisation par la DREAL du changement d'usage des terrains.
3. D'obtenir au plus tard à l'expiration d'un délai de 3 mois de calendrier à dater de la signature du compromis de vente, l'agrément de l'architecte coordonnateur sur le projet de construction ;
Nota : Le permis de construire devra obtenir l'agrément de l'architecte coordonnateur avant envoi au service instructeur.
4. Déposer la demande de permis de construire dans le mois suivant l'obtention de l'agrément de l'architecte coordonnateur ;
5. Réaliser la construction à compter de la délivrance du permis de construire purgé du recours des tiers et de l'entrée en pleine propriété de l'emprise foncière considérée.

POUR LES BATIMENTS (Secteurs B à J)

1. Commencer sans délai les études du ou des bâtiments prévus sur le(s) terrain(s) qui lui est cédé, et présenter à la SEBL au plus tard à l'expiration d'un délai de 2 mois de calendrier à dater de la signature du compromis de vente, un avant projet sommaire et architectural qui sera notamment soumis à l'avis de l'architecte coordonnateur de la zone comme prévu à l'article 19.
Nota : Le permis de construire devra obtenir l'agrément de l'architecte coordonnateur avant envoi au service instructeur.
2. Déposer en mairie la demande de permis de construire dans un délai de 1 mois à dater de l'avis sur le projet de demande de permis de construire par l'architecte coordonnateur de la zone.
3. Avoir terminé les travaux de construction et présenter le certificat de conformité dans un délai de 2 ans à dater de la signature de l'acte de vente.

POUR TOUS LES SECTEURS

Les modificatifs, rectificatifs, additifs, compléments au projet de construction visé ci-dessus seront soumis pour accord à la SEBL dans des conditions analogues à celles de la demande de permis de construire initiale.

Il reste entendu que l'acquéreur pourra être autorisé par la SEBL, s'il en formule la demande, à commencer la réalisation de ses installations et constructions avant la fin des travaux exécutés par la SEBL sous réserve de n'apporter aucune gêne à ces derniers travaux.

ARTICLE 3 : PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais d'exécution prévus à l'article précédent seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'acquéreur.

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

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. Mais dans ce cas, le constructeur ne sera pas dispensé du paiement des intérêts de retard sur la partie du prix de cession qu'il n'aura pas réglée aux échéances fixées.

ARTICLE 4 : IRRESPECT DES DELAIS : SANCTIONS A L'EGARD DE L'ACQUEREUR

Toute inobservation par l'acquéreur des délais fixés à l'article 2 ci-avant en ce qui concerne la construction de son ou de ses bâtiments pourra être sanctionnée, indépendamment de la pénalité contractuelle et forfaitaire prévue à l'article 27 ci-après, par la résolution de plein droit de la vente.

Au préalable, si l'acquéreur n'a pas respecté les délais prévus à l'article 2 ci-dessus, la SEBL le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai raisonnable. Si, passé ce délai, l'acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la SEBL pourra résoudre la vente dans les conditions suivante :

1. En cas d'inexécution de l'acquéreur, la SEBL notifiera, par recommandé avec accusé réception à l'acquéreur défaillant, ladite résolution de plein droit de la vente, en le mettant en demeure de régulariser, sous astreinte, l'acte notarié portant retour de la propriété du terrain à la SEBL.

2. En cas de non intervention de cet acte dans un délai d'un mois à compter de cette notification, la SEBL notifiera à l'acquéreur défaillant par acte d'huissier, sa décision de poursuivre en justice cette résolution de plein droit.

3. En contrepartie, l'acquéreur aura droit, à une indemnité de résolution qui sera calculée comme suit :

- a) si la résolution intervient avant le commencement des travaux par l'acquéreur, l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite de 30% à titre de dommage et intérêts forfaitaires.
- b) si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus sera augmentée d'une somme égale au montant de la plus value

apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans toutefois que cette plus value puisse dépasser la valeur réelle des matériaux et du coût de la main d'œuvre utilisée.

La plus value visée au paragraphe précédent sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la SEBL étant l'Administration des Domaines, et 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 à la requête de la SEBL. En cas de désaccord entre les experts ainsi nommés, ceux-ci auront la faculté de s'adjoindre un tiers expert pour les départager.

