

Envoyé en préfecture le 26/11/2024

Reçu en préfecture le 26/11/2024

Publié le

ID : 079-200041317-20241118-C__46_11_2024-DE



Lotissement d'Activités Economiques "La Garenne" - NIORT
6519/Lot/Cdc

Cahier des Charges

Lotissement d'Activités Economiques "La Garenne" - NIORT
6519/Lot/Cdc

Lotissement d'activités économiques " LA GARENNE"

COMMUNE DE NIORT

CAHIER DES CHARGES

CHAPITRE PREMIER - DISPOSITIONS GENERALES

- Article 1 - Objet du cahier des charges

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer :

1.1- les règles de caractère privé du lotissement « La Garenne » sis
Commune de NIORT.

Ces règles s'ajoutent aux dispositions contenues dans le règlement du
lotissement.

1.2- les conditions générales des ventes ou des locations qui seront
consenties par le lotisseur, de même que les conditions des reventes ou
locations successives qui pourront être consenties par les premiers
acquéreurs.

- Article 2 - Force obligatoire du cahier des charges

2.1 - les règles visées à l'article 1er s'imposeront :

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

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

Lotissement d'Activités Economiques "La Garenne" - NIORT
6519/Lot/Cdc

A cet effet, il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de reventes ou locations successives.

La signature de l'acte authentique de vente comporte pour chaque acquéreur l'adhésion complète et obligatoire aux dispositions du présent cahier des charges.

2.2 - le respect des règles du présent cahier des charges est assuré par tout propriétaire du lotissement.

Tout propriétaire peut en demander directement l'application.

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

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

Par suite, tout litige entre propriétaires doit se vider directement entre eux.

CHAPITRE II - DISPOSITION A LA VENTE

- Article 3 - Garantie

La vente des lots est effectuée aux conditions ordinaires et de droit.

Tout acquéreur déclare bien connaître le ou les lots qui lui sont vendus pour avoir examiné les plans et visité les lieux.

Les acquéreurs prendront les immeubles qui leur sont vendus dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, sans garantie de l'état du sol ou du sous-sol, des vices apparents ou cachés ou des communautés ou mitoyennetés pouvant exister et ne pourront prétendre à aucune indemnité ou diminution du prix en raison dudit état quel qu'il soit, ni pour aucun autre motif.

Les acquéreurs ne pourront tenir le lotisseur pour responsable de l'existence de végétation sur le lot ; le lotisseur ne sera pas tenu de nettoyer les lots (herbes folles, ronces, broussailles, arbres existants, arasements de talus éventuels...)

Lotissement d'Activités Economiques "La Garenne" - NIORT
6519/Lot/Cdc

Le lotisseur ne pourra notamment pas être recherché en responsabilité de garantie relative à la structure géologique du sous-sol à propos d'inconsistance de sol, de résurgence d'eau ou de présence rocheuse pouvant entraîner des fondations spéciales, des travaux de drainage et de minage, et même l'impossibilité de réaliser un sous-sol, d'autant plus qu'il aura été donné à l'acquéreur, préalablement à la signature de son acte authentique d'achat la possibilité d'effectuer des sondages sur le terrain, objet de son acquisition, charge à lui de remettre le terrain dans son état initial.

Les acquéreurs ne pourront tenir le lotisseur pour responsable du mauvais fonctionnement des appareils qu'ils auraient mis en place en matière d'assainissement.

- Article 4 – Délais d'exécution

Sauf décision contraire explicite de la collectivité, l'acquéreur devra s'engager à :

1°) commencer sans délai les études destinées à la réalisation de son projet, lequel doit être conforme à celui agréé par la collectivité publique, lotisseur, avant l'acquisition du terrain ;

2°) déposer sa demande de permis de construire dans un délai de six mois à compter de l'acte de cession ou de location ;
en cas de réalisation par tranches, la demande de permis de construire afférente à toute tranche autre que la première devra être déposée au plus tard dans les six premiers mois de l'année correspondant à la date projetée de réalisation de la tranche considérée.

3°) entreprendre les travaux de construction dans un délai de 12 mois à compter de la délivrance du permis de construire.

4°) avoir terminé les travaux et présenter la déclaration d'achèvement de travaux dans un délai de 18 mois à compter de l'expiration du délai fixé au 3° ci-dessus.

Des délais différents pourront être stipulés dans l'acte de cession. La collectivité pourra de même accorder des dérogations dans les cas exceptionnels justifiés.

- Article 5 - Prolongation éventuelle des délais

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 a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement sont à la charge du constructeur.

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

Lotissement d'Activités Economiques "La Garenne" - NIORT
6519/Lot/Cdc

- Article 6 - Sanctions à l'égard de l'acquéreur

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent cahier des charges de cession de terrains et l'acte de vente et notamment en cas de non respect des dispositions stipulées à l'article 4, ou du non paiement à bonne date du prix de vente, la cession pourra être résolue de plein droit par la collectivité publique, lotisseur, 1 mois après mise en demeure restée infructueuse adressée par cette dernière sous forme d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

Que la collectivité décide ou non de mettre en œuvre la résolution de la vente, l'acquéreur sera redevable envers la collectivité publique, lotisseur, d'une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard (avec un maximum de 10 %) calculés :

A compter du 15^{ème} jour suivant la réception d'une lettre recommandée avec accusé de réception, adressée par la collectivité publique, lotisseur, mettant en demeure le constructeur d'avoir à exécuter ses obligations et restée infructueuse.

