

**SYNDICAT MIXTE POUR L'AMENAGEMENT  
DU CENTRE EUROPEEN DE FRET DE  
BAYONNE-MOUGUERRE-LAHONCE**

\* \* \* \*

**CAHIER DES CHARGES DE CESSION OU DE LOCATION DES TERRAINS  
ZAC DU PARC D'ACTIVITES ECONOMIQUES DE  
BAYONNE-MOUGUERRE-LAHONCE  
CENTRE EUROPEEN DE FRET**

**VENTE S.E.P.A./**

# CAHIER DES CHARGES DE CESSION OU DE LOCATION DES TERRAINS

## SOMMAIRE

	<u>PAGES</u>
PREAMBULE	1
ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	2
ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS	4
TITRE I	
ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION	4
ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION	4
ARTICLE 5 - PROLONGATIONS EVENTUELLES DES DELAIS	5
ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'EGARD DE L'ACQUEREUR	5
ARTICLE 7 - VENTE - LOCATION - MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES	7
ARTICLE 8 - NULLITE	8
TITRE II	
CHAPITRE 1 - TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES VERTS	
ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE LA S.E.P.A.	9
ARTICLE 10 - VOIES - PLACES ET ESPACES LIBRES	10

PAGES

**CHAPITRE 2 - TERRAINS CEDES OU LOUES**

<b>ARTICLE 11 - PLAN D'AMENAGEMENT DE LA ZONE (P.A.Z.)</b>	<b>10</b>
<b>ARTICLE 12 - BORNAGES - CLOTURES</b>	<b>11</b>
<b>ARTICLE 13 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES</b>	<b>11</b>
<b>ARTICLE 14 - SANCTIONS A L'EGARD DE LA S.E.P.A.</b>	<b>11</b>
<b>ARTICLE 15 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS</b>	<b>12</b>
<b>ARTICLE 15 BIS - ELECTRICITE</b>	<b>13</b>
<b>ARTICLE 16 - ETABLISSEMENT DES PROJETS - COORDINATION DES TRAVAUX</b>	<b>14</b>
<b>ARTICLE 17 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DE L'ACQUEREUR</b>	<b>15</b>

**TITRE III - REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL**

<b>ARTICLE 18 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES PRIVATIFS</b>	<b>15</b>
<b>ARTICLE 19 - SERVITUDES</b>	<b>15</b>
<b>ARTICLE 20 - TENUE GENERALE</b>	<b>16</b>
<b>ARTICLE 21 - ASSURANCES</b>	<b>16</b>
<b>ARTICLE 22 - GESTION DU SITE</b>	<b>16</b>
<b>ARTICLE 23 - MODIFICATIONS</b>	<b>16</b>
<b>ARTICLE 24 - LITIGES - SUBROGATION</b>	<b>17</b>

## P R E A M B U L E

Le Syndicat Intercommunal de BAYONNE-MOUGUERRE-LAHONCE a confié à la S.E.P.A., par délibération en date du 13 Juin 1977, la concession de la première tranche d'aménagement de la Z.A.C. de MOUGUERRE, en prolongement du lotissement industriel de MOUGUERRE. Cette concession a été prorogée par voie d'avenant et délibération en date du 30 Avril 1987.

La S.E.P.A. a pour mission d'acquérir, de viabiliser, de commercialiser les terrains et de construire les bâtiments à usage d'activités économiques.

Les différentes qualités de ce site ont conduit le Syndicat Intercommunal à réserver l'aménagement de cette ZAC et de ses extensions à l'implantation d'un Centre Européen de Frêt dont la vocation serait, outre le stockage de marchandises en attente de dédouanement, des activités de groupage et de dégroupage des diverses marchandises, de conditionnement et de services.

Un Syndicat Mixte comprenant le Syndicat Intercommunal de BAYONNE-MOUGUERRE-LAHONCE et le Conseil Général des Pyrénées-Atlantiques, a été constitué aux fins d'étudier et de réaliser cette opération. Ce syndicat, qui a pris la dénomination "Syndicat Mixte pour l'Aménagement du Centre Européen de Frêt de BAYONNE-MOUGUERRE-LAHONCE", a demandé à la S.E.P.A. de coordonner ces études et de procéder ultérieurement à la réalisation de cet équipement ainsi que des programmes annexes complémentaires à ce projet dans le cadre d'un parc d'activités économiques.

