



Z.A.C. de l'Espace commercial ST LOUP sur la commune de PABU

CAHIER DES CHARGES DE LOCATION DE TERRAIN

SOMMAIRE

TERMINOLOGIE	4
PRÉAMBULE.....	6
ARTICLE 1 - PRÉSENTATION DU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES.....	6
ARTICLE 2 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	7
ARTICLE 2.1 NATURE DU PRÉSENT DOCUMENT	7
ARTICLE 2.2 DOMAINE D'APPLICATION DU CAHIER DES CHARGES	7
ARTICLE 3 - DIVISION DES TERRAINS.....	8
TITRE PREMIER - CONDITIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LA LOCATION DES TERRAINS ET LE PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS À RÉALISER	8
ARTICLE 4 - OBJET DE LA LOCATION.....	8
ARTICLE 5 - DÉLAIS D'EXECUTION	8
ARTICLE 6 – PROLONGATION ÉVENTUELLE DES DÉLAIS	8
ARTICLE 7 – SANCTIONS A L'ÉGARD DU CONSTRUCTEUR.....	9
(1) RÉSOLUTION DE LA LOCATION.....	9
(2) PÉNALITÉS	9
ARTICLE 8 – CESSIION DU BAIL, SOUS-LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS LOUÉS, RETROCESSION.....	9
(3) CESSIION.....	9
(4) SOUS-LOCATION	10
(5) MORCELLEMENT.....	10
(6) RÉTROCESSION	10
(7) NULLITÉ.....	11
ARTICLE 9 – OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PRÉVUE APRES RÉALISATION DES TRAVAUX	11
ARTICLE 10 – DÉLIMITATION DES TERRAINS LOUÉS	11
TITRE DEUXIÈME - DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR ET DU LOCATAIRE PENDANT LA DURÉE DES TRAVAUX.....	12
ARTICLE 11 – DESSERTE ET VIABILISATION DES TERRAINS LOUÉS.....	12
ARTICLE 12 – PROCÉDURE DE RÉALISATION DES PROJETS.....	13
ARTICLE 13 – CARACTÉRISTIQUES DES PROJETS A REALISER SUR LES TERRAINS LOUÉS	14
ARTICLE 14 – RACCORDEMENT DES LOTS A L'ESPACE PUBLIC	15
ARTICLE 15 – DÉROULEMENT DU CHANTIER.....	16

TITRE TROISIÈME - CONDITIONS DE GESTION DES INSTALLATIONS COMMUNES, DES OUVRAGES COLLECTIFS ET DES LOTS.....	17
ARTICLE 16 – SERVITUDES	17
ARTICLE 17 – ESPACES VERTS	17
ARTICLE 18 – TENUE DU LOT	17
 TITRE QUATRIÈME – PORTÉE DES DISPOSITIONS DU CAHIER DES CHARGES	 18
ARTICLE 19 – RESPECT DES OBLIGATIONS RÉCIPROQUES.....	18

TERMINOLOGIE

◆ Par "**AMÉNAGEUR**" ou "**BAILLEUR**", il faut entendre la Communauté d'agglomération GUIGAMP-PAIMPOL AGGLOMÉRATION, aménageur et gestionnaire de la Z.A.C. Espace Commercial St LOUP, également propriétaire – bailleur des lots proposés à location par bail à long terme.

◆ Par "**PRENEUR**", il faut entendre toute personne physique ou morale prenant à bail à long terme un BIEN inclus dans le périmètre de la Z.A.C. Espace Commercial St LOUP.

◆ Par "**CONSTRUCTEUR**", il faut entendre toute personne physique ou morale qui prend à bail à construction un BIEN inclus dans le périmètre de la Z.A.C. Espace Commercial St LOUP en vue d'y édifier une construction.

◆ Par "**LOCATAIRE**" ou "**ASSUJETTI**", il faut entendre tout PRENEUR ou occupant de la Z.A.C. Espace Commercial St LOUP, tenant ses droits en vertu d'un acte de LOCATION, ou de TRANSFERT DE DROITS, ou de la loi, et soumis aux dispositions du présent Cahier des Charges de Location de Terrain (C.C.L.T.).

◆ Par "**CAHIER DES CHARGES DE LOCATION DE TERRAINS**" ou "**CAHIER DES CHARGES**" ou "**C.C.L.T.**", il faut entendre le présent document et ses annexes, ayant vocation à s'appliquer aux BIENS faisant l'objet d'un bail à long terme, inclus dans le périmètre de la Z.A.C. Espace Commercial St LOUP

◆ Par "**Z.A.C.**" il faut entendre la zone d'aménagement concertée dénommée "ESPACE COMMERCIAL SAINT LOUP".

◆ Par "**LOCATION**" ou "**acte de LOCATION**" ou "**BAIL**", il faut entendre l'acte authentique comportant une location au moyen d'un bail à long terme (à construction ou emphytéotique...), d'un BIEN inclus dans le périmètre de la Z.A.C.

◆ Par "**PROMESSE DE LOCATION**", il faut entendre tout avant-contrat fixant les conditions de l'acte DE LOCATION et contenant éventuellement des conditions suspensives en vue de la réalisation de la LOCATION.

◆ Par "**TRANSFERT DE DROITS**", il faut entendre tout acte transférant au profit d'un LOCATAIRE des droits réels ou personnels sur un BIEN ou un IMMEUBLE inclus dans le périmètre de la Z.A.C. (cession de bail à construction, apport, fusion, bail commercial...)

◆ Par "**BIEN**" ou "**LOT**", il faut entendre tout bien ou droit immobilier non bâti (terrain, volume) objet du présent C.C.L.T., formant l'un des LOTS (en totalité ou en partie) de la Z.A.C. Espace Commercial St LOUP et devant faire l'objet d'une LOCATION à un CONSTRUCTEUR.