L'ensemble des frais, droits et honoraires (acte notarié...) auxquels donnerait lieu l'application du présent article seront à la charge de l'acquéreur.

- Article 7 – vente, location, morcellement des terrains cédés

Les terrains ne pourront normalement être cédés par l'acquéreur qu'après réalisation des constructions qu'il s'est engagé à édifier.

Toutefois, l'acquéreur pourra procéder à la cession globale des terrains ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux de construction, sauf éventuels cas de force majeure (dépôt de bilan, reprise d'entreprise...).

Avant toute cession, l'acquéreur devra aviser la collectivité publique, lotisseur, au moins 4 mois à l'avance de ses intentions, par lettre recommandée avec accusé de réception.

La collectivité publique (lotisseur) y répondra et 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.

En cas de rétrocession, le prix sera égal :

- à la partie du prix de cession payé par l'acquéreur à la collectivité publique, si la rétrocession intervient avant le commencement des travaux ;
- si celle-ci intervient après le commencement des travaux : à la partie du prix de cession payée par l'acquéreur à la collectivité publique, majorée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée au terrain par les travaux régulièrement réalisés ou diminuée de la moins-value due aux travaux.

Le prix de rétrocession sera déterminé après avis de l'Administration des Domaines.

Lotissement d'Activités Economiques "La Garenne" - NIORT
6519/Lot/Cdc

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

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article.

- Article 8 – Nullité

Tout acte qui serait consenti par un constructeur ou ses ayants droit en méconnaissance des interdictions ou obligations stipulées dans les articles ci-dessus serait nul et de nul effet.

Cette nullité peut être invoquée pendant cinq ans à compter de l'acte, par la personne publique ou privé qui a consenti la cession, ou à défaut, par le ministère public, sans préjudice, le cas échéant, des répartitions civiles. L'action en nullité est dispensée du ministère d'avocat.

- Article 9 - Mesurage et bornage

Après accord écrit du lotisseur, un géomètre expert, désigné par l'acquéreur et rémunéré par lui sera chargé de procéder aux mesurage et bornage des lots avant la passation des actes de vente. Le projet de division cadastrale et le document d'arpentage devront être soumis pour approbation au lotisseur avant le dépôt auprès du service des hypothèques pour enregistrement.

Les superficies et dimensions réelles des parcelles seront déterminées après bornage des lots.

Un plan régulier du lot sera dressé par le dit Géomètre- Expert et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente.

Ce plan définira les limites du lot, sa contenance définitive devra être utilisée pour établir le plan de masse annexé à la demande de permis de construire.

- Article 10 - Dispositions générales

10.1 - Les acquéreurs souffriront les servitudes passives, apparentes, occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles vendus sauf à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe, à leurs risques et périls sans recours contre le lotisseur et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

D'une manière générale, aucun acquéreur d'un ou de plusieurs lots ne pourra s'opposer, le cas échéant, au passage des canalisations d'eau, d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales), d'électricité ou de télécommunications devant, pour des raisons techniques, traverser éventuellement son (ou ses) lots et sera tenu de souffrir les servitudes qui en résulteront. Cette disposition s'étendra pour des travaux d'amélioration des réseaux qui pourraient être envisagés une fois les travaux terminés.

Lotissement d'Activités Economiques "La Garenne" - NIORT
6519/Lot/Cdc

Il devra laisser pénétrer sur sa propriété tous agents du service concessionnaire venant pour l'entretien, la réparation ou la vérification des installations.

Il devra veiller à ce que les plantations effectuées par lui se trouvent à la distance réglementaire de ces ouvrages en se renseignant auprès des services concernés.

Chaque acquéreur devra accepter l'existence de regards techniques ou autres installations nécessaires.

10.2 - Dans le cas où il existe des lignes électriques EDF (haute, moyenne ou basse tension) implantées à proximité du lotissement ou passant en surplomb, le lotisseur décline toute responsabilité quant aux perturbations susceptibles d'être subies lors des réceptions des émissions de radio et télévision.

10.3 – A tout moment, jusqu'à la réception des travaux du lotissement, hors finitions, le lotisseur se réserve le droit de modifier le niveau du terrain naturel par comblement, arasement du sol, ceci afin de modifier le niveau des terrains compte tenu de la configuration et du profil de la voirie projetée.

Le lotisseur s'engage à prévenir les propriétaires avant la signature de l'acte de vente si les terrains ont fait l'objet de modifications.

10.4 – Chaque acquéreur devra veiller à construire le seuil de son portail d'entrée 5cm au dessus de la tête de bordure du sol final de l'accotement. Les côtes altimétriques seront fournies à l'acquéreur.

10.5 - A tout moment, jusqu'à la réception des travaux hors finition et avant la signature des actes, le lotisseur se réserve le droit d'utiliser les terrains pour la circulation des véhicules de chantier, des engins de terrassement, le stockage des matériaux... ou pour toute autre activité nécessaire à la bonne réalisation des travaux.

- Article 11 - Lotissement en tranches - extension du lotissement

Le lotissement sera réalisé en une seule tranche.

- Article 12 - Propriété - Jouissance

Chaque acquéreur sera propriétaire du (ou des) lot qu'il aura acquis à compter du même jour, par la prise de possession réelle.