Le Syndicat Mixte a délibéré favorablement le 27 Avril 1987 sur la poursuite du projet dont la première tranche est constituée par la ZAC n° 2 de MOUGUERRE qui autorise dans le cadre de la concession allouée à la S.E.P.A., la commercialisation et la réalisation du programme.

La convention de concession passée avec la S.E.P.A pour la réalisation de la ZAC n° 3 du Centre Européen de Frêt par le Syndicat Mixte, a été approuvée le 15 Septembre 1988 afin que la S.E.P.A. puisse procéder à la réalisation de l'extension du C.E.F. au sein du parc d'activités économiques s'étendant sur 86 hectares.

La durée globale de l'opération de réalisation d'aménagement du parc d'activités économiques, confiée à la S.E.P.A., est de douze ans pour l'ensemble du programme qui s'étend sur 100 hectares (14 ha + 86 ha).

Le Syndicat Mixte pour l'aménagement du Centre Européen de Frêt a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC n°3 du C.E.F. le 28 Juin 1989 et a sollicité du Préfet des Pyrénées-Atlantiques la mise à l'enquête publique du dossier de Z.A.C.

Le Préfet des Pyrénées-Atlantiques a prescrit l'enquête publique du Plan d'Aménagement de Zone et du règlement de zone (P.A.Z. et R.A.Z. du mardi 12 décembre 1989 au 11 janvier 1990.

L'arrêté préfectoral d'approbation du P.A.Z. et du R.A.Z. du dossier de réalisation de la Z.A.C. n°3 du Centre Européen de Frêt de BAYONNE-MOUGU-ERRE-LAHONCE a été pris le ../../. n°.....

#### ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Conformément aux dispositions de l'article 15-III du cahier des charges de concession, la S.E.P.A. a établi le présent cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC n° 3.

Le présent cahier des charges est divisé en trois titres :

- Le titre Ier détermine les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains, dans le but de veiller au respect de l'utilité publique ; il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges ; il doit être conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L.21-4 du code de l'expropriation. Il est approuvé par le Préfet, en application des articles R.160-5 et R.311-19 du code de l'urbanisme.

- Le titre II définit les droits et obligations de la S.E.P.A. et des constructeurs ou utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs.

Si les terrains à bâtir sont cédés avant l'achèvement des équipements prévus, une date prévisionnelle d'achèvement des équipements par la S.E.P.A. devra être précisée. Ces équipements devront permettre toutefois l'accès aux chantiers et la poursuite des travaux.

- Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions, des concessions d'usage et des locations, à leurs héritiers ou ayants-droit à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec la S.E.P.A. Il détermine notamment les conditions de la gestion des parties communes et ouvrages collectifs.

1.2. Le titre I est constitué par des dispositions de caractère mixte, c'est-à-dire à la fois contractuelles entre la S.E.P.A. et le contractant, et réglementaires parce qu'approuvées par le concédant et pouvant être sanctionnées par celui-ci.

Ces dispositions ne comportent par contre aucune stipulation pour autrui.

Le titre II est constitué par des dispositions purement contractuelles entre la S.E.P.A. et le co-contractant. Ces dispositions ne contiennent aucune stipulation pour autrui et ne peuvent en conséquence ni être opposées aux autres contractants ou à tous tiers en général, ni être invoquées par eux. Le cas échéant, les dispositions contraires ou différentes de l'acte de cession ou de location l'emportent toujours sur celles de ce titre II.

Le titre III s'impose à tous les propriétaires anciens ou nouveaux et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de constructions ainsi qu'à leurs héritiers ou ayant-cause à quelque titre que ce soit et ce, sans limitation de durée. Chacun de ces assujettis, aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce titre III à l'encontre des autres assujettis, la S.E.P.A. déclarant, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun d'eux.

1.3. A l'expiration de la concession d'aménagement visée dans l'exposé qui précède, ou en cas de retrait ou de résiliation de ladite concession, le concédant sera substitué de plein droit à la S.E.P.A. dans tous les droits et obligations résultant pour celle-ci du présent cahier des charges, sans que le constructeur ait le droit de s'y opposer.

1.4. Les prescriptions du présent cahier des charges seront insérées intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

1.5. Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le vocable "d'acquéreur" tous les assujettis au présent C.C.C.T., 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 immeuble situé dans le périmètre d'application du présent C.C.C.T. que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, etc ..., et par "location" ou "bail" tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un desdits biens, que ce soit un bail à construction, une concession immobilière, un bail emphytéotique, etc ...

Cela exposé, la S.E.P.A. entend diviser et céder les terrains de la ZAC n°3 dans les conditions prévues ci-après.