◆ Par "**IMMEUBLE**", il faut entendre le LOT et la CONSTRUCTION édifiée par le PRENEUR sur le LOT.

◆ Par "**CONSTRUCTION**", il faut entendre les constructions et installations réalisées par le PRENEUR et restant sa propriété pendant le BAIL.

◆ Concernant les délais :

- Le mot "**JOUR**" désigne tout jour calendaire, sauf disposition légale ou indication contraire dans le présent C.C.L.T.
- Le mot « **MOIS** » s'entend de quantième à quantième. A défaut d'un quantième identique, le délai expire le dernier jour du mois.
- Le mot "**AN**" ou "**ANNEE**" désigne une année de quantième à quantième. A défaut d'un quantième identique, le délai expire le dernier jour du mois.
- Le délai qui expirerait normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable.
- Lorsque le point de départ d'un délai quelconque dépend de la réception d'un courrier recommandé postal ou électronique avec accusé de réception, ce délai court à compter du lendemain de la première présentation dudit courrier ;
- Lorsque le point de départ dudit délai dépend de la remise en mains propres d'un document contre récépissé ou émargement, ce délai court à compter du lendemain de la date de signature dudit récépissé ou émargement.

- Le mot « **CONVOCATION** » ou « **NOTIFICATION** » s'entend de tout exploit d'un Commissaire de Justice ou de tout pli recommandé postal ou électronique, sauf si des dispositions légales imposaient un mode de transmission de l'information spécifique.
- La locution "**LETTRE RECOMMANDÉE**" s'entend d'une lettre recommandée avec avis de réception, postale ou électronique.
- Le terme « **réception** » ou « **reçu** » appliqué à un courrier recommandé postal ou électronique avec accusé de réception correspond, de convention expresse entre les PARTIES, à sa première présentation.

Etant ici précisé que ces termes pourront indifféremment être utilisés au singulier ou au pluriel sans que leur définition ne soit modifiée.

PRÉAMBULE

ARTICLE 1 - PRÉSENTATION DU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES

- 1.1 Le présent CAHIER DES CHARGES DE LOCATION DE TERRAINS porte sur le périmètre de l'opération de la Z.A.C. dite « de l'Espace commercial ST LOUP » sur le territoire de la commune de PABU, réalisée par Guingamp-Paimpol Agglomération.
- 1.2 Cet aménagement a donné lieu à la création, par délibération du Conseil de Communauté de Guingamp Communauté en date du 29 mars 2012, d'une zone d'aménagement concerté (Z.A.C.) dite « de l'Espace commercial ST LOUP »
- 1.3 Le maître d'ouvrage de la Z.A.C. est Guingamp-Paimpol Agglomération, qui a choisi d'en réaliser l'aménagement en régie directe. Le présent CAHIER DES CHARGES a pour but de fixer les droits, charges et obligations incombant à Guingamp-Paimpol Agglomération, et aux LOCATAIRES d'un lot de la Z.A.C. de l'Espace commercial ST LOUP.

Le présent CAHIER DES CHARGES est divisé en quatre TITRES :

- ♦ Le **TITRE PREMIER** comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux LOCATAIRES, pour satisfaire au respect de l'utilité publique ; elles précisent notamment : le but de la location, les conditions générales dans lesquelles la location est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations.
- ♦ Le **TITRE DEUXIÈME** définit les droits et obligations de l'AMÉNAGEUR de la ZAC et du locataire pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments.
- ♦ Le **TITRE TROISIÈME** fixe les conditions de gestion des installations communes, des ouvrages collectifs et des lots, imposées aux LOCATAIRES, à leurs héritiers ou ayants cause à quelque titre que ce soit ainsi qu'aux LOCATAIRES antérieurs qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges, par voie de convention avec l'aménageur de la Z.A.C. Il détermine notamment les conditions de la gestion des ouvrages d'intérêt collectif.
- ♦ Le **TITRE QUATRIÈME** fixe la portée des dispositions du cahier des charges notamment le respect des obligations réciproques.

Sont annexés au présent Cahier des Charges de Location de Terrains :

- (1) PLAN DE COMPOSITION DE LA Z.A.C.
- (2) FICHE DE LOT COMPRENANT LE PLAN DU LOT

Les deux premiers titres constituent des dispositions purement bilatérales entre chaque contractant. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres contractants ou à tous tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à rencontre des contractants, conformément aux dispositions de l'article 1165 du Code Civil.

Les titres troisième et quatrième s'imposent à tous les LOCATAIRES ainsi qu'à leurs héritiers ou ayants cause à quelque titre que ce soit, et ce sans limitation de durée. Ils s'imposent également aux LOCATAIRES antérieurs qui auraient déclaré adhérer au CAHIER DES CHARGES par voie de convention avec l'aménageur de la Z.A.C. Chacun de ces LOCATAIRES aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à rencontre des autres LOCATAIRES, l'AMÉNAGEUR déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces LOCATAIRES.

Sauf disposition contraire prévue dans l'acte de location, les dispositions du CCLT seront caduques à la suppression de la ZAC.

ARTICLE 2 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 2.1. NATURE DU PRESENT DOCUMENT

Le présent CAHIER DES CHARGES est établi conformément aux dispositions de l'article L 311-6 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 2.2. DOMAINE D'APPLICATION DU CAHIER DES CHARGES

(1) PERSONNES CONCERNÉES

Les dispositions du présent CAHIER DES CHARGES et de ses modifications ou compléments à intervenir dans les conditions prévues ci-après s'imposent :

- ◆ Aux PRENEURS, ainsi qu'aux PRENEURS successifs.
- ◆ Aux CONSTRUCTEURS.
- ◆ A l'AMÉNAGEUR et à toute personne morale de droit privé ou de droit public qui pourra lui être substituée.
- ◆ Aux ASSUJETTIS.