- Article 13 - Contributions et charges

Les acquéreurs acquitteront les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les lots vendus seront et pourront être assujettis, à compter du jour qui sera fixé pour leur entrée en jouissance.

Lotissement d'Activités Economiques "La Garenne" - NIORT
6519/Lot/Cdc

- Article 14 - Frais

Au moment de la signature de l'acte authentique de vente, chaque acquéreur devra verser, en sus du prix du terrain tous les frais afférents à son acquisition (taxes et impôts, bornage et division cadastrale, frais de raccordement aux différents réseaux, y compris l'extension éventuelle de réseaux et la pose des coffrets).

- Article 15 - Indivision

Si plusieurs personnes se rendent conjointement et indivisément acquéreur d'un lot, il y aura solidarité entre elles et les droits et actions, tant personnels que réels du lotisseur, seront indivisibles à leur égard, comme aussi à l'égard de leurs héritiers et ayants droit.

- Article 16 - Subrogation de droits

Le lotisseur ne remettra aux acquéreurs aucun titre de propriété mais ces derniers demeurent subrogés dans tous les droits du lotisseur pour se faire délivrer à leurs frais, à eux acquéreurs, tous extraits ou expéditions d'actes concernant les lots qui leur sont vendus.

- Article 17 - Publication

Une expédition du présent cahier des charges sera publiée au bureau des Hypothèques de Niort au plus tard, en même temps que la première des ventes qui sera réalisée.

- Article 18 - Modification du présent cahier des charges

Toute modification sera soumise aux dispositions de l'article L.315-3 du Code de l'Urbanisme.

- Article 19 - Association Syndicale

Il ne sera pas constitué d'association syndicale en application des dispositions de l'article R.315-7 du Code de l'Urbanisme, la Communauté d'Agglomération de NIORT étant propriétaire du terrain loti et des équipements communs dont elle doit assurer la gestion et l'entretien.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS

Lotissement d'Activités Economiques "La Garenne" - NIORT
6519/Lot/Cdc

- Article 20 - Equipements communs

Le lotissement comporte des équipements à usage commun, à savoir

- Voirie
- Réseau d'alimentation en eau potable
- Réseau d'alimentation en électricité et en éclairage public
- Réseau d'évacuation des eaux usées
- Réseau d'évacuation des eaux pluviales des chaussées (noues et bassin d'orage)
- Réseau téléphone
- Réseau gaz
- Espaces verts

Le tout, ainsi que lesdits équipements sont figurés sur les plans et pièces écrites faisant partie du dossier de lotissement approuvé et déposé conformément à la loi.

- Article 21 - Création des équipements - obligations du lotisseur

21.1 - La création des équipements énumérés ci-dessus est à la charge du lotisseur.

Ils seront achevés dans les conditions prévues par l'arrêté municipal approuvant le lotissement.

21.2 - Le lotisseur est tenu de mettre ces équipements en état de conformité avec les plans et le programme de travaux approuvés par arrêté municipal.

Le lotisseur n'est pas tenu à l'obligation de garantie quant aux défauts cachés desdits équipements.

Lotissement d'Activités Economiques "La Garenne" - NIORT
6519/Lot/Cdc

- Article 22 - Propriété des équipements communs

Les équipements communs énumérés à l'article 20 appartiennent à la communauté d'agglomération de NIORT (ou aux concessionnaires des réseaux tels que GDF, SOREGIES et EDF). Nul acquéreur ne pourra valablement s'opposer à son incorporation dans le domaine public.

- Article 23 - Obligation générale de conservation et d'entretien - contribution et répartition des charges

La Communauté d'Agglomération de NIORT devra veiller à la conservation et la maintenance en bon état de fonctionnement des équipements communs dans le cadre de la gestion et de l'entretien qui lui sont dévolus par les textes officiels. Elle supportera les dépenses de gestion et d'entretien des équipements communs.

- Article 24 - Détérioration des équipements communs

Toute détérioration des équipements communs provenant du fait ou de la faute d'un acquéreur est supportée exclusivement par lui.

Cette disposition est notamment applicable aux détériorations qui pourraient être causées aux équipements communs lors des travaux de construction des bâtiments par l'acquéreur, lequel en sera personnellement responsable à l'égard des autres acquéreurs, et du lotisseur, sans préjudice de ses recours, le cas échéant, contre les entrepreneurs ou fournisseurs ayant causé le dommage.

Tel sera notamment le cas des dégradations causées à la chaussée, bordures de trottoirs, trottoirs et regards de branchement au droit d'un lot dont le propriétaire concerné en assume l'entière responsabilité.

Dans cette hypothèse, il est tenu de réaliser à ses frais la remise en état des parties de voirie dégradées.

La délivrance du certificat de conformité de l'immeuble construit est subordonnée à cette remise en état.

Il appartient à chaque propriétaire en cause d'exercer un recours à l'égard des entrepreneurs ou fournisseurs incriminés en vue de leur faire supporter les dommages qu'ils ont causés.

En cas de dégradations faites par des personnes non identifiées, les frais de remise en état, seront supportés collectivement par les acquéreurs.

