

ZAC DE BOURRASSOL

AMENAGEUR : TOULOUSE METROPOLE HABITAT

**CAHIER DES CHARGES DE CESSION
DE TERRAINS RESERVES AUX MAISONS INDIVIDUELLES**

SOMMAIRE

ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS PAR TOULOUSE METROPOLE HABITAT	5
ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION – PROGRAMME DE CONSTRUCTION	5
ARTICLE 4 - ENGAGEMENT DE REALISATION - DELAIS D'EXECUTION	6
ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS	6
ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR	7
ARTICLE 7 - VENTE ; MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES	8
ARTICLE 8 - NULLITE	9
CHAPITRE I - TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES PUBLICS	
ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE TOULOUSE METROPOLE HABITAT	9
ARTICLE 10 - VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES PUBLICS	10
CHAPITRE II - TERRAINS VENDUS	
ARTICLE 11 - URBANISME – ARCHITECTURE - ENVIRONNEMENT	10
ARTICLE 12 - BORNAGE ; CLOTURES	12
ARTICLE 13 - DESSERTES DES TERRAINS CEDES	13
ARTICLE 14 - SANCTIONS A L'EGARD DE TOULOUSE METROPOLE HABITAT	13
ARTICLE 15 - COORDINATION DES TRAVAUX	13
ARTICLE 16 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR	14
ARTICLE 17 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX FAISANT L'OBJET DE L'ARTICLE 10	15
ARTICLE 18 - SERVITUDES	15
ARTICLE 19 - TENUE GENERALE	15
ARTICLE 20 - ASSOCIATION(S) SYNDICALE(S)	16
ARTICLE 21 - ASSURANCES	17
ARTICLE 22 - CADUCITE	17

CAHIER DES CHARGES

PREAMBULE

ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

TOULOUSE METROPOLE HABITAT a choisi le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) pour mettre en œuvre le projet de restructuration de la Cité BOURRASSOL édifée sur ce terrain. Le dossier de création de la ZAC de BOURRASSOL a été approuvé par le Conseil d'Administration d'HABITAT TOULOUSE (ancienne dénomination de TOULOUSE METROPOLE HABITAT) dans sa séance du 1^{er} octobre 2001.

La ZAC de BOURRASSOL a été créée par délibération du Conseil Municipal de la ville de Toulouse en date du 19 octobre 2001. L'aménagement et l'équipement de cette ZAC étant conduits directement par HABITAT TOULOUSE.

En application des dispositions de l'article R. 311-7 du Code de l'Urbanisme, le dossier de réalisation et le programme des équipements publics à la ZAC de BOURRASSOL ont été approuvés par le Conseil d'Administration d'HABITAT TOULOUSE dans sa séance du 21 juin 2005.

Le programme des équipements publics à réaliser dans le cadre de la ZAC de BOURRASSOL a été adopté par délibération du Conseil Municipal de la Ville de TOULOUSE du 12 juillet 2005.

Conformément à l'article L.311-6 du code de l'urbanisme, TOULOUSE METROPOLE HABITAT a établi les cahiers des charges des cessions des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de ladite ZAC (CCCT).

Une fois signé par les parties puis approuvé par le Maire de la Ville de Toulouse, le CCCT est annexé à la promesse de vente puis à l'acte de vente.

1.1 Le cahier des charges de cession de terrains est divisé en trois titres :

- 1°) Le TITRE 1^{er} détermine les prescriptions imposées aux constructeurs et autres utilisateurs des terrains dans le but de satisfaire au caractère d'intérêt général de l'opération d'aménagement dans le cadre de laquelle a lieu la cession de terrain ; il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations.
- 2°) Le TITRE II définit les droits et obligations de l'Aménageur et des constructeurs et autres utilisateurs au regard des travaux d'aménagement de la ZAC et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales et environnementales imposées aux constructeurs et autres utilisateurs ainsi qu'aux entreprises et maîtres d'œuvre qui interviendront pour leur compte. C'est à ce TITRE II que se rattachent la Charte architecturale et paysagère et le Règlement technique.

3°) Le TITRE III fixe, le cas échéant, les règles et servitudes de droit privé imposées aux constructeurs et à leurs ayants cause à quelque titre que ce soit. Il concerne notamment la gestion des équipements d'intérêt collectif. Il précise, le cas échéant, les modalités de création et de fonctionnement d'une ou plusieurs associations syndicales de constructeurs.