## ARTICLE 2 - 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 cédés ou loués aux constructeurs publics ou privés, désignés ci-après par le terme "constructeur".

Cette division ne sera pas soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article R.315-2 du code de l'urbanisme.

## TITRE I

### ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION

La cession ou la location est consentie en vue de la construction d'un programme de bâtiment qui sera défini dans l'acte de cession ou de location.

Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du PAZ et du RAZ approuvés pour la ZAC ainsi qu'à celles du titre II ci-après.

La surface de plancher développée hors oeuvre nette des locaux que l'acquéreur est autorisé à édifier sur la parcelle cadastrée Section .....n° ..... est de ..... m<sup>2</sup>.

### ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION

L'acquéreur s'engage à :

1/ Commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés par le PAZ sur le terrain qui lui est cédé ou loué et à communiquer à la S.E.P.A. son projet définitif de construction, un mois au moins avant le dépôt de la demande de permis de construire. Le cas échéant, présenter en même temps à l'approbation de la S.E.P.A. un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles.

2/ Déposer sa demande de permis de construire dans un délai de 3 (trois) mois à dater de l'acte de cession ou de location étant précisé que, sauf disposition contraire dudit acte, c'est la date de signature du compromis de vente qui est prise en considération à ce titre,

3/ Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 8 (huit) mois à compter de la délivrance du permis de construire,

4/ Avoir réalisé les constructions dans un délai de 20 mois à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur sous réserve de sa vérification par la S.E.P.A.

Des délais différents pourront être stipulés dans l'acte de cession ou de location. La S.E.P.A. pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

#### ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur aura 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 un cas de force majeure.

#### ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'EGARD DE L'ACQUEREUR :

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge de l'acquéreur par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou de location ou leurs annexes, la S.E.P.A. pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, soit obtenir des dommages et intérêts, soit résoudre la vente, dans les conditions suivantes :

##### 1 - Dommages et intérêts (cas particulier) :

Si l'acquéreur n'a pas respecté les délais prévus par l'Article 4 § 1,2,3 et 4, la S.E.P.A. le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours en ce qui concerne les délais des § 1,2 et 3 ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne celui du § 4.

Si passé ce délai, l'acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la S.E.P.A. aura droit au versement d'une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec maximum de 10/100.

Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10 %, la S.E.P.A. pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.



## **2 - Résolution de la vente :**

La cession pourra être résolue de plein droit par décision de la S.E.P.A. notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'Article 4 ci-dessus, ou de manquement à l'une des obligations du présent C.C.C.T., de l'acte de cession ou de leurs annexes.

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

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 S.E.P.A. lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession hors taxes. Ce prix, en cas d'indexation sera réputé égal à la somme des versements déjà effectués à la date de la résolution, augmentée d'une somme égale au solde restant dû, après application à ce solde de l'indice dernier connu, 15 jours avant la date de la résolution.

2/ 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 que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'oeuvre 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 S.E.P.A. étant l'administration des Domaines, celui de l'acquéreur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance sur la requête de la S.E.P.A.

En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble, à la requête du plus diligent des experts ou des parties.

En cas de réalisation des constructions par tranches, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix de la S.E.P.A. que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

## **3 - Résiliation de l'acte de location :**

En cas de location, les conditions de la résiliation seront fixées dans l'acte de location.

#### 4. Frais de résolution ou de réalisation

Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur ou du locataire selon le cas, notamment en ce qui concerne la mainlevée des privilèges et hypothèses grévant l'immeuble ou le bail du chef du cessionnaire défaillant lesquels 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 de la première tranche du prêt consenti par un établissement bancaire ou d'une avance sur prêt à titre de démarrage ou de préfinancement.

#### ARTICLE 7 - VENTE - LOCATION - MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES

Les terrains ou les baux ne pourront être cédés par l'acquéreur qu'après réalisation des constructions prévues au programme visé à l'article 3 ci-dessus.

Toutefois, l'acquéreur pourra procéder à la cession globale des terrains ou à la cession du bail ou, si une partie des constructions a déjà été réalisée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, ou à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux de construction. L'acquéreur devra aviser la S.E.P.A. au moins 4 (quatre) mois à l'avance de son intention de céder ses droits.

La S.E.P.A. pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par elle, ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par elle.

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 désigné ou agréé par la S.E.P.A. de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, la S.E.P.A. pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à la S.E.P.A.