Lotissement d'Activités Economiques "La Garenne" - NIORT
6519/Lot/Cdc

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

- Article 25 - Réalisation des travaux de construction et clôtures

25.1 - Chaque propriétaire est tenu de construire dans le respect des dispositions du règlement du lotissement, du cahier des charges, du programme des travaux, du plan masse et du règlement du plan d'occupation des sols, notamment pour ce qui concerne l'adaptation au sol qui sera étudiée en fonction de la profondeur des égouts, afin d'assurer une évacuation gravitaire des eaux vannes et usées.

25.2 - L'acquéreur devra réaliser, avant l'exécution des chaussées, sa clôture et le seuil de ses entrées de lot au plus tard dans un délai d'un mois à compter de la demande faite par le lotisseur. A défaut, ces travaux pourront être réalisés par le lotisseur aux frais de l'acquéreur.

Les soubassements et/ou les murs de clôture sont destinés à recevoir les fondations et revêtements des trottoirs, chaussées, parkings ainsi que les espaces verts.

25.3 – Principe général : les clôtures seront constituées d'un grillage à mouton sans mur de soutènement apparent, doublé de haies.
Les haies de clôture seront composées d'essences locales.

25.4 – Mise en œuvre des clôtures : les frais de fourniture et de mise en œuvre de ces clôtures seront partagés par moitié entre les acquéreurs des lots.

Les clôtures entre lots devront être mitoyennes et leur coût partagé entre les intéressés. Lorsqu'un lot voisin sera demeuré propriété du lotisseur plus de deux ans après son acquisition, l'acquéreur pourra construire la clôture sur lui, en limite, mais ne pourra ensuite demander le partage du coût.

Les plantations en limite de propriété, situées dans la "clôture", ainsi que les arbres et haies plantées par le lotisseur dérogeront aux règles édictées par le code civil, ou les us et coutumes. En effet, même si les arbres sont implantés à une distance variant de zéro à deux mètres des limites de propriété, la hauteur de ces arbres pourra excéder deux mètres.

L'entretien de ces "clôtures" sera effectué de la façon suivante :

Les haies plantées par le lotisseur seront conservées et remplacées à l'identique dans le temps.

Les haies nouvelles entre lots seront entretenues par les propriétaires riverains, chacun de leur côté.

L'entretien des arbres et des haies plantées sur le domaine public sera effectué de la façon suivante :

- Côté domaine public : par la collectivité responsable du domaine public

Lotissement d'Activités Economiques "La Garenne" - NIORT
6519/Lot/Cdc

- Côté domaine privé : par les acquéreurs des parcelles.

- Article 26 - Sujétions relatives aux travaux de construction

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

Il est tenu, directement à l'égard des autres propriétaires, de réparer tous désordres aux voies et clôtures.

Il lui est interdit de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou de gravats sur la voie du lotissement. Il doit procéder, dans le meilleur délai, à l'enlèvement des gravats existants sur son propre lot du fait des travaux de construction. Il est, en particulier, interdit de gâcher du mortier ou du béton sur la chaussée et les trottoirs.

IMPLANTATION : Avant la demande de permis de construire, le propriétaire ou son constructeur sera tenu de procéder à ses frais au relevé des niveaux des équipements existants : profondeur du fil d'eau du branchement d'eaux usées..., ainsi que le niveau du terrain sur lequel est projetée la construction. Ces éléments devront figurer sur la demande de permis de construire.

En fonction de ces éléments, il détermine le niveau d'implantation de la construction dont il est seul responsable.

Tout projet étudié ou défini sans ces éléments engage la responsabilité du constructeur en cas de modification des niveaux de voirie et réseaux par le lotisseur en cours d'étude et avant réalisation des travaux de voirie, notamment pour ce qui concerne les travaux de finition.

- Article 27 - Entretien extérieur des constructions - Tenue générale du lotissement

Les constructions, quelle qu'en soit la destination, et les terrains, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect du lotissement ne s'en trouvent pas altérés.

En attendant que les travaux de construction soient entrepris, les acquéreurs (ou les locataires le cas échéant) doivent assurer l'entretien et le débroussaillage de leur parcelle.

Les stockages de matériaux à l'extérieur des bâtiments devront être entourés de haies suffisamment hautes pour les cacher aux regards. Les essences des haies seront mélangées. Il sera obligatoirement choisi des essences locales adaptées au pays.

Lotissement d'Activités Economiques "La Garenne" - NIORT
6519/Lot/Cdc

Les éléments extérieurs en bois doivent être vernis ou peints tous les cinq ans au moins (sauf si le bois est traité à cœur), de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné.

Les enduits ou peintures des murs de façade doivent être périodiquement refaits pour être tenus propres.

Les murs de clôture devront être peints ou enduits dans l'année de la construction des dits murs.

Aucun dépôt d'immondices ou de fumier ne peut être toléré.

Aucune installation nauséabonde ne sera admise. Les propriétaires devront user de leur lot de manière à ne pas nuire à leur voisinage.

Il est interdit de louer ou de sous-louer pour affichage, ou d'utiliser soi-même à cet effet, tout ou partie du terrain ou des constructions. Seules les enseignes se rapportant au commerce ou à la profession de l'occupant sont autorisées.

La publicité et les enseignes publicitaires implantées sur les terrains et les bâtiments seront soumis à l'agrément de la Communauté d'Agglomération de NIORT.

- Article 28 – Branchements et canalisations

L'acquéreur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher, à ses frais, sur les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, d'égouts (lorsqu'elles existent) etc...