- c) Si les travaux réalisés entraînaient une dépréciation de la valeur intrinsèque du terrain, l'indemnité de résolution ci-dessus définie serait diminuée du montant de cette dépréciation qui serait fixé par voie d'expertise effectuée dans les mêmes conditions que celles prévues pour la détermination de la plus value.

Tous les frais de quelque nature que ce soit résultant de la procédure de vente ou d'expertise appelée à déterminer le montant de la plus value ou la dépréciation visée au présent article seront à la charge de l'acquéreur défaillant.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du fait de l'acquéreur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution.

Le règlement de l'indemnité de résolution dû à l'acquéreur aux termes du présent article se fera par un seul versement, après déduction éventuelle des dommages-intérêts dus par ledit acquéreur. Ce versement interviendra dans un délai de trois mois de calendrier à compter de la résolution de la vente ou, le cas échéant, de la décision définitive fixant le montant de la plus value ou de la dépréciation résultant des travaux effectués par l'acquéreur.

ARTICLE 5 : VENTE, LOCATION, MORCELLEMENT

L'acquéreur s'engage à ne consentir à qui que ce soit un droit même précaire sur le terrain sans avoir au préalable obtenu l'agrément de la SEBL.

a) Vente

Le propriétaire ne pourra pas mettre en vente les terrains qui lui sont cédés, d'une part avant l'achèvement de la totalité des travaux, d'autre part, avant d'avoir acquitté intégralement le prix d'acquisition et sans avoir, au moins trois mois de calendrier à l'avance, avisé la SEBL.

Celle-ci pourra exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou qu'ils soient revendus à un sous-acquéreur désigné ou agréé par elle et la Communauté d'Agglomération Thionville Portes de France, collectivité concédante. L'acquéreur est cependant autorisé à céder le terrain à un organisme de crédit-bail, à la condition que celui-ci consente le crédit-bail au profit de l'acquéreur uniquement.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues à l'article 4 ci-avant pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu toutefois à la déduction de 30 % visée audit article.

En cas de vente à un sous-acquéreur agréé ou désigné par la SEBL et par la Communauté d'Agglomération Thionville Portes de France, collectivité concédante, la SEBL pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions que celles visées ci-dessus.

Les sous-acquéreurs qui viendraient à s'assurer la propriété des terrains cédés à la suite de la cession autorisée par la SEBL et par la Communauté d'Agglomération Thionville Portes de France, collectivité concédante, prendront de plein droit les mêmes engagements que le précédent propriétaire.

b) Morcellement

Tout morcellement des terrains cédés est interdit, sauf autorisation accordée par la SEBL. Toutefois, si la réalisation des travaux est prévue en plusieurs tranches, le propriétaire pourra, après réalisation de la première tranche des travaux, vendre la partie du terrain non utilisée par lui, à condition d'en avoir avisé la SEBL six mois de calendrier à l'avance.

La SEBL pourra jusqu'à l'expiration de ce délai exiger que le terrain lui soit rétrocédé ou soit vendu à un acquéreur agréé ou désigné par elle, dans les mêmes conditions déjà décrites au présent article.

Les sous-acquéreurs qui viendraient à s'assurer la propriété des terrains cédés à la suite de morcellements autorisés par la SEBL prendront de plein droit les mêmes engagements que le précédent propriétaire.

c) Location

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

Les actes de vente, de partage et de location qui seraient passés par l'acquéreur 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.

ARTICLE 6 : NULLITE

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage, etc., qui seraient consentis par l'acquéreur ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions, ou obligations stipulées dans le titre I 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 5 ans à compter de l'acte par la SEBL ou à défaut par le Préfet du département, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

ARTICLE 7 : AFFECTATION ET UTILISATION DU TERRAIN CEDE

Lors de sa demande d'acquisition, l'acquéreur devra faire connaître à la SEBL l'affectation des bâtiments qu'il envisage d'édifier.

L'acquéreur s'engage à respecter l'affectation des terrains équipés par les soins de la SEBL, telle qu'il l'a fait connaître au moment de l'acquisition de son lot.

Tout manquement à cette disposition pourra être sanctionné par l'annulation de la cession. L'indemnité de résolution serait, dans cette éventualité, fixée dans les conditions précisées à l'article 4 ci-avant.