1.2 Sur le plan contractuel, les deux premiers titres contiennent des dispositions purement bilatérales entre TOULOUSE METROPOLE HABITAT et chaque constructeur. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres constructeurs ou à tous tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des constructeurs, conformément aux dispositions de l'article 1165 du Code Civil.

Le TITRE III s'impose à tous les constructeurs et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de bâtiments, ainsi qu'à leurs ayants cause à quelque titre que ce soit. Chacun de ces assujettis, y compris les propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec TOULOUSE METROPOLE HABITAT, aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, TOULOUSE METROPOLE HABITAT déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.

Le cahier des charges sera annexé ou inséré 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, soit de cessions successives.

1.3 Sur le plan réglementaire : le caractère réglementaire reconnu par la jurisprudence au cahier des charges de cession de terrain permet d'être opposable aux tiers.

- Le défaut de respect de ses dispositions pourra justifier un refus de permis de construire et provoquer l'application des dispositions pénales du code de l'urbanisme.

1.4 Définitions - Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- on désignera sous le vocable de "**constructeur**" tout assujetti au CCCT, qu'il soit constructeur au sens strict ou encore propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, locataire, concessionnaire d'usage, ... etc.

- on désignera sous le vocable général "**acte de cession**" tout acte ou contrat ayant vocation à opérer le transfert de la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du CCCT, que ce soit dans le cadre d'une vente, d'un apport, d'un partage, d'une donation, etc...

- on désignera sous le vocable « TOULOUSE METROPOLE HABITAT », le propriétaire, aménageur ayant décidé la réalisation de la ZAC.

Cela exposé, TOULOUSE METROPOLE HABITAT entend diviser et céder les terrains de la ZAC de BOURRASSOL dans les conditions prévues ci-après :

ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS PAR TOULOUSE METROPOLE HABITAT

Les terrains de la ZAC feront l'objet, de la part de 'TOULOUSE METROPOLE HABITAT, d'une division entre, d'une part, ceux destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics et d'autre part, ceux destinés à être cédés ou concédés aux constructeurs publics ou privés, désignés ci-après par le terme "constructeur".

En vertu des dispositions du b) de l'article R.442-1 du Code de l'Urbanisme, cette division ne constitue pas un lotissement et ne sera pas soumise aux formalités de lotissement.

TITRE I

ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION - PROGRAMME DE CONSTRUCTION

La cession porte sur le terrain ci-dessous désigné.

N°lot	Section cadastrale	Superficie terrain (m ²)	Surface de plancher (m ²)
29	846 AK 626	347	173,50

ARTICLE 4 - ENGAGEMENT DE REALISATION - DELAIS D'EXECUTION

Le constructeur s'engage expressément à :

- Faire édifier sur le terrain une maison individuelle, et à ne faire édifier sur ce terrain qu'une maison individuelle.
- Destiner cette maison individuelle à sa propre résidence principale.
- Edifier le bâtiment conformément aux dispositions du document local d'urbanisme en vigueur et du CCCT, notamment du TITRE II ci-après, de la Charte architecturale et paysagère et du Règlement technique.
- Déposer sa demande de permis de construire dans un délai de **3 (trois) mois** à compter de la signature de la promesse de vente.
- Signer l'acte de vente dès l'obtention du PC (à titre définitif) et du financement bancaire.
- Débuter la réalisation de ses travaux (gros œuvre) dans un délai de **2 (DEUX) mois** à compter de la signature de l'acte authentique de vente. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à TOULOUSE METROPOLE HABITAT de la Déclaration Règlementaire d'Ouverture de Chantier (la DROC).
- Avoir achevé la construction dans un délai de **18 (DIX HUIT) mois** à compter de la signature de l'acte authentique de vente. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à TOULOUSE METROPOLE HABITAT d'une déclaration d'achèvement et de conformité des travaux.

ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

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

ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

Spécifiquement en ce qui concerne les délais de réalisation :

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, TOULOUSE METROPOLE HABITAT pourra le mettre en demeure de satisfaire à ses obligations sous 10 jours, en ce qui concerne les délais fixés au et 3 ° (dépôt de la demande de permis de construire), 4° (début de la réalisation des travaux) ou sous 3 mois, en ce qui concerne le délai fixé au 5° (réalisation des travaux).

Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas déféré à la mise en demeure, TOULOUSE METROPOLE HABITAT pourra demander la résolution judiciaire de la vente, à moins qu'il ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 3/10 000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec un maximum de 10/100 (10 %).

Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10 %, TOULOUSE METROPOLE HABITAT pourra demander la résolution judiciaire de la vente. La décision de demander la résolution sera notifiée par acte d'huissier.