Chaque acquéreur devra supporter sur son lot, tout support ou coffret nécessaire à son alimentation en électricité (ou à l'alimentation électrique générale du lotissement) en eau potable, en gaz... Il devra laisser pénétrer sur sa propriété les agents du concessionnaire venant pour entretien ou réparation de ces ouvrages. Il devra veiller à ce que les plantations effectuées par lui se trouvent aux distances réglementaires de ces ouvrages.

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

Il fera son affaire personnelle de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux, ainsi que éventuellement du versement des taxes et des indemnités de branchement susceptibles de lui être réclamées par la collectivité ou les concessionnaires de réseaux.

Le permis de construire devra mentionner la profondeur des réseaux (côtes radiées des branchements), le schéma, le raccordement ainsi que le niveau des planchers par rapport à la voirie.

Lotissement d'Activités Economiques "La Garenne" - NIORT
6519/Lot/Cdc

- Article 29 - Ecoulement des eaux pluviales

L'acquéreur devra traiter les eaux pluviales dans son lot suivant un système d'absorption construit en fonction de la nature du sous-sol.

Interdiction d'y envoyer les eaux usées.

Nul ne pourra s'opposer à l'écoulement naturel de l'eau de ruissellement et aura pour obligation de recevoir les eaux provenant du fond supérieur.

L'acquéreur d'un lot situé en contrebas par rapport à la voirie devra prendre toutes les dispositions à l'intérieur de son lot pour que les eaux pluviales de ruissellement ne pénètrent pas dans la construction.

L'implantation des dispositifs d'absorption à l'intérieur de chaque lot devra être étudiée de telle sorte que les eaux de ruissellement ne viennent inonder les constructions ou celle du lot voisin. Les propriétaires de planchers en partie enterrés devront prendre toutes les dispositions pour assurer l'évacuation des eaux de ruissellement ou d'infiltration en provenance du sous-sol du terrain.

L'acquéreur étant informé des dispositions à prendre, ne pourra par la suite tenter un recours quelconque envers la Communauté d'Agglomération de NIORT pour nuisances provoquées par les écoulements d'eaux pluviales.

- Article 30 – Evacuation des eaux usées

30.1 - Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Chaque acquéreur devra obligatoirement raccorder toutes ses eaux usées sur le regard de branchement à passage direct situé sur le domaine public en limite des lots.

Ce raccordement devra être effectué suivant les normes édictées par le service gestionnaire de ce réseau.

NOTE IMPORTANTE : Contrôle obligatoire par les services de la Communauté d'agglomération de la conformité des installations avant fermeture des tranchées.

30.2 - Il pourra être exigé selon la nature de l'activité professionnelle un dispositif séparateur (déboureur, déshuileur...), avant évacuation vers le dispositif de traitement des eaux usées ou des eaux pluviales.

Lotissement d'Activités Economiques "La Garenne" - NIORT
6519/Lot/Cdc

CHAPITRE V - DISPOSITIONS DIVERSES

- Article 31 - Jouissance des lieux

Il ne pourra être fait aucun autre usage des lots que ceux définis ci-après :

- Les équipements collectifs et ouvrages techniques liés aux infrastructures.
- Les constructions a usage hôtelier, -
- Les constructions à usage d'équipements collectifs,
- Les constructions à usage de bureaux et services,

Les espaces communs, voies et ouvrages d'intérêt collectif sont à la disposition des propriétaires des lots qui peuvent en user librement suivant leur destination définie dans le règlement du lotissement et sans faire obstacle aux droits des autres propriétaires.

- Article 32 - Arbres et plantations

Chaque propriétaire est responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existants sur son lot, qu'ils aient ou non été plantés par lui, et ne peut se prévaloir, en cas de dommages, d'aucune cause d'exonération, notamment vétusté, orage, foudre ou tempête.

Lors d'un abattage, il prend les précautions nécessaires pour éviter tous dommages aux lots voisins et les réparer, s'il en est cause.

- Article 33 – Fumées, bruits, traitement des déchets et effluents

La production de fumées épaisses, suies, poussières, odeurs, gaz toxiques ou corrosifs et d'une manière générale, toutes émanations risquant de nuire à la santé, à la tranquillité du voisinage ou de polluer l'environnement sont interdites.

Les caractéristiques des effluents épurés devront satisfaire aux normes imposées par la réglementation en vigueur.

Lotissement d'Activités Economiques "La Garenne" - NIORT
6519/Lot/Cdc

- Article 34 – Ramassage des ordures ménagères

Le ramassage des ordures ménagères sera réalisé conformément aux prescriptions des services concernés. L'emplacement des containers sera déterminé avec leur accord pour faciliter la tâche de ramassage notamment pour les lots en retrait des voies accessibles aux véhicules de ramassage. Pour des lots desservis pas des voies n'autorisant pas la possibilité d'effectuer un demi-tour au véhicule de ramassage, il sera demandé à chaque propriétaire concerné de déposer son container au lieu, jour et avant l'heure prescrite de ramassage. En outre, les containers individuels, s'il en existe, ne devront jamais être laissés plus de 24 heures sur la voie publique.

- Article 35 – Location

Les baux et engagements de location devront imposer aux locataires, sous peine de nullité de leurs contrats, l'obligation de respecter les dispositions du présent cahier des charges.