De même, l'acquéreur s'engage à obliger d'éventuels sous-acquéreurs de tout ou partie desdits terrains à respecter l'affectation et la destination initiales de son terrain. En vue de garantir à la SEBL l'exécution de cette obligation, l'acquéreur sera de plein droit caution solidaire à cet égard de la SEBL de l'exécution des engagements pris à cet égard par le sous-acquéreur bénéficiaire d'une éventuelle sous-cession.

Après l'achèvement des travaux, l'acquéreur sera tenu de ne pas modifier l'affectation des terrains et des bâtiments édifiés sans en avoir avisé la SEBL au moins trois mois à l'avance.

La SEBL pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que le changement d'affectation soit différé pour une durée de six mois de calendrier et ne soit effectué que si, durant ce délai, il n'a pu être trouvé un acquéreur pour l'ensemble des fonds s'engageant à maintenir l'affectation ; le prix d'acquisition étant fixé, à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire.

Afin de garantir l'affectation et la destination des terrains cédés, une restriction au droit de disposer et d'user sera inscrite au livre foncier.

TITRE II – DROITS ET OBLIGATIONS DU CEDANT ET DE L'ACQUEREUR

Les terrains constituant la zone feront l'objet d'une division entre d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie publique, et d'autre part, les terrains destinés à être cédés aux acquéreurs ci-après désignés par le terme « l'acquéreur ».

Cette division ne sera pas soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE 8 : PROPRIETE DU SOL ET DES OUVRAGES

Les voiries et espaces libres à créer conformément au plan local d'urbanisme, sont destinés à être incorporés aussitôt que possible à la voirie publique. De même, après exécution, les divers réseaux (assainissement, eau potable, eau pluviale, éclairage public, électricité, réseau téléphonique, gaz) seront remis aussitôt que possible aux collectivités publiques ou aux concessionnaires habilités à les recevoir sans que l'acquéreur n'ait le droit de s'y opposer.

ARTICLE 9 : OBLIGATIONS DE LA SEBL

La SEBL exécutera, en accord avec le concédant, et conformément au PLU, au dossier de réalisation, au programme des équipements publics et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voiries, d'aménagement des espaces libres et de réseaux destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités, soit à être remis aux organismes concessionnaires ou, le cas échéant, à une association syndicale.

La SEBL se réserve toutefois la possibilité d'apporter, au stade de l'exécution, les modifications nécessaires à la bonne réalisation des ouvrages suivant les règles de l'art.

En ce qui concerne les délais, sous réserve que d'autres dispositions ne soient pas fixées dans l'acte de cession ou dans ses annexes, la SEBL s'engage à exécuter :

- dans les six (6) mois de la cession de chaque parcelle, d'une part, une voirie provisoire (en l'absence de toute voirie existante permettant un accès carrossable au terrain) suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès à la parcelle cédée, et, d'autre part, les canalisations d'eau, d'électricité, permettant une desserte d'assainissement sous voirie satisfaisante de ladite parcelle
- tous les travaux de réseaux de manière à assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service et suivant les possibilités techniques d'une telle exécution, sous la réserve que soient respectées les dispositions du PLU
- la voirie définitive par tranches successives qui seront programmées lorsque les terrains constituant la tranche en question seront intégralement commercialisés et surbâties.

ARTICLE 10 : DROITS ET OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

1. Jusqu'à leur incorporation à la voirie publique, les voies et espaces libres communs demeureront affectés à la circulation publique. L'acquéreur aura sur les voies les droits de jour, vue et issue, comme voie publique régulièrement classée. Il aura les mêmes droits de circulation sur toutes les voies sans distinction, que son terrain y ait ou non directement accès.
2. Tant que les voies et espaces libres communs n'auront pas été incorporés à la voirie publique, la SEBL pourra interdire ou limiter sur tout ou partie de ces voies et espaces libres communs, la circulation des piétons et des véhicules de toutes sortes, selon les règles qui lui paraîtront les plus aptes à assurer un fonctionnement satisfaisant de l'ensemble.

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

3. SEBL aura le droit de placer aux endroits qu'il jugera à propos et en accord avec la collectivité ou le concessionnaire concerné, tous candélabres, bornes-fontaines, postes de transformation et poteaux indicateurs, etc. en respectant les distances légales.