(2) DURÉE D'APPLICATION DES DISPOSITIONS DU CAHIER DES CHARGES

Les clauses de nature réglementaire contenues dans le présent CAHIER DES CHARGES deviennent caduques à la date de suppression de la Z.A.C.

Les règles régissant les rapports entre les LOCATAIRES, celles qui régissent le mode de gestion des parties communes et celles spécifiques aux LOCATION présentent un caractère contractuel entre les LOCATAIRES et sont de ce fait perpétuelles.

(3) MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES

Pendant la durée de réalisation de la Z.A.C., l'AMÉNAGEUR pourra modifier ou compléter les dispositions du présent CAHIER DES CHARGES, étant entendu que ces modifications ou compléments ne seront pas applicables aux LOTS pour lesquels l'acte notarié de LOCATION aura été signé antérieurement, sauf à obtenir l'accord des PRENEURS de ces LOTS.

(4) MODALITÉS D'APPLICATION – SANCTIONS

Les PROMESSES de LOCATION ou les LOCATIONS passées entre l'AMÉNAGEUR et les PRENEURS doivent faire mention de l'acceptation sans réserve par lesdits PRENEURS du présent CAHIER DES CHARGES, de ses modifications ou compléments qui pourront intervenir dans les conditions définies ci-dessus.

Tous les actes ayant pour effet de substituer un tiers à l'un des signataires initiaux des PROMESSES de LOCATION ou des LOCATIONS, devront sous peine de nullité comporter l'engagement de ce tiers de respecter les dispositions du présent CAHIER DES CHARGES. Le substituant pourra voir sa responsabilité engagée en cas de non-respect de cette clause et des obligations qu'elle détermine.

Tous les actes comportant un TRANSFERT DE DROITS devront également comporter l'engagement du LOCATAIRE de respecter les dispositions du présent CAHIER DES CHARGES, dans la mesure où celles-ci lui sont applicables.

Les actes de LOCATION et de TRANSFERT DE DROITS devront contenir des dispositions destinées à sanctionner l'inobservation tant des stipulations du présent CAHIER DES CHARGES que des prescriptions complémentaires figurant dans ces actes.

Le présent CAHIER DES CHARGES sera remis à chaque PRENEUR lors de la signature des actes de LOCATION et devra lui avoir été communiqué préalablement. Les actes devront mentionner que ces formalités ont bien été effectuées.

En outre, le présent CAHIER DES CHARGES sera inséré intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte constatant un TRANSFERT DE DROIT.

Cela exposé, l'aménageur de la Z.A.C. entend diviser et louer les terrains de la Z.A.C. « **de l'Espace commercial ST LOUP** » dans les conditions prévues ci-dessous :

ARTICLE 3 - DIVISION DES TERRAINS

Les terrains sus indiqués feront l'objet d'une division entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, et, d'autre part, ceux destinés à être loués aux LOCATAIRES publics ou privés.

Guingamp-Paimpol Agglomération se réserve le droit de céder aux riverains immédiats de la Z.A.C., le cas échéant, des délaissés de terrains pouvant permettre une meilleure configuration de l'ensemble divisé.

Le plan de composition de la Z.A.C. est annexé au présent C.C.L.T.

TITRE PREMIER - CONDITIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LA LOCATION DES TERRAINS ET LE PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS À RÉALISER

ARTICLE 4 - OBJET DE LA LOCATION

La location est consentie en vue de la construction d'un programme de bâtiments d'activités économiques qui sera défini dans l'acte de LOCATION. Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du P.L.U.I (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal), au présent C.C.L.T. et à ses annexes.

La surface de plancher maximale autorisée est définie dans la fiche de lot annexée au présent CAHIER DES CHARGES.

ARTICLE 5 - DÉLAIS D'EXECUTION

a) Le LOCATAIRE s'engage à :

Déposer dans un délai fixé par la PROMESSE DE LOCATION, la demande de permis de construire ou avoir accompli toute autre formalité administrative qui lui serait substituée.

Avoir terminé les travaux dans un délai fixé par la fiche de lot à compter de l'obtention du permis de construire ou de la signature de l'acte de LOCATION.

b) Dans le cas où la réalisation d'un lotissement serait effectuée en plusieurs tranches successives, le PRENEUR présentera au BAILLEUR, dans un délai de trois mois à compter de l'ACTE DE LOCATION, un programme échelonné mentionnant la date ultime de commencement des travaux pour chacune des tranches, en faisant apparaître le périmètre des terrains nécessaires à la réalisation de chacune d'elles. La première tranche devra comporter la réalisation d'au moins 10 % de la surface de plancher totale ci-dessus définie.

c) Dans le cas où le LOCATAIRE est une collectivité publique ou un établissement public, et dans ce cas seulement, il s'engage à restituer les terrains au BAILLEUR, s'il n'a pas pu réaliser la première tranche de l'opération dans les délais ci-dessus indiqués, augmentés de six mois.

Par ailleurs, au cas où le LOCATAIRE, collectivité ou établissement public, serait défaillant après la réalisation de cette première tranche, il s'engage à restituer au BAILLEUR la part des terrains non encore utilisée.

ARTICLE 6 – PROLONGATION ÉVENTUELLE DES DÉLAIS

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges pourront éventuellement être prolongés dans les conditions prévues dans l'acte de LOCATION.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme un cas permettant une prolongation des délais.

ARTICLE 7 – SANCTIONS A L'ÉGARD DU CONSTRUCTEUR

(1) RÉSOLUTION DE LA LOCATION

Compte tenu des enjeux ayant présidé à la création de la Z.A.C. Espace Commercial St LOUP, ayant notamment pour objet le développement de l'activité économique sur le territoire de GUINGAMP-PAIMPOL AGGLOMERATION, et indépendamment des sanctions pouvant être stipulées dans l'ACTE DE LOCATION, la LOCATION pourra être résolue de plein droit pour défaut d'exécution ou non-respect des dispositions contenues dans le présent CAHIER DES CHARGES DE LOCATION DE TERRAIN et ses annexes si bon semble à l'AMÉNAGEUR, UN (1) MOIS après une mise en demeure mentionnant expressément cette clause résolutoire.