Toutefois, les propriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

Le lotisseur,

L'acquéreur,



ANNEXE AU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

PRESTATIONS DUES PAR L'AMENAGEUR ET OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

Prestations dues par l'aménageur, à ses frais	Travaux ou obligations à la charge de l'acquéreur et à ses frais
A - VOIRIE	
<ul style="list-style-type: none"> · Aménagement des voiries, chaussées, trottoirs et places internes, conformément au plan et au programme des travaux du dossier de création 	<ul style="list-style-type: none"> · Conservation en bon état des bordures et des revêtements. · Remise en état et nettoyage éventuel après exécution des travaux de terrassement et de construction des bâtiments, des clôtures ou autres. · Traitement des talus en déblais ou remblais des voiries bordant le lot (mise en forme plantations, engazonnement, murets, etc...). · Réalisation des accès (PL, VL) aux parcelles suivant les caractéristiques définie par les services compétents · A partir de l'alignement, traitement des voiries privatives avec des revêtements garantissant la non-pollution des voiries publiques. · Conservation en bon état
B – EAUX PLUVIALES	
<ul style="list-style-type: none"> · Réalisation du réseau eaux pluviales (noues, bassin d'orage) <p>Tous ces travaux seront exécutés en conformité avec le plan et le programme des travaux du dossier de création.</p>	<ul style="list-style-type: none"> · Réalisation des ouvrages de gestion des EP interne à la parcelle · Réalisation d'un système de prétraitement des effluents de la parcelle si nécessaire en conformité avec les règlements sanitaires et le règlement du lotissement
C – EAUX USEES	
<ul style="list-style-type: none"> · Réalisation du réseau eaux usées en conformité avec le plan et le programme des travaux du dossier de création 	<ul style="list-style-type: none"> · demande de branchement auprès du service gestionnaire (service assainissement de la CAN) pour raccordement de la construction au réseau public · Réalisation des travaux de raccordement interne à la parcelle avec contrôle de conformité des installations effectué par le service assainissement de la CAN
D – ELECTRICITE	
<ul style="list-style-type: none"> · Création de postes de transformation en conformité avec le plan et le programme des travaux du dossier de création. · Réalisation du réseau de desserte basse tension en souterrain sous trottoirs, accotements et chaussées pour une puissance garantie de 36 KVA par parcelle – conformément au plan des équipements publics 	<ul style="list-style-type: none"> · Demande de branchement au concessionnaire du réseau (SOREGIES) – puissance garantie 36 KVA. Au-delà, la demande sera facturée au tarif en vigueur à la date de la demande de branchement pour une puissance maximale de 252 KVA. Les frais de renforcement des ouvrages de réseaux seront à la charge des pétitionnaires · Réalisation du raccordement de la parcelle à partir du réseau public Les éventuelles extensions de réseau au sein du lotissement en raison du découpage des lots seront à la charge de l'acquéreur · Raccordement à la construction · Pose du coffret de branchement et du compteur en limite de propriété. · Intégration du coffret au mur de clôture · Nettoyage et remise en état éventuel des voies et espaces publics

Prestations dues par l'aménageur, à ses frais	Travaux ou obligations à la charge de l'acquéreur et à ses frais
E. GAZ	
<ul style="list-style-type: none"> · Réalisation d'un réseau de desserte conforme au plan et au programme des travaux 	<ul style="list-style-type: none"> · Demande de branchement au concessionnaire du réseau (GDF) · réalisation du raccordement à la parcelle à partir du réseau public · raccordement à la construction · pose du coffret de branchement et du compteur en limite de propriété · intégration du coffret au mur de clôture · Les éventuelles extension de réseau en raison du découpage des lots au sein du lotissement seront à la charge de l'acquéreur · Nettoyage et remise en état éventuel des voies et espaces publics
F- GENIE CIVIL TELEPHONE	
<ul style="list-style-type: none"> · Réalisation d'un réseau de desserte constitué de fourreaux PVC aiguillés et chambres de tirages selon les prescriptions de France télécom 	<ul style="list-style-type: none"> · demande d'installation auprès des services des télécommunications. · Les éventuelles extension de réseau en raison du découpage des lots au sein du lotissement seront à la charge de l'acquéreur · Réalisation du branchement. · Raccordement à la construction. · Nettoyage et remise en état éventuel des voies et espaces publics
G - EAU POTABLE	
<ul style="list-style-type: none"> · Desserte générale du lotissement par la réalisation d'un réseau de canalisation sous trottoirs ou sous chaussées, conforme au plan et au programme des travaux · Installation de bornes incendie conforme aux normes et selon les directives des services intéressés. 	<ul style="list-style-type: none"> · Réalisation et demande du branchement · Réalisation du raccordement de la parcelle à partir du réseau public · Les éventuelles extension de réseau en raison du découpage des lots au sein du lotissement seront à la charge de l'acquéreur · Construction de la niche à compteur · Liaison et raccordement à la construction · Conservation en état · Nettoyage et remise en état éventuel des voies et espaces publics
H- ECLAIRAGE PUBLIC	
<ul style="list-style-type: none"> · Construction du réseau souterrain d'alimentation · Fourniture et pose des candélabres, conformément au plan et au programme des travaux 	<ul style="list-style-type: none"> · Conservation en état.
I – ORDURES MENAGERES	
<ul style="list-style-type: none"> · 	
J– BORNAGE	
<ul style="list-style-type: none"> · Bornage des voies et du périmètre du lotissement 	<ul style="list-style-type: none"> · Bornage de la parcelle et division cadatrale après validation écrite du projet par l'aménageur · Conservation en état
K -BOITE A LETTRE	
<ul style="list-style-type: none"> · Néant. 	<ul style="list-style-type: none"> · Pose d'une boite à lettres suivant les normes de La Poste.