ARTICLE 11 : ENTRETIEN DES EQUIPEMENTS

Pendant la période comprise entre la mise en service des voies, espaces libres communs et réseaux et leur incorporation à la voirie publique ou leur remise à la commune concernée ou aux concessionnaires habilités, la SEBL assurera leur entretien.

La présente clause ne pourra faire obstacle d'une part aux dispositions de l'article 20 ci-après, d'autre part à la responsabilité décennale des entrepreneurs ayant exécuté les ouvrages pour le compte de la SEBL ou aux obligations contractuelles qui leur incombent jusqu'à réception définitive.

CHAPITRE 2 : TERRAINS PRIVES

ARTICLE 12 : PLAN LOCAL D'URBANISME

L'acquéreur et la SEBL s'engagent à respecter les dispositions du plan local d'urbanisme dans l'ensemble de ses documents constitutifs (règlements, servitudes, plans et annexes) et de toutes ses modifications qui seraient apportées par l'Administration.

Il est rappelé à ce sujet que le plan local d'urbanisme est un document réglementaire et que les extraits de ce plan local d'urbanisme pourront être fournis aux attributaires de terrains à titre d'information.

De plus, il est précisé que le plan local d'urbanisme ne définissant que les éléments principaux, la position et la nature des voies et réseaux non définies par le plan local d'urbanisme seront précisés, si besoin est, dans les actes de vente.

ARTICLE 13 : BORNAGE

SEBL fera procéder préalablement à la cession par un géomètre de son choix, au bornage du terrain cédé à l'acquéreur.

ARTICLE 14 : CLOTURES

Celles-ci seront réalisées par l'acquéreur, le cas échéant, conformément aux prescriptions du PLU et au cahier de prescriptions architecturales et paysagères annexé au présent document. Elles devront être définies au moment de la demande de permis de construire et devront faire l'objet d'un avis de l'architecte coordonnateur architectural tel que prévu à l'article 19.

ARTICLE 15 : GESTION DES TERRAINS PRIVATIFS – DROIT DE REGARD

Avant et pendant l'exécution des travaux de construction, les acquéreurs devront assurer l'entretien et le débroussaillage de leur parcelle, des clôtures provisoires ainsi que l'entretien des branchements divers.

Les décharges (ordures, déchets ...) sont interdites. Le stockage de matériaux, même temporaire, sur les voies de communication et les terrains voisins, est interdit.

Après achèvement des travaux, l'acquéreur, ses ayants droit et les utilisateurs du terrain cédé maintiendront les bâtiments et les espaces privatifs dont ils ont la charge dans un parfait état d'entretien, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant, à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins et à assurer la tranquillité du voisinage.

Dans le cas où il serait constaté des négligences d'entretien risquant de porter atteinte à l'harmonie de l'ensemble, la SEBL pourrait, dans les 15 jours d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception à l'acquéreur responsable et restée sans effet, intervenir pour le compte et aux frais de l'acquéreur défaillant.

ARTICLE 16 : ORDURES MENAGERES

La collecte des ordures ménagères est placée sous la compétence de la Communauté d'Agglomération Thionville Portes de France.

Il est précisé que les vieux papiers et, d'une manière générale, tous déchets, ne devront en aucun cas être l'objet d'un broyage humide avec évacuation à l'égout.

Sur ce Secteur d'habitat, les Ordures ménagères sont regroupées aux points d'apport volontaire à l'entrée du lotissement.

ARTICLE 17 : CLAUSE PARTICULIERE

Des clauses particulières pourront être imposées dans chaque acte authentique de cession et dans chaque compromis de vente.

CHAPITRE 3 : CONSTRUCTIONS

ARTICLE 18 - CONSTRUCTIONS AUTORISEES ET IMPLANTATIONS

Préalablement à toute démarche administrative, l'acquéreur, pour des implantations autres que celles destinées à l'habitat individuel, devra obtenir l'agrément de la Communauté d'Agglomération Thionville Portes de France, collectivité concédante, sur les conditions de la cession.

Les constructions seront édifiées suivant les dispositions prévues au PLU de la Ville de Basse-Ham et à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 19 - ETABLISSEMENT DES PROJETS ET COORDINATION ARCHITECTURALE

Un architecte « coordinateur » ou « conseil », désigné et rémunéré par la SEBL assurera une mission de conseil et de coordination architecturale et urbanistique, basée sur les prescriptions du document d'urbanisme et sur l'annexe 1 au présent CCCTE.