Cette mise en demeure devra être précédée d'une première mise en demeure d'avoir à réparer les irrégularités constatées, elle-même restée infructueuse pendant le délai fixé dans la mise en demeure, délai déterminé par l'AMÉNAGEUR en fonction de la nature et de la gravité de l'infraction constatée et des délais nécessaires pour y mettre fin.

Toutefois, pour le cas où le CONSTRUCTEUR aurait fourni à l'AMÉNAGEUR une garantie financière d'achèvement prévue par l'article L 261-10-1 du code de la construction et de l'habitation, par un organisme régulièrement habilité à exercer sur le territoire français, laquelle devra expressément prévoir que l'AMÉNAGEUR en sera personnellement bénéficiaire, au même titre qu'un acquéreur en vente en l'état futur d'achèvement, et aura la possibilité de la mettre personnellement en œuvre, la résolution ne pourra pas être demandée par l'AMÉNAGEUR au titre de l'inexécution de son obligation de construire dans le délai indiqué aux présentes.

En cas de résolution de l'acte de LOCATION en raison d'une non-exécution de ses obligations par le CONSTRUCTEUR ou de non-respect du présent C.C.L.T., le CONSTRUCTEUR ne pourra pas demander à l'AMÉNAGEUR le remboursement des loyers déjà versés.

(2) PÉNALITÉS

En cas de non-respect des obligations du PRENEUR et mises à sa charge au titre des présentes qui ne feraient pas l'objet d'une résiliation ou d'une sanction spécifique, l'AMÉNAGEUR pourra, si bon lui semble, appliquer une pénalité de CINQ CENTS EUROS (500,00 EUR) par infraction constatée et par jour calendaire. Le montant de cette pénalité sera porté à MILLE EUROS (1 000,00 EUR) après TRENTE (30) JOURS.

Pour l'application de cette sanction, l'AMÉNAGEUR devra notifier au PRENEUR une mise en demeure de faire cesser l'infraction.

Si dans un délai de CINQ (5) JOURS à compter de la réception de cette notification l'infraction n'a pas cessé, l'AMÉNAGEUR devra notifier au PRENEUR une nouvelle mise en demeure de faire cesser l'infraction.

Si dans un délai de CINQ (5) JOURS à compter de la réception de cette seconde notification l'infraction n'a toujours pas cessé, le BAILLEUR notifiera au PRENEUR l'application de la sanction prévue aux présentes, laquelle sera due à compter du premier jour où l'infraction aura été constatée.

Toutefois, cette pénalité ne sera pas due si le PRENEUR justifie avoir fait diligence pour faire cesser cette infraction et que son maintien provient d'une cause extérieure.

Le montant de cette indemnité sera indexé en fonction de l'indice INSEE du coût de la construction (base 100 au 4ème trimestre 1953) en prenant pour base l'indice retenu dans l'acte de LOCATION et le dernier indice connu au jour de l'établissement la mise en demeure.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, un expert judiciaire sera désigné par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation du local loué, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

ARTICLE 8 – CESSION DU BAIL, SOUS-LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS LOUÉS, RETROCESSION.

(3) CESSION

Le LOCATAIRE peut céder les droits qu'il détient en vertu du BAIL ainsi que les CONSTRUCTIONS qui auront été édifiées sur le LOT selon la procédure prévue dans l'acte de LOCATION.

Les dispositions du présent article ne seront pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965 et de vente d'immeuble à construire sous réserve de la fourniture par le CONSTRUCTEUR à l'AMÉNAGEUR d'une garantie financière d'achèvement

prévues par l'article L 261-10-1 du code de la construction et de l'habitation, laquelle devra expressément prévoir que l'AMÉNAGEUR en sera personnellement bénéficiaire, au même titre qu'un acquéreur en vente en l'état futur d'achèvement, et aura la possibilité de la mettre en œuvre. La notification de la cession de chaque lot de copropriété sera faite à l'AMÉNAGEUR par le Notaire en charge de l'opération.

En cas de cessions successives, les LOCATAIRES successifs seront tenus par les dispositions du présent article, sauf dérogations apportées dans l'acte de LOCATION.

Le CONSTRUCTEUR est cependant autorisé à céder son bail à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit du CONSTRUCTEUR lui-même et que le CREDIT-BAILLEUR ait été agréé au préalable par l'AMÉNAGEUR.

En vertu de l'ACTE DE LOCATION, l'AMÉNAGEUR est bénéficiaire d'un droit de préférence et à ce titre pourra exiger, soit que les droits acquis au titre du contrat de LOCATION lui soient rétrocédés, soit qu'ils soient cédés à un PRENEUR agréé ou désigné par lui.

Sauf le cas de la mise en copropriété d'un immeuble bâti visé ci-dessus, toute cession partielle des droits détenus en vertu de l'acte de LOCATION et des CONSTRUCTIONS édifiées par le PRENEUR est soumise aux stipulations contenues dans l'ACTE DE LOCATION.

(4) SOUS-LOCATION

Aucune sous-location des immeubles ne pourra être consentie tant que les travaux de construction n'auront pas été achevés au sens de l'article R 261-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Toutefois des promesses de sous-location pourront être consenties, sous la condition suspensive de l'achèvement.

Les sous-locataires seront tenus par les dispositions du présent C.C.L.T. qui leur sont applicables. Celles-ci devront être rappelées dans tout acte de location, quelle qu'en soit sa nature.

Le LOCATAIRE devra respecter la procédure prévue dans l'ACTE DE LOCATION.

(5) MORCELLEMENT

Tout acte ayant pour objet le morcellement du terrain d'assiette du BIEN donné en LOCATION est formellement interdit sans accord préalable de l'AMÉNAGEUR ; il devra dans ce cas respecter la réglementation d'urbanisme applicable.