Prestations dues par l'aménageur, à ses frais	Travaux ou obligations à la charge de l'acquéreur et à ses frais
L - ESPACES PLANTES	
<ul style="list-style-type: none"> · Conservation du bois indiqué au plan de voirie · Réalisation de noues plantées aux endroits indiqués sur le plan de voirie. · Entretien des espaces verts sur l'espace public 	<ul style="list-style-type: none"> · Remplacement éventuel, en cas de détérioration par les particuliers, des espaces verts sur le domaine public. · Respect des prescriptions du règlement et du présent CCCT
M – SIGNALISATION	
<ul style="list-style-type: none"> · Pose de panneaux de signalisation réglementaire 	<ul style="list-style-type: none"> · Conservation en état
N – DIVERS	
	<ul style="list-style-type: none"> · Acquiescement des frais de notaires, des impôts et taxes de toute nature liés à l'acquisition du terrain, à la construction à édifier et à l'activité

Envoyé en préfecture le 26/11/2024

Reçu en préfecture le 26/11/2024

Publié le



ID : 079-200041317-20241118-C__46_11_2024-DE

Service Développement Economique,
Emploi, et Enseignement Supérieur

Niort, le 22 AOUT 2018

Dossier suivi par Marie-Karine Ducrocq
Réf : MKD/2018/215
Tél : 05 17 38 80 16
Mail : marie-karine.ducrocq@agglo-niort.fr

Monsieur JUBIEN
Société J ALP
16 rue du Port aux Moules
79510 COULON

Objet : Lettre Recommandée avec Avis de Réception
Non-respect des délais de construction

Communauté d'Agglomération du Niortais
www.agglo-duniortais.fr
RAR N° 2C 128 005 41027

140 rue des Équarts
CS 28770
79027 Niort Cedex
Tél. 05 17 38 79 00
email : agglo@agglo-niort.fr

Monsieur,

Par son action en matière d'aménagement et de commercialisation de zones d'activités économiques, la Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN) entend accompagner l'implantation et le développement des entreprises sur son territoire.

Un état des lieux de notre offre foncière économique a mis en évidence un potentiel inexploité, constitué de terrains vendus par la collectivité il y a plusieurs années, et sur lesquels les constructions projetées n'ont pas été réalisées.

Cette situation génère des nuisances pour les entreprises déjà installées, et représente un frein à l'implantation de nouvelles activités, c'est pourquoi la CAN souhaite aujourd'hui recouvrer la propriété de ces terrains.

Les parcelles cadastrées EL86 et EL87 (sises rue de la Mude 79000 NIORT), cédées par la CAN à la société J ALP le 29 septembre 2009, sont potentiellement concernées par une procédure de résolution de vente (prévue au Cahier des Charges de Cession de Terrains du lotissement en cas de non-respect des délais d'exécution des constructions), par laquelle la collectivité est notamment en droit de faire annuler la cession et de demander le versement de dommages-intérêts.

Souhaitant cependant privilégier une solution amiable, je vous propose de nous rencontrer pour échanger sur les conditions d'un éventuel rachat. Je vous invite pour cela à contacter le secrétariat du service économique au 05 17 38 79 08, pour convenir d'un rendez-vous au plus tard le 30 septembre 2018.

Passé ce délai, la Communauté d'Agglomération du Niortais se réserve le droit de saisir le Tribunal compétent.

Dans l'attente, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Claude ROULLEAU,

1^{er} Vice-Président
Développement Economique.



Aiffres
Amuré
Arçais
Beauvoir-sur-Niort
Belleville
Bessines
Boisserolles
Brulain
Chauray
Coulon
Echiré
Epannes
Fors
Frontenay-Rohan-Rohan
Germond-Rouvre
Granzay-Gript
Juscorps
La Rochénard
La-Foye-Monjault
Le Bourdet
Le Vanneau-Irleau
Magné
Marigny
Mauzé-sur-le-Mignon
Niort
Prahecq
Prieire
Prin-Deyrançon
Prissé-la-Charrière
Saint Gelais
Saint-Etienne-la-Cigogne
Saint-Georges-de-Rex
Saint-Hilaire-la-Palud
Saint-Martin-de-Bernegoue
Saint-Maxire
Saint-Rémy
Saint-Romans-des-Champs
Saint-Symphorien
Sansais-La Garette
Sciecq
Thorigny-sur-le-Mignon
Usseau
Vallans
Villiers-en-Plaine
Vouillé

Niort, le 26 août 2024

Direction de l'Attractivité

Dossier suivi par : Marie Karine DUCROCQ

Tél : 05 17 38 80 16

Marie-karine.ducrocq@agglo-niort.fr

Réf : MKD/GL/2024/n°196

LRAR 20 170 407 7383 €

Monsieur Antoine JUBIEN

Société J.ALP

471 rue du Puits Japie

ZA LE LUC

79410 ECHIRE

**Objet : Mise en demeure pour inobservation du Cahier des Charges
de Cession de Terrains du lotissement d'activités "La Garenne" (Niort)**

Monsieur,

Par l'acquisition des parcelles cadastrées EL86 (1764 m²) et EL87 (1612 m²) situées sur le lotissement d'activités "La Garenne" à Niort, vous vous êtes engagé à respecter et à exécuter toutes les charges et conditions contenues dans les documents annexés à l'arrêté autorisant ledit lotissement, et plus spécialement les dispositions du chapitre II du Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) reproduites intégralement dans l'acte de vente signé le 29 septembre 2009.