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

* Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession (ou à la partie du prix effectivement payée) déduction faite d'une retenue de 10 % du prix de cession hors taxes.

En cas de paiements partiels, cette retenue de 10 % s'appliquera sur la somme des versements déjà effectués à la date de la résolution augmentée d'une somme égale au solde restant dû.

* Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité calculée comme indiquée ci-dessus, sera diminuée du coût de la remise en état du terrain si TOULOUSE METROPOLE HABITAT décidait de prendre celle-ci à sa charge. Dans le cas contraire, la démolition resterait à la charge du constructeur.

Le coût de la remise en état sera fixé par voie d'expertise contradictoire, l'expert de TOULOUSE METROPOLE HABITAT étant nommé par TOULOUSE METROPOLE HABITAT, celui du constructeur pouvant si le constructeur ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du terrain sur requête d'TOULOUSE METROPOLE HABITAT.

En cas de désaccord entre les experts, le Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble saisi à la requête du plus diligent des experts ou des parties sera seul compétent.

En cas de réalisation des constructions par tranches, ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix d' TOULOUSE METROPOLE HABITAT, que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

Tous les frais de la résolution seront à la charge du constructeur.

En ce qui concerne la construction des bâtiments à usage d'habitation et pour l'application du présent article, l'obligation de construire sera considérée comme remplie, le cas échéant, au jour du versement par les organismes prêteurs de la première tranche du prêt consenti par l'Etat ou d'une avance sur prêt à titre de démarrage ou de préfinancement.

De manière générale, en ce qui concerne le respect des dispositions du CCCT

Du fait du caractère réglementaire du CCCT, les infractions constatées pourront être sanctionnées, en particulier, par application des dispositions pénales du code de l'urbanisme (articles L.480-1 et suivants).

Par ailleurs, pourront également s'appliquer les pénalités contractuelles stipulées en particulier à l'article 10 (« Garantie du respect des obligations souscrites ») du compromis de vente.

Il est précisé que TOULOUSE METROPOLE HABITAT se réserve expressément la possibilité de demander la démolition des constructions portant atteinte au projet urbain décidé par HABITAT TOULOUSE dans l'intérêt général.

ARTICLE 7 - VENTE ; MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES

Il est interdit au constructeur de mettre en vente les terrains qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux de construction prévus, sans en avoir, au moins trois mois à l'avance, avisé TOULOUSE METROPOLE HABITAT par exploit d'huissier.

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit même après réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse accordée par TOULOUSE METROPOLE HABITAT et ce, sans préjudice, s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives aux lotissements.

Un tel morcellement est, par ailleurs, expressément subordonné à ce que soient substitués au CCCT afférent aux terrains cédés, autant de nouveaux CCCT que de parcelles issues du morcellement.

Ces nouveaux CCCT seront signés par l'Aménageur, le constructeur cédant et le constructeur cessionnaire puis approuvés par le Maire de la Ville de TOULOUSE dans les conditions prévues à l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme.

Ils seront obligatoirement annexés, avec le CCCT d'origine, aux actes sous seing privé puis aux actes authentiques qui seront passés pour les ventes réalisées au titre du morcellement.

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

ARTICLE 8 - NULLITE

Les actes de vente, de partage ou de concession d'usage, etc... qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayants cause en méconnaissance des interdictions, restrictions, ou obligations stipulées dans le TITRE I du présent document seraient nuls et de nul effet.

TITRE II

**CHAPITRE I - TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES
A LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES PUBLICS**

ARTICLE 9 - OBLIGATIONS D' TOULOUSE METROPOLE HABITAT

TOULOUSE METROPOLE HABITAT exécutera, conformément au document d'urbanisme applicable au dossier de réalisation, au programme des équipements publics et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités, soit à être remis aux organismes concessionnaires ou à l'association syndicale prévue éventuellement au présent document.

Les limites des prestations dues à ce titre par TOULOUSE METROPOLE HABITAT sont définies dans le "cahier des limites de prestations générales" annexé à l'acte de cession et qui fait partie intégrante du CCCT.

Sous réserves de la prise en compte, lorsqu'ils existent, des dispositions ou délais différents stipulés dans l'acte de cession ou dans ses annexes particulières, TOULOUSE METROPOLE HABITAT s'engage à exécuter tous les travaux de voirie et réseaux dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des terrains vendus au fur et à mesure de la mise en service des bâtiments, sous la condition expresse que soient respectées les dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

Le cas échéant, cet engagement est subordonné à la signature préalable d'un procès-verbal établi contradictoirement entre TOULOUSE METROPOLE HABITAT et le constructeur à la demande de ce dernier et constatant la libération des abords des terrains.