Préalablement au dépôt de la demande de permis de construire, l'acquéreur soumettra dans les conditions prévues à l'article 2 son avant-projet sommaire à la SEBL et à l'architecte conseil en vue de recueillir son avis et ses recommandations sur l'implantation et la conception des installations (bâtiment et clotures).

Ensuite, les dossiers de demande de permis de construire et modificatifs devront avoir reçu l'avis de l'architecte conseil de la zone sur l'implantation et la conception des installations.

ARTICLE 20 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DE L'ACQUEREUR

Les entrepreneurs de l'acquéreur, chargés de la construction des immeubles, pourront utiliser les voies et ouvrages construits par la SEBL.

L'acquéreur supportera la charge des dommages causés par ses entrepreneurs aux ouvrages de voirie, de réseaux divers, et d'aménagement général exécutés par la SEBL. L'acquéreur devra avertir de ces obligations et charges les entrepreneurs participant à la construction de ses immeubles par l'insertion des clauses nécessaires dans leurs marchés.

Le paiement des dépenses engagées par la SEBL pour la réparation des dommages faisant l'objet du présent article sera effectué aux caisses de la SEBL par l'acquéreur dans un délai maximum d'un mois de calendrier à dater de la notification faite par la SEBL de la part des dépenses dues par ledit acquéreur.

Par ailleurs, pour le secteur habitat résidentiel, un protocole de terrassement devra être respecté par l'acquéreur/constructeur/entrepreneur afin de garantir la qualité sanitaire des terrains laissés nus après construction. Le Processus de construction est décrit à l'annexe 1.

ARTICLE 21 - OBJETS ENFOUIS DANS LE SOL

La SEBL et la Communauté d'Agglomération Thionville Portes de France, collectivité concédante, ne pourront être rendus responsables des accidents qui surviendraient par suite de déflagrations d'engins de guerre pouvant se trouver dans le sol.

Les objets de valeur historique, archéologique ou artistique se trouvant dans le sol seront exclus de la vente. Leur propriété sera régie par la loi de 1941 sur les fouilles archéologiques.

ARTICLE 22 - INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

L'acquéreur sera tenu de respecter les dispositions de la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement et tous les textes subséquents

ARTICLE 23 - TENUE GENERALE

Toute disposition pouvant nuire à l'hygiène ou en contravention avec les règlements en vigueur est interdite.

Il sera interdit d'ouvrir des carrières ou même de faire des fouilles dans les terrains cédés en vue de l'extraction de pierres, de sable ou de cailloux.

ARTICLE 24 - PUBLICITE

Seules sont autorisées les enseignes se rapportant à l'activité exercée par l'acquéreur; celles-ci devront en outre avoir obtenues l'avis de l'architecte conseil de la zone.

ARTICLE 25 - REGLEMENT SANITAIRE

L'acquéreur se conformera aux prescriptions du règlement sanitaire départemental.

ARTICLE 26 - ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE

L'acquéreur fera assurer contre l'incendie dans un délai maximum de 15 jours à compter de leur réception provisoire, ses bâtiments et installations ainsi que, le cas échéant, l'ensemble du matériel et mobilier dépendant de son fonds de commerce. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins correspondant à la valeur des bâtiments les plus proches.

CHAPITRE 4 : MESURES D'EXECUTION DES PRESENTES CLAUSES

ARTICLE 27 – PENALITES CONTRACTUELLES

En cas de manquement de l'acquéreur aux obligations découlant du présent cahier des charges, la SEBL pourra exiger de l'acquéreur le paiement d'une pénalité contractuelle et forfaitaire par jour de retard dans les conditions prévues ci-dessous

Toute inobservation par l'acquéreur des dispositions prévues par le présent cahier des charges, pourra être sanctionnée par le versement par l'acquéreur à la SEBL de pénalités contractuelles et forfaitaires par jour de retard après mise en demeure préalable notifiée à la requête de la SEBL par acte extrajudiciaire et restée sans effet à l'expiration d'un délai d'un mois de calendrier.

Dans cette hypothèse, l'acquéreur s'engage à verser aux caisses de la SEBL, pour chaque jour de retard, une pénalité égale à un millième du prix de vente du terrain cédé, et ce jusqu'à la date où l'obligation inexécutée aura été considérée par la SEBL comme remplie dans les conditions prévues par le cahier des charges.