Malgré un premier courrier (Lettre RAR) en date du 22 août 2018 ayant pour objet le "non-respect des délais de construction", suivi d'un rendez-vous le 2 octobre 2018, force est de constater que les engagements à déposer une demande de permis de construire dans un délai de 6 mois à compter de l'acte de cession, entreprendre les travaux de construction dans un délai de 12 mois à compter de la délivrance du permis de construire, et, à fortiori, de les terminer dans un délai de 18 mois, n'ont toujours pas été respectés, et qu'aucun commencement d'exécution n'a eu lieu à ce jour.

En conséquence, la Communauté d'Agglomération du Niortais met en demeure la Société J.ALP de respecter les obligations du Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT), et, à défaut, après un délai d'un mois, fera prononcer la résolution de plein droit de la vente intervenue le 29 septembre 2009.

Elle mandatera pour cela Maître Cazenave, notaire en charge de la rédaction de l'acte originel, les frais, droits et honoraires (acte notarié...) étant à la charge de la Société J.ALP, tel que mentionné à l'article 6 du CCCT et repris page 12 de l'acte de vente.

Nous attirons également votre attention sur le fait que la Société J.ALP sera redevable, envers la Communauté d'Agglomération du Niortais, d'une indemnité dont le calcul est également précisé à l'article 6 "Sanctions à l'égard de l'acquéreur" du CCCT et repris dans l'acte de vente (page 12).

Les services de la Communauté d'Agglomération du Niortais se tiennent bien-entendu à votre disposition pour vous accompagner dans cette procédure.

Dans l'attente de votre retour, en vue d'une résolution amiable, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations respectueuses.

Le Vice-Président,



Gérard LEFEVRE.



S.A.S. J.ALP
471, rue du Puits Japie
Z.A. Le Luc
79410 ECHIRE
N° Siren : 510 671 209
Tél : 05.49.33.91.32

Envoyé en préfecture le 26/11/2024
Reçu en préfecture le 26/11/2024
Publié le
ID : 079-200041317-20241118-C__46_11_2024-DE

Communauté d'Agglomération du Niortais
M. Gérard LEFEVRE
140 rue des Equarts
CS 28770
79027 NIORT Cedex

Echiré, le 7 Octobre 2024

LRAR n° 1A 207 686 8593 E

Objet : vos ref : MKD/GL/2024/n°196 – Lotissement d'activités « La Garenne »

Monsieur,

Je fais suite à notre échange de ce jour dans les locaux de la CAN, en présence également de Mme Marie-Karine DUCROCQ et M. François COLLARD, en référence aux terrains appartenant à la société J.ALP situés dans le lotissement « La Garenne » à NIORT.

Comme convenu à l'issue de notre entretien, je vous confirme les points suivants :

Concernant la parcelle EL 87 :

Les démarches pour la construction d'un bâtiment tertiaire à usage de bureaux ont été entreprises, et sont déjà bien avancées. La demande de permis de construire a été acceptée par la mairie de Niort le 27 septembre dernier (PC n°7919124X0116). Vous trouverez ci-joint l'arrêté (déjà remis en mains propres accompagné des pièces de la demande de permis lors de notre échange ce jour).

Je vous confirme par la présente que je prends l'engagement de construire ce bâtiment jusqu'à son achèvement.

Concernant la parcelle EL 86 :

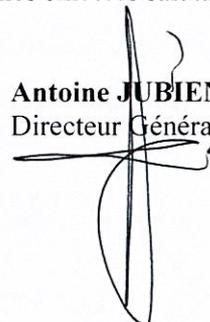
J'ai pris acte que vous souhaitiez procéder à la rétrocession pour cette parcelle.

Je vous informe par la présente que je ne m'y opposerai pas. Toutefois, et comme évoqué lors de notre échange, je vous saurai gré de bien vouloir me confirmer que les pénalités dont vous faites état dans votre courrier LRAR du 26 août 2024 ne seront pas appliquées.

Si pour un motif quelconque vous renoncez à cette action en résolution de vente et comme déjà indiqué, je m'engage à déposer une demande de permis de construire sur cette parcelle afin d'y édifier un bâtiment à usage de bureaux sensiblement analogue à celui de la parcelle voisine, afin de le mettre en location.

Je vous souhaite une bonne réception de ces informations, et dans l'attente de vos éléments à l'issue du Conseil d'Agglomération, je vous prie d'agréer, Monsieur, mes sincères salutations.

Antoine JUBIEN
Directeur Général



SAS J. ALP
471, rue du Puits Japie
ZA Le Luc
79410 ECHIRE
Siret 510 671 209 00029
APE / NAF 6820B

PJ : arrêté de permis de construire du 27/09/2024