La division d'un immeuble bâti en volumes, ou en lots de copropriété au sens de la loi du 10 juillet 1965, est autorisée sous réserve de l'agrément ci-après.

Tout projet de division d'un immeuble bâti ainsi que tout acte visant à organiser cette division (règlement de copropriété, division en volumes, statuts d'A.S.L...) devra faire l'objet d'une approbation préalable par l'AMÉNAGEUR. Ce projet devra être présenté à l'AMÉNAGEUR et à son notaire au moins VINGT-ET-UN (21) JOURS avant sa signature. Le défaut de réponse de l'AMÉNAGEUR et/ou de son notaire dans ce délai vaudra accord tacite au projet présenté.

En cas d'inexécution de cette obligation, le CONSTRUCTEUR sera redevable d'une pénalité de DIX MILLE EUROS (10.000,00 €).

(6) RÉTROCESSION

Les actes de LOCATION pourront, suivant la nature du projet de construction et si cela est expressément prévu dans l'acte de LOCATION, prévoir la rétrocession des espaces non bâtis du LOT au profit de l'AMÉNAGEUR.

Cette rétrocession ne donnera lieu au versement d'aucun prix, ni d'aucune indemnité au profit du CONSTRUCTEUR.

Les frais d'acte de rétrocession seront à la charge de l'AMÉNAGEUR.

Toutefois, cette rétrocession ne pourra intervenir que dans des conditions garantissant qu'il ne sera pas porté atteinte aux droits consentis aux CONSTRUCTEURS et à leurs ayants droit tels qu'ils sont définis dans le présent CAHIER DES CHARGES dans les actes de LOCATION et, en tout état de cause, sauf accord des parties, postérieurement à l'obtention de l'attestation de non-contestation de la conformité.

(7) NULLITÉ

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par le LOCATAIRE en méconnaissance des dispositions du présent article seraient nuls et de nul effet.

Cette nullité pourra être invoquée, par l'AMÉNAGEUR, pendant un délai de CINQ (5) ANS à compter de l'acte, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

Cependant, cette nullité ne pourra être mise en œuvre qu'après mise en demeure par l'AMÉNAGEUR d'avoir à réparer l'irrégularité commise, demeurée sans effet à l'issue d'une période de TROIS (3) MOIS.

ARTICLE 9 – OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PRÉVUE APRES RÉALISATION DES TRAVAUX

Le LOCATAIRE sera tenu de respecter l'affectation de la CONSTRUCTION telle qu'elle est prévue dans le BAIL.

ARTICLE 10 – DÉLIMITATION DES TERRAINS LOUÉS

Le document cadastral à l'échelle du 1/2000^{ème} avec l'extrait cadastral correspondant et le plan de division du terrain à l'échelle du 1/200^{ème} seront établis par le BAILLEUR et à ses frais.

Le LOCATAIRE aura par la suite à sa charge le maintien des limites de sa propriété telles qu'elles ressortent du plan de division.

TITRE DEUXIÈME - DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR ET DU LOCATAIRE PENDANT LA DURÉE DES TRAVAUX

ARTICLE 11 – DESSERTE ET VIABILISATION DES TERRAINS LOUÉS

a) Desserte provisoire.

Le BAILLEUR s'engage à mettre à disposition de le LOCATAIRE, au plus tard à la date d'ouverture des chantiers (certificat de déclaration d'ouverture), à l'extérieur des limites du lot vendu, une voirie provisoire permettant l'accès au chantier, ainsi que les amenées d'eau, d'électricité moyenne tension et de ligne téléphonique en permettant une alimentation suffisante du chantier en fonction des possibilités des équipements existants ; ces réseaux se situeront le long de la voie de desserte, soit entre celle-ci et la limite du terrain cédé, soit sur le côté opposé de cette voie.

b) Desserte définitive

Le BAILLEUR s'engage également à exécuter, à l'extérieur des lots vendus, la voirie définitive et les travaux de réseaux prévus ci-dessous dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service.

Aux fins de bonne coordination, Le LOCATAIRE est tenu de communiquer au BAILLEUR son planning général de travaux, au plus tard lors du dépôt de permis de construire, et ceci dans le cadre de la procédure de concertation prévue ci-après.

Ces travaux de viabilité comprennent :

1- Voirie :

La réalisation de voies destinées à assurer l'accès au lot cédé jusqu'en limite de parcelle.

2- Réseaux divers :

Le BAILLEUR se chargera de l'installation en souterrain des réseaux énumérés ci-après à l'extérieur des lots privés :

Assainissement eaux usées (EU) : un réseau séparatif sera créé pour conduire les eaux usées depuis la limite des lots jusqu'au point bas de la zone d'où elles seront refoulées jusqu'au réseau existant.

L'ensemble des eaux usées du lot (eaux vannes, ménagères et industrielles) devra donc être dirigé vers ce réseau. Précisons que l'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, dont les caractéristiques répondront à la nature de l'activité et seront conformes aux dispositions réglementaires en vigueur. L'implantation des constructions doit être prévue en fonction de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement les eaux usées du lot vers les dispositifs de traitement. Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau de collecte des eaux pluviales.

Assainissement eaux pluviales (EP) : les eaux pluviales doivent être gérées au niveau de l'opération ou du projet. À ce titre, la mise en place d'un dispositif d'infiltration (noue, toiture végétalisée, tranchée, puits perdu,...) doit être priorisée.

Par dérogation, un rejet de l'eau pluviale, en-dehors de l'opération, peut être accordé par l'autorité compétente, si et seulement si :

- Ce rejet s'effectue vers le réseau public dédié aux eaux pluviales ou vers le milieu naturel en capacité d'assimiler ces eaux ;
- Le débit de fuite est inférieur à 3 litres par seconde et par hectare (3L/s/Ha)

L'ensemble des eaux pluviales collectées sur les surfaces imperméabilisées des lots devront donc être rejetées, après temporisation ou non, dans le réseau public créé par le BAILLEUR. L'imperméabilisation des surfaces non bâties devra être limitée au maximum.