ARTICLE 28 – SANCTIONS A L'EGARD DE LA SEBL

En cas d'inexécution des travaux qui incombent à la SEBL dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières à l'acte de cession, l'acquéreur est en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai de deux mois, de réclamer à la SEBL une indemnité pour la préjudice direct, matériel et certain qui aura pu lui être causé du fait de la défaillance de la SEBL.

TITRE III – REGLES ET SERVITUDES DE DROIT PRIVE

ARTICLE 29 – SERVITUDES

L'acquéreur supportera les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain des équipements collectifs qui se révéleraient nécessaires à la bonne organisation de la zone.

ARTICLE 30 – BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

L'acquéreur se branchera à ses frais sur les divers réseaux (assainissement, eau, électricité, réseau téléphonique, haut débit, gaz), réalisés par la SEBL conformément à l'article 9 ci-dessus. Il présentera ses projets à la SEBL ainsi qu'aux concessionnaires (services techniques de la Communauté d'Agglomération et fermiers) ayant compétence sur le secteur, pour accord.

ARTICLE 31 : LIMITE DES PRESTATIONS

SEBL réalisera les voiries provisoires et les réseaux divers sous ces voiries.

Le cessionnaire exécutera à ses frais tous les raccordements sur la voirie telle qu'elle sera et sur les réseaux, y compris les traversées de chaussée nécessaire.

SEBL exécutera la voirie définitive et les raccordements d'entrée aux parcelles dans la limite du domaine public.

ARTICLE 32 – INSERTION

Les prescriptions du présent cahier des charges seront insérées intégralement par les soins de l'acquéreur dans les promesses et actes de vente et lors des aliénations successives des terrains, soit par reproduction du texte complet, soit par voie de référence précise.

ARTICLE 33 – SUBSTITUTION

A l'expiration du terme normal de la mission confiée à la SEBL, ou dans l'hypothèse où la SEBL viendrait à être dessaisie de quelque manière que ce soit de la mission qui est confiée par le concédant, l'expiration du terme ou le dessaisissement entraînera de plein droit la substitution du concédant à la SEBL dans tous les droits et obligations résultant pour elle du présent cahier des charges sans que l'acquéreur ait le droit de s'y opposer.

ARTICLE 34 – LITIGES ENTRE ACQUEREURS

La SEBL sera tenue de toutes garanties ordinaires et de droit. Elle déclare qu'elle n'a conféré aucune servitude sur le terrain, sauf celles qui découlent du plan local d'urbanisme, du présent cahier des charges ou des mitoyennetés indiquées aux actes de vente. Elle fait à l'acquéreur entier abandon de ses droits de façon que tout propriétaire puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges.

En conséquence, si l'acquéreur se prétendait lésé, il sera subrogé dans tous les droits de la SEBL à l'effet d'exiger directement l'exécution desdites conditions. Tout litige entre

propriétaire devra donc se vider directement entre eux, sans que dans aucun cas ni sous aucun prétexte l'intervention de la SEBL puisse être exigée.

ARTICLE 35 – INSCRIPTION AU LIVRE FONCIER

L'acquéreur consentira à l'inscription au Livre Foncier :

1. des servitudes de passage qui lui seront éventuellement imposées en vertu de l'article 29 du présent cahier des charges
2. d'un droit à la résolution de la vente en garantie et en application des articles 2 et 4 du présent cahier des charges,
3. d'une restriction au droit de disposer en garantie de l'application des articles 5, 7 et 18 du présent cahier des charges

ARTICLE 36 – MODIFICATION

Les dispositions prévues au présent cahier des charges feront loi entre la SEBL et l'acquéreur qu'entre les différents acquéreurs. Elles ne pourront être modifiées sous réserve du dernier alinéa du présent article qu'avec l'accord du concédant et de la SEBL, mais elles pourront être complétées, ainsi que déjà dit, par les dispositions des actes particuliers à intervenir entre l'acquéreur et la SEBL.

Tous les frais supplémentaires résultant de désirs de modifications exprimés par l'acquéreur, ou l'Administration seront intégralement à la charge de l'acquéreur, notamment les honoraires d'architectes, les modifications du plan local d'urbanisme et du cahier des charges, les levers de plans, les frais d'études divers, les modifications de travaux déjà effectués, les expertises, etc.