L'acquéreur est cependant autorisé à céder le terrain ou le bail à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit de l'acquéreur lui-même.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Toutefois, l'acquéreur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que le locataire ait reçu l'agrément préalable de la S.E.P.A.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 Juillet 1965, ni en cas de vente d'immeuble à construire.

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article. Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

#### ARTICLE 8 - 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 1er 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 S.E.P.A. ou à défaut par le Préfet, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

TITRE II

CHAPITRE I - TERRAINS DESTINÉS A ETRE INCORPORÉS A LA VOIRIE

OU AUX ESPACES LIBRES

ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE LA S.E.P.A.

La S.E.P.A. exécutera, en accord avec le concédant, conformément au PAZ, au dossier de réalisation et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux des terrains destinés à être incorporés au domaine des collectivités ou à être remis aux organismes concessionnaires, ou au mandataire de gestion pour le Centre Européen de Fret.

Sous réserve que d'autres délais ne soient fixés dans l'acte de cession ou dans ses annexes, la S.E.P.A. s'engage :

- à exécuter tous les travaux de réseaux à sa charge 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 PAZ et règlement de PAZ ; Ces réseaux généraux seront amenés, comme indiqué à l'article 13, en limite de chaque parcelle de terrain vendue et de la zone objet de la concession immobilière,
- à exécuter la voirie définitive commune et les parkings publics situés en dehors du périmètre qui fera l'objet d'une concession immobilière dans un délai d'un an après la date où tous les bâtiments prévus seront terminés et occupés. Toutefois, lorsque l'aménagement de la zone fera l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranches, le délai d'un an s'appliquera au périmètre concerné par la tranche considérée,
- à exécuter les terrassements généraux selon la cote **2,70** N.G.F. avec une tolérance de plus ou moins 0,15 m et le bornage de délimitation des zones (périmètre vendu par la SEPA, périmètre objet de la concession immobilière), préalablement à la mise en exploitation du 1er bâtiment édifié par le concessionnaire immobilier,
- à exécuter les voies ferrées de desserte générale et de triage ainsi que la voie ferrée desservant les terrains qu'elle vendra.  
Etant précisé que le raccordement à l'embranchement d'une quelconque parcelle de terrain sera à la charge exclusive de l'acquéreur ou du concessionnaire immobilier,

- à mettre en place l'éclairage public en bordure de la voirie générale de desserte de la zone qu'elle vendra, en bordure des voies ferrées prises en charge par la ZAC et jusqu'en limite de la concession immobilière.

#### ARTICLE 10 - VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES

Jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée, chaque acquéreur sera tenu de contribuer à l'entretien des voies, espaces libres, réseaux divers et le cas échéant, aux frais d'éclairage, d'arrosage, d'enlèvement des boues et neiges, etc ..., ainsi qu'au paiement des taxes et impôts y afférent.

Cette contribution sera proportionnelle au nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher développée hors oeuvre des édifices construits "hors eau" sur la parcelle vendue par rapport à la surface de plancher développée H.O. nette de l'ensemble des immeubles construits "hors eau" sur la zone.

Toutefois si une association syndicale est créée la facture sera adressée à l'association et les dépenses seront réparties conformément aux statuts de l'association.

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

Il est précisé que les dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs ne font pas partie des dépenses visées au présent article. Ces dégâts seront remboursés ainsi qu'il sera dit à l'article 17 ci-après.

Si les ouvrages mentionnés au 1er alinéa ci-dessus sont directement remis par la S.E.P.A. au gestionnaire du Centre Européen de Fret, la contribution à leur entretien sera perçue par le gestionnaire, conformément aux dispositions de son cahier des charges.

### CHAPITRE 2 - TERRAINS CEDES OU LOUES

#### ARTICLE 11 - PLAN D'AMENAGEMENT DE LA ZONE (PAZ)

L'acquéreur et la S.E.P.A. s'engagent à respecter les dispositions du PAZ dans l'ensemble de ses documents constitutifs (règlements, servitudes, plan, etc ...) et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'Administration.

Il est rappelé, à ce sujet, que le PAZ est un document réglementaire et les extraits de ce PAZ annexés au présent cahier des charges ne le sont qu'à titre d'information, ils ne constituent pas des pièces contractuelles.

En aucun cas la responsabilité de la S.E.P.A. ne pourra être engagée en raison des dispositions du PAZ ou des modifications que l'Administration apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

#### ARTICLE 12 - BORNAGE - CLOTURES

La S.E.P.A. procédera, si elle ne l'a déjà fait, et préalablement à l'acte authentique, au bornage du terrain.