Alimentation en eau potable (AEP) : un réseau public d'AEP sera assuré en limite des lots et les poteaux de défense contre l'incendie. Il appartient au LOCATAIRE d'abaisser éventuellement la pression donnée par le réseau public, et s'il souhaite une pression supérieure, il devra réaliser et entretenir à ses frais les surpresseurs nécessaires. Le réseau surpressé sera alors totalement distinct des conduites alimentées directement par le réseau public.

Electricité : La desserte en énergie électrique sera réalisée selon les principes de base d'un branchement Basse Tension par lot cédé. Le BAILLEUR réalisera ainsi un réseau d'alimentation basse tension, implanté en souterrain jusqu'en limite de lot, depuis lequel pourront être alimentées les constructions.

En cas de besoins spécifiques (poste transformateur « abonné », réseau ou BT > 36KVA), Le LOCATAIRE devra obtenir l'avis et l'accord du BAILLEUR et prendre en charge tous les frais découlant de ces travaux, ainsi que les taxes correspondantes.

Téléphone : le BAILLEUR réalisera un réseau de distribution, implanté en souterrain jusqu'en limite de lot, auquel pourront être raccordées les constructions.

Eclairage public : le réseau d'éclairage des voies de desserte publiques sera réalisé par le BAILLEUR dans la mesure où cela serait nécessaire pour la sécurité de la circulation sur les dites voies. L'éclairage des voies de desserte privées à l'intérieur des lots est à la charge du LOCATAIRE.

Le BAILLEUR se tiendra à la disposition de l'architecte ou du bureau d'étude chargé du projet du LOCATAIRE pour organiser une réunion où seront conviés l'ensemble des concessionnaires, services et administrations concernés en matière de réseaux et lutte contre l'incendie

ARTICLE 12 – PROCÉDURE DE RÉALISATION DES PROJETS.

Le BAILLEUR met en place un certain nombre de moyens destinés à favoriser la qualité des réalisations et leur contrôle.

Cette procédure comporte trois étapes : information, concertation au cours de l'élaboration du projet, contrôle du projet et de sa réalisation.

a) Information du LOCATAIRE

Le BAILLEUR mettra à disposition du LOCATAIRE :

- Le levé topographique à l'échelle du 1/200^{ème} base de référence pour la topographie du lot et sa couverture végétale existante,
- Le présent document (CCLT) et son annexe (cahier des prescriptions architecturales et paysagères)
- Les documents graphiques et le règlement applicable à la zone concernée du PLUI

Le BAILLEUR tiendra également à disposition du LOCATAIRE :

- Le référentiel Bretagne Qualiparc.
- Les tracés en plan, profils en long, caractéristiques et côtes des divers réseaux et voiries situés ou projetés à proximité immédiate du terrain cédé.
- Les bases de calcul des réseaux divers et de la voirie prévue par le BAILLEUR.
- L'étude d'impact et l'étude au titre de la loi sur l'eau réalisées dans le cadre de la création de la Z.A.C.

En outre, les services techniques du BAILLEUR se tiendront à la disposition du LOCATAIRE pour lui apporter des renseignements sur l'évolution de la couverture végétale du lot concerné et de ses abords, les points sensibles du paysage par rapport aux aménagements susceptibles d'y être apportés, l'état d'avancement des projets des lots riverains.

b) Concertation au cours de l'élaboration du projet.

Le LOCATAIRE est tenu de désigner un architecte responsable de la qualité des constructions et qui travaillera en collaboration avec les services techniques du BAILLEUR.

Un mois avant de déposer le permis de construire, une rencontre entre l'architecte d'une part et le BAILLEUR assisté d'un maître d'œuvre d'autre part, se tiendra afin de rechercher la meilleure cohérence entre le projet de Le LOCATAIRE et les aménagements envisagés dans la Z.A.C. et d'aider à la prise en compte du CCLT.

Cette rencontre vise également pour le BAILLEUR à s'assurer, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les prescriptions architecturales ou paysagères ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments que le LOCATAIRE se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins, occupés ou non encore occupés.

c) Contrôle du projet et de sa réalisation.

Le LOCATAIRE est tenu de disposer de l'accord écrit du BAILLEUR sur son projet avant dépôt de la demande de permis de construire.

A cet effet, il devra remettre au BAILLEUR un « dossier permis de construire minute » comportant outre les pièces réglementaires :

- une notice technique VRD précisant les aménagements relatifs aux réseaux (y compris les réseaux et dispositifs de temporisation eaux pluviales) et voiries, avec les notes de calcul et justifiant les dimensionnements,
- Une notice technique précisant le respect des cibles du cahier des prescriptions architecturales et paysagères
- un plan d'organisation précisant l'organisation du chantier.

Le contrôle effectué par le BAILLEUR ne se substitue pas à celui effectué par les diverses administrations dans le cadre de la législation sur le permis de construire et ne saurait engager sa responsabilité sur aucun sinistre, dommage ou dysfonctionnement de toute nature intervenant en rapport avec ledit dossier, le LOCATAIRE restant seul responsable de ses études, de ses choix comme du respect de ses obligations.

Le contrôle vise pour le BAILLEUR à s'assurer :

- d'une part, que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et sécurisée, une bonne desserte et d'assurer la sécurité publique (éclairage),
- d'autre part, que les dispositions du projet sont compatibles avec le plan, les règlements et l'esprit (la cohérence urbaine et paysagère) de la zone. Le BAILLEUR pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

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

Le BAILLEUR fera connaître son avis par écrit dans un délai d'un mois au plus tard après la remise du dossier permis de construire minute.

Dans l'hypothèse d'un avis défavorable du BAILLEUR, le LOCATAIRE est tenu d'apporter les modifications nécessaires et de soumettre un nouveau dossier dans le délai d'un mois à partir de la notification de l'avis du BAILLEUR au LOCATAIRE. Les délais prévus ci-dessus concernant le dépôt du permis de construire seront reportés d'autant et ce pour une seule fois.

Au stade de la réalisation, le LOCATAIRE s'engage à exécuter les travaux en conformité avec le dossier permis de construire minute remis au BAILLEUR et à laisser libre accès du chantier à un représentant du BAILLEUR.

Pour les prestations non définies au stade du dossier permis de construire minute et qui seront arrêtées lors de l'exécution d'une part, et pour les modifications justifiées apportées au dossier permis de construire minute lors de l'exécution d'autre part, le LOCATAIRE devra présenter au BAILLEUR un dossier complémentaire relatif à ces modifications et obtenir son accord écrit préalable à toute exécution. Le BAILLEUR disposera d'un délai de réponse de 15 jours suivant réception de la demande.

ARTICLE 13 – CARACTÉRISTIQUES DES PROJETS A REALISER SUR LES TERRAINS LOUÉS

Cet article renvoie à un document que le LOCATAIRE sera tenu de respecter : le PLUi et son règlement.

ARTICLE 14 – RACCORDEMENT DES LOTS A L'ESPACE PUBLIC

La position et les caractéristiques des branchements et de leurs accessoires seront définies par accord entre le LOCATAIRE, le BAILLEUR et le service gestionnaire ou concessionnaire intéressé, en fonction des impératifs techniques propres à chaque réseau.

Pour chaque type de réseau, il ne sera procédé qu'à un seul raccordement par lot vendu.

Les conditions générales d'établissement, à l'intérieur des lots, des réseaux et de leurs branchements devront être conformes aux normes en vigueur et aux prescriptions édictées par le service gestionnaire ou concessionnaire.

Les travaux de raccordement et de voirie ne devront apporter aucune gêne à la circulation des véhicules et des piétons sur les voies publiques. Le LOCATAIRE sera tenu pour responsable de tout accident qui pourrait survenir du fait de ces travaux particuliers.

Les branchements au réseau public seront obligatoirement souterrains et seront à la charge du LOCATAIRE, sauf dispositions particulières propre au concessionnaire.

Si nécessaire, le LOCATAIRE pourra se voir imposer des traversées de chaussée avec fourreaux et conduites pour recevoir les branchements particuliers à sa charge.

Le LOCATAIRE sera astreint à la remise en état des sols immédiatement après l'exécution des travaux, tout comme à la remise en état des voiries et trottoirs qu'il aurait impactés pour la réalisation de ses branchements privés.

1- Accès – Voirie – Circulation :

Le LOCATAIRE sera tenu d'aménager à ses frais l'accès privé à son lot depuis la voie publique.

Les dispositions de détail (seuils, protection des canalisations, signalisation...) devront être conformes aux prescriptions émises par le BAILLEUR.

La localisation de l'accès aux bâtiments et des voies de circulation intérieures, tout comme leur traitement, devront recevoir l'accord écrit du BAILLEUR. Ces accès et voies devront avoir une emprise au sol minimale au regard des besoins liés à l'activité à développer sur le lot, et épouser au maximum le relief existant.

Pour pouvoir assurer la défense incendie, l'aménagement des accès aux bâtiments sera déterminé en accord avec le service de sécurité compétent.

2- Assainissement eaux usées :

Eaux usées :

Le LOCATAIRE est tenu de spécifier au BAILLEUR la nature de ses effluents, tout changement dans ces caractéristiques devra être soumis à l'autorisation du BAILLEUR.

Les effluents rejetés dans le réseau public d'assainissement devront respecter les prescriptions réglementaires en vigueur.

Dans le cas où les effluents ne répondraient pas à ces prescriptions, le LOCATAIRE devra installer à ses frais, à l'intérieur de son terrain, des ouvrages d'épuration ou de neutralisation particuliers, ainsi que les installations permettant de retenir les rejets considérés en cas de défectuosité dans le processus de traitement retenu.

Le branchement sur le réseau public d'assainissement EU du réseau privé sera réalisé à la charge du LOCATAIRE par le service gestionnaire ou concessionnaire, avec la mise en place d'un regard implanté à la limite du domaine public. Celui-ci devra rester accessible à tout contrôle.

Le BAILLEUR pourra par ailleurs exiger, si la toxicité des effluents l'impose, qu'un dispositif de contrôle en continu ou de prélèvement inopiné des rejets soit mis en place et entretenu aux frais du LOCATAIRE.

Le LOCATAIRE sera tenu responsable de toute détérioration des installations d'assainissement consécutives à un rejet de sa part d'effluents nuisibles au bon fonctionnement de ces ouvrages.

Les rejets qui ne correspondront pas, après traitement, aux normes admises pour leur réception dans le réseau public devront être collectées et évacuées par des organismes spécialisés portés à la connaissance du BAILLEUR.

Eaux pluviales :

Par dérogation, un rejet de l'eau pluviale, en-dehors de l'opération, peut être accordé par l'autorité compétente, si et seulement si :

- Ce rejet s'effectue vers le réseau public dédié aux eaux pluviales ou vers le milieu naturel en capacité d'assimiler ces eaux ;
- Le débit de fuite est inférieur à 3 litres par seconde et par hectare (3L/s/Ha).

Les eaux pluviales provenant des parkings et voiries d'une surface supérieure à 100 m² seront l'objet d'un traitement permettant leur déshuilage, dégrillage et débouage, avant rejet au réseau public de collecte des eaux pluviales.

Ces dispositifs de temporisation et de dépollution devront recevoir l'agrément du BAILLEUR.

Le branchement du réseau privé sur le réseau public d'assainissement EP sera réalisé à la charge du BAILLEUR avec la mise en place d'un regard implanté à la limite du domaine public. Celui-ci devra rester accessible à tout contrôle.

En fonction de la nature des pollutions potentielles des eaux pluviales collectées sur le lot du LOCATAIRE, ce dernier pourra être amené à devoir signer une convention de rejet d'eaux pluviales avec le BAILLEUR. Cette convention définira les conditions dans lesquelles le LOCATAIRE effectuera le rejet de ses eaux pluviales dans le réseau et les ouvrages publics. Elle stipulera les dispositions techniques relatives aux équipements à mettre en place par Le LOCATAIRE et arrêtera les principes de responsabilité prévalant.

3- Alimentation en Eau Potable :

Le réseau intérieur d'alimentation en eau potable et/ou de défense contre l'incendie sera raccordé au réseau public après accord de l'administration compétente.

La pose du citerneau et du compteur par le service gestionnaire ou concessionnaire sera à la charge du LOCATAIRE.

Si le réseau public ne permet pas, au vu de l'activité projetée, d'offrir un débit suffisant pour assurer la défense incendie des bâtiments, le LOCATAIRE devra réaliser à sa charge un dispositif permettant d'obtenir un débit suffisant (réserve incendie...)

4- Télécommunications :

Le LOCATAIRE supportera le coût de son raccordement particulier au réseau téléphonique dans les conditions fixées par l'opérateur téléphonique de son choix.

ARTICLE 15 – DÉROULEMENT DU CHANTIER

Le LOCATAIRE s'engage à assurer, jusqu'à l'achèvement de la construction prévue sur son lot, le libre accès au chantier des représentants qualifiés de l'administration et du BAILLEUR.

Les entrepreneurs du LOCATAIRE chargés de la construction pourront utiliser les voies et ouvrages créés ou requalifiés par le BAILLEUR, qui leur imposera toutes les mesures de police et d'entretien appropriées.

Le LOCATAIRE aura à sa charge la réparation des dégâts causés par ses entrepreneurs aux ouvrages de voiries, de réseaux divers et d'aménagement général, y compris les espaces verts exécutés par le BAILLEUR.

Seront également à sa charge les nettoyages permanents des voies empruntées et salies par la circulation de leurs véhicules, ainsi que les dégâts éventuels causés à la végétation existante.

En cas de mise en demeure d'exécuter ces réparations, nettoyages ou remises en état et restée infructueuse, celui-ci fera directement exécuter, aux frais du LOCATAIRE, l'ensemble des travaux nécessaires.

Par ailleurs, les enseignements relatifs aux entreprises participant aux travaux de construction seront portés sur des panneaux dont le graphisme et le positionnement devront être agréés par le BAILLEUR.

TITRE TROISIÈME - CONDITIONS DE GESTION DES INSTALLATIONS COMMUNES, DES OUVRAGES COLLECTIFS ET DES LOTS

ARTICLE 16 – SERVITUDES

Haies à conserver :

Un ensemble de haies bocagères anciennes ou nouvellement plantées se trouvent en limite de certains LOTS. Ces haies ne pourront en aucun cas être coupées ou arrachées. Seul un entretien sera autorisé : taille de limitation des arbustes, taille de formation des arbres, enlèvement des branches mortes. Les LOCATAIRES des LOTS riverains de ces haies devront autoriser l'accès de leur terrain pour l'entretien si cela s'avérait nécessaire.

Zone humide :

Une zone humide est située dans la partie Nord de la Z.A.C. Les LOCATAIRES des LOTS riverains ne pourront en aucun y rejeter des eaux pluviales et ils devront clore le côté de leur LOT qui donne sur cette zone.

Elle aura un aspect naturel qui ne peut être confondu avec un délaissement ou un manque d'entretien.

ARTICLE 17 – ESPACES VERTS

L'aménagement paysager de la Z.A.C. a été défini pour offrir, dans la perception des LOTS depuis l'espace public, un cadre attractif et une vitrine intéressante aux LOCATAIRES. Le BAILLEUR veillera au maintien des aménagements paysagers réalisés en bord de voie sur l'espace public dans un bon état de propreté et d'entretien.

ARTICLE 18 – TENUE DU LOT

Le LOCATAIRE s'engage à :

Interdire la formation de tas d'ordures : déchets, décombres ou résidus, sur son LOT, et de garder les espaces non bâtis dans un bon état de propreté et d'entretien.

Entretenir, arroser, éventuellement remplacer sur son LOT les plantations existantes ou qu'il y aura réalisé.

Réparer et repeindre au moins tous les cinq ans les parties extérieures en bois ou en métal, et toutes les parties des bâtiments qui doivent normalement être repeintes, sauf si elles ont fait l'objet d'un traitement inaltérable.

Assurer l'entretien régulier des ouvrages de prétraitement des eaux usées et/ou pluviales (débourbeur, déshuileur, séparateur à graisses...) qu'il aura installé sur son lot.

Ne pas organiser d'espaces de stockage ou d'entrepôt directement visibles depuis l'espace public sans l'accompagner d'un aménagement paysager adéquat pour en atténuer l'impact visuel.

Ne pas sous-louer pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet, tout ou partie du terrain et des constructions en dehors des éléments figurant sur le dossier de permis de construire minute approuvé par le BAILLEUR.

TITRE QUATRIÈME – PORTÉE DES DISPOSITIONS DU CAHIER DES CHARGES

ARTICLE 19 – RESPECT DES OBLIGATIONS RÉCIPROQUES

Les dispositions contenues au présent CAHIER DES CHARGES feront loi entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE.

Le BAILLEUR subroge en tant que besoin le LOCATAIRE dans tous ses droits, de façon à ce que tout LOCATAIRE puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par le présent CAHIER DES CHARGES.

Bon pour accord :

Le : à :

Le signataire