ARTICLE 10 - VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES PUBLICS

10.1 Utilisation :

Jusqu'à leur réception définitive TOULOUSE METROPOLE HABITAT pourra interdire au public et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places qu'il aura réalisées (ex : coulée verte, voies secondaires, tertiaires, etc...), étant ici précisé que l'accès aux îlots 1-2 et 2b est d'ores et déjà réalisé et s'effectue depuis la voie structurante de la ZAC à charge pour le constructeur d'entretenir provisoirement cet accès pendant la durée du chantier.

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

10.2 Entretien :

Les dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs seront remboursés ainsi qu'il sera dit à l'article 16 (« Exécution des travaux par les entrepreneurs du constructeur ») ci-après.

Dès la remise expresse ou tacite des voiries et réseaux aux Collectivités Publiques intéressées ou à une association syndicale, celles-ci en assureront l'entretien.

CHAPITRE II - TERRAINS VENDUS

ARTICLE 11 - URBANISME - ARCHITECTURE - ENVIRONNEMENT

11.1 Règles d'urbanisme

Le constructeur et TOULOUSE METROPOLE HABITAT s'engagent à respecter les dispositions du document d'urbanisme en vigueur dans l'ensemble de ses pièces constitutives ainsi que toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'autorité compétente selon les procédures en vigueur.

Il est rappelé à ce sujet que le document d'urbanisme en vigueur et le cahier des charges de cession de terrain sont des actes réglementaires opposables à toute demande d'autorisation de construire.

En aucun cas la responsabilité d'TOULOUSE METROPOLE HABITAT ne pourra être engagée en raison des dispositions des documents d'urbanisme en vigueur ou des modifications que l'autorité compétente apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

D'une manière générale, le constructeur et TOULOUSE METROPOLE HABITAT s'engagent à se conformer strictement aux règles d'urbanisme applicables au lieu de situation des terrains cédés.

11.2 Prescriptions architecturales, urbanistiques et environnementales

Le constructeur s'engage à respecter les prescriptions architecturales, urbanistiques et environnementales figurant dans les documents de la vente et notamment, dans la Charte architecturale et paysagère annexée à l'acte de cession et qui fait partie intégrante du CCCT.

Les obligations du constructeur en matière de plantations et d'aménagements d'espaces verts sont définies par le règlement d'urbanisme applicable complété par les dispositions de la Charte architecturale et paysagère concernant le traitement des espaces libres.

Les travaux de plantation et d'aménagement d'espaces verts devront avoir été réalisés dans un délai maximum de TROIS mois suivant la date d'achèvement des travaux visée à l'article 4.6, étant précisé qu'à la date prévue pour l'achèvement des travaux, les terres devront être aplanies et entretenues jusqu'à la mise en place des plantations définitives.

Un procès-verbal de constat contradictoire de réalisation des travaux sera établi à l'achèvement de ceux-ci, à l'initiative du constructeur qui prendra contact pour ce faire avec les Services de TOULOUSE METROPOLE HABITAT.

TOULOUSE METROPOLE HABITAT convoquera le constructeur dans les dix jours de la date à laquelle celui-ci l'aura informé, par lettre recommandée avec accusé de réception, de l'exécution complète des travaux.

En application des dispositions de l'article 2347 du code civil, auquel le constructeur déclare ne point renoncer, TOULOUSE METROPOLE HABITAT ne pourra même à défaut d'exécution des obligations précitées, disposer du gage, sauf à en demander l'attribution en justice.

11.3 Objectifs environnementaux

TOULOUSE METROPOLE HABITAT et le constructeur déclarent se soumettre à l'obligation de poursuivre les objectifs suivants :

- Viser systématiquement le respect et la mise en valeur de l'environnement ;
- Prévenir les nuisances sur l'environnement et s'engager pour une amélioration continue des performances environnementales en fonction de ses compétences et responsabilités et selon les moyens technico-économiques acceptables du moment ;
- Respecter la législation environnementale applicable ainsi que tout autre engagement et obligation environnementaux ;
- Promouvoir les bonnes pratiques environnementales auprès de l'ensemble du personnel et de toute personne intervenant sur la ZAC ;
- Prendre en compte la dimension environnementale dans la politique d'achats.

11.4 Troubles de voisinage

Il est précisé que le constructeur ou ses ayants - causes demeurent seuls responsables des troubles de toute nature causés aux tiers ou à TOULOUSE METROPOLE HABITAT, engendrés par ses constructions ou ouvrages ou par les moyens mis en œuvre pour les réaliser (grues, etc.).

Il est notamment rappelé les dispositions de l'article L.112-12 du code de la construction et de l'habitation qui fait obligation aux constructeurs, en cas de perturbations dans la réception des émissions de radio ou de télévision aux environs de la construction, de rétablir, à ses frais, dans les plus brefs délais, le signal TV.

Il est précisé que la ZAC est encore occupée (sur ses autres tranches) par des locataires de TOULOUSE METROPOLE HABITAT, l'acquéreur devra donc se soumettre aux règles élémentaires de respect des personnes occupant les derniers logements de TOULOUSE METROPOLE HABITAT, du voisinage, (horaires de travail, circulations des engins ...).

La ZAC de BOURRASSOL fait l'objet de référence en termes de chantier propre défini notamment dans la Charte de la Ville de Toulouse et dont l'acquéreur a pris parfaitement connaissance.

ARTICLE 12 - BORNAGE ; CLOTURES

12.1 - Les frais de bornage sont à la charge de TOULOUSE METROPOLE HABITAT.

Le cas échéant, le constructeur pourra, à ses frais exclusifs, désigner un géomètre agréé afin que celui-ci participe, contradictoirement avec le géomètre de TOULOUSE METROPOLE HABITAT aux opérations de bornage.

12.2 - L'acquéreur d'une parcelle contiguë à des lots non encore cédés par TOULOUSE METROPOLE HABITAT ne peut, en aucun cas, réclamer à celui-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

En revanche, tout acquéreur d'une parcelle bénéficiant d'une clôture mitoyenne déjà existante a l'obligation de rembourser au propriétaire voisin qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée.

Afin d'avoir une conformité des clôtures, le modèle de clôture devra obligatoirement être celui retenu dans le cadre de l'approbation de l'architecte en chef de la ZAC.

Les frais de clôtures seront à la charge exclusive des acquéreurs.

ARTICLE 13 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES

La limite des prestations dues par TOULOUSE METROPOLE HABITAT et la définition des obligations du constructeur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés est précisée dans un règlement technique annexé à l'acte de cession et faisant partie intégrante du CCCT.

Les ouvrages à la charge de TOULOUSE METROPOLE HABITAT seront réalisés par celui-ci conformément aux prescriptions du document d'urbanisme en vigueur et dans les conditions fixées à l'article 9 ci-avant.

ARTICLE 14 - SANCTIONS A L'EGARD de TOULOUSE METROPOLE HABITAT

En cas d'inexécution par TOULOUSE METROPOLE HABITAT des travaux qui lui incombent, dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, le constructeur est en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai de **3 mois**, de réclamer à TOULOUSE METROPOLE HABITAT une indemnité pour le préjudice direct, matériel et certain que la défaillance de celui-ci aura pu lui causer.

ARTICLE 15 - COORDINATION DES TRAVAUX

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé si les ouvrages ne sont pas compatibles, si les règlements n'ont pas été observés ou si les engagements souscrits, notamment au titre du CCCT, n'ont pas été respectés.

Par ailleurs, dans un tel cas, TOULOUSE METROPOLE HABITAT ne pourra être tenu d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

Dans le cas où le projet du constructeur nécessiterait une modification, par TOULOUSE METROPOLE HABITAT des ouvrages incombant à celui-ci et que cette modification serait conforme aux dispositions et règles en vigueur, elle serait réalisée aux frais exclusifs du constructeur.

TITRE III

REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

Les dispositions contenues dans le présent TITRE III feront loi, tant entre TOULOUSE METROPOLE HABITAT et chaque constructeur qu'entre les différents constructeurs entre eux.

TOULOUSE METROPOLE HABITAT subroge, en tant que de besoin, chaque constructeur dans tous ses droits et actions, de façon qu'il puisse exiger des autres l'exécution des dispositions en cause.

Les dispositions contenues dans le présent TITRE III, à l'exception de celles relatives aux servitudes (article 19), pourront, sous réserve de l'accord de la Ville de TOULOUSE, être modifiées dans les conditions de majorité prévues par la loi en matière de modification des documents d'un lotissement, la majorité en superficie étant calculée, pour l'application du présent article, d'après le nombre de m² de plancher hors oeuvre net que chaque constructeur est autorisé à construire.

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

ARTICLE 16 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR

Le constructeur s'engage à respecter et à faire respecter par les entrepreneurs et maîtres d'œuvre participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux, la Charte « Chantiers propres » établie à l