Les frais de bornage seront à la charge de l'acquéreur qui pourra désigner un géomètre agréé afin de dresser contradictoirement, acte de cette opération.

Tout acquéreur d'une parcelle contiguë à des lots non encore vendus par la S.E.P.A. ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

Par contre, tout acquéreur d'une parcelle bénéficiant d'une clôture déjà existante a l'obligation de rembourser au propriétaire mitoyen qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée, dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté.

#### ARTICLE 13 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES

La S.E.P.A. exécutera pour son compte, ou pour le compte du concédant tous les réseaux publics de desserte des terrains qu'elle cédera ou louera, qu'ils soient implantés sur le domaine public ou privé et les amènera *au droit de ces terrains.*

Ces réseaux seront exécutés dans le cadre de la convention de concession conclue avec le Syndicat mixte et dans les délais fixés à l'article 9 ci-dessus.

#### ARTICLE 14 - SANCTIONS A L'EGARD DE LA S.E.P.A.

En cas d'inexécution par la S.E.P.A. des travaux qui lui incombent, dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, l'acquéreur sera en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, de réclamer à la S.E.P.A. une indemnité de dommages et intérêts pour le préjudice direct, matériel et certain qui aurait pu lui être causé du fait de la défaillance de celle-ci.

## **ARTICLE 15 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS**

L'acquéreur devra, suivant le planning des travaux, et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire ou à la déclaration préalable, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, égouts, télédistribution, etc ..., établis par la S.E.P.A. ou, le cas échéant, par la collectivité ou les sociétés concessionnaires.

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 textes en vigueur que l'acquéreur est réputé connaître. Après exécution des travaux, l'acquéreur fera son affaire de la remise en état des sols et revêtements, à l'identique.

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics. Après remise des ouvrages, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

L'acquéreur fera son affaire éventuellement du versement des taxes et indemnités de branchements à l'égout susceptibles de lui être réclamées par la collectivité ou les services publics.

### **a) Rejet des eaux industrielles**

Le rejet des eaux industrielles devra être réalisé en conformité des dispositions réglementaires, dont l'acquéreur est réputé avoir connaissance.

### **b) Branchements aux collecteurs d'égout**

Dans chaque construction, la séparation devra être assurée entre les eaux pluviales (ruissellement des toitures, des cours, drainages, etc ...), les eaux usées et les eaux résiduaires industrielles qui, suivant leur nature, devront être soumises au prétraitement prévu par les textes en vigueur, avant leur évacuation dans le réseau collectif.

L'acquéreur soumettra à la S.E.P.A. les plans de ces dispositifs de prétraitement, avant tout commencement des travaux. La S.E.P.A. donnera son accord ou proposera à l'acquéreur les modifications nécessaires. Les dépenses éventuelles dues à la modification des équipements publics de traitement seront à la charge de l'acquéreur.

Les propositions de modification devront être faites dans le délai d'un mois à compter de l'envoi des plans. Passé ce délai, le silence de la S.E.P.A. vaudra accord.

**c) Branchements aux réseaux électriques**

L'acquéreur aura à sa charge les frais de branchement sur les câbles MT ou BT (au-delà de 20 KWh) installés par la S.E.P.A., frais comprenant notamment la fourniture et la pose des boîtes de dérivation, des câbles de bouclage du raccordement, et, si besoin est, la construction, l'installation et l'entretien du poste de livraison à édifier en bordure des voies et desserte.

L'acquéreur aura à sa charge les frais afférents au régime "bornes poste" et notamment les contributions d'établissement et câbles de raccordement.

Un poste d'abonné pourra être éventuellement jumelé avec le poste de distribution publique ou d'alimentation de l'éclairage public ou avec le poste d'un autre abonné. En cas de desserte aérienne, l'acquéreur aura à sa charge les frais de branchement aéro-souterrain à partir du plus proche transformateur.

**d) Raccordement à la voie ferrée**

Si l'acquéreur demande à être raccordé à la voie ferrée, il devra obligatoirement souscrire aux conditions du traité d'embranchement passé à cet effet par la S.E.P.A. avec la SNCF.

**ARTICLE 15 BIS - ELECTRICITE**

Lorsque des postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront prévus sur leur terrain ou dans leurs bâtiments et même dans le cas où ces équipements desserviraient plusieurs propriétaires, l'acquéreur devra mettre à la disposition d'E.D.F., les terrains ou les locaux nécessaires. L'implantation ou les caractéristiques de ceux-ci devront être conformes aux spécifications "E.D.F." qu'il appartiendra à l'acquéreur de se faire préciser directement par ce service.

Cette mise à disposition, qui se fera dans le cadre des textes réglementaires, fera l'objet de conventions particulières entre E.D.F. et l'acquéreur.

L'acquéreur 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.



Dans le cas où la réalisation des postes de distribution serait nécessaire avant la cession des terrains ou des bâtiments à des tiers, ainsi qu'au cas où la S.E.P.A. construirait, pour son propre compte, elle s'engage à respecter personnellement les obligations énumérées dans la clause ci-dessus.

La convention particulière qu'elle aurait passée avec E.D.F. s'imposerait alors à l'acquéreur en tant que de besoin.

#### ARTICLE 16 - ETABLISSEMENT DES PROJETS - COORDINATION DES TRAVAUX

L'acquéreur devra établir ses projets en conformité avec le PAZ.

Il devra communiquer à la S.E.P.A. à titre d'information, les projets concernant ses réseaux, ses voiries de desserte et ses espaces libres ainsi qu'une copie du dossier complet de demande du permis de construire, un mois avant le dépôt de ce dossier pour que la S.E.P.A. puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage).

La S.E.P.A. pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la vocation de l'opération et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaire de ce chef.

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

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

En aucun cas, la S.E.P.A. ne pourra être tenue d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

**ARTICLE 17 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DE L'ACQUEREUR**

Les entrepreneurs de l'acquéreur auront la charge des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par la S.E.P.A. L'acquéreur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ces 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 seraient réclamées par la S.E.P.A., celle-ci pourra se retourner contre l'acquéreur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les acquéreurs 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 oeuvre des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

**TITRE III - REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL**

**ARTICLE 18 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES PRIVATIFS :**

L'acquéreur devra entretenir ses espaces libres en bon état de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

**ARTICLE 19 - SERVITUDES**

L'acquéreur 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, PTT, éclairage public, chauffage urbain, égouts ...etc, telles qu'elles seront réalisées par la S.E.P.A., la collectivité, les concessionnaires ou pour leur propre compte. Il devra supporter toute la gêne susceptible d'en résulter dans l'avenir pour lui ou ses ayants-droits (éventuellement locataires).

Toutes les servitudes propres à la ZAC sont définies précisément dans le règlement du PAZ.

#### ARTICLE 20 - TENUE GENERALE

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 personnes. 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.

#### ARTICLE 21 - ASSURANCES

Tout acquéreur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain auprès d'une compagnie 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 administrations qui sont habituellement leur propre assureur.

#### ARTICLE 22 - GESTION DU SITE

L'acquéreur respectera les dispositions du cahier des charges de gestion du site du Centre Européen de Fret et notamment les "conditions générales d'exploitation" déterminées par le gestionnaire et ci-annexées (annexe n° 1).

Il supportera en outre la quote-part lui incombant au titre des charges de gestion des services communs et d'intérêt général du Centre Européen de Fret.

#### ARTICLE 23 - MODIFICATIONS

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 changées dans les conditions prévues notamment par la loi en matière de modifications des règlements de ZAC, sous la réserve que la majorité en superficie soit calculée pour l'application du présent article, d'après le nombre de m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre nette que chaque propriétaire est autorisé à construire conformément au coefficient d'occupation du sol défini au règlement et plan d'aménagement de zone ou résultant de transfert de droits ou de surdensité autorisée.

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

**ARTICLE 24 - LITIGES - SUBROGATION**

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain feront loi tant entre la S.E.P.A. et l'acquéreur qu'entre les différents autres constructeurs.

La S.E.P.A. subroge, en tant que de besoin, l'acquéreur dans tous ses droits ou actions, de façon que tout acquéreur puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par les dispositions en cause.

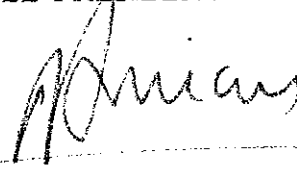
A BAYONNE,

POUR LA COLLECTIVITE  
LE PRESIDENT

SYNDICAT MIXTE pour l'Aménagement  
de la Région Européenne de l'Est de  
BAYONNE - MOUQUERRE

Henri GRENET

POUR LA S.E.P.A.,  
LE PRESIDENT



Jean A RRIAU

A PAU, le

POUR LE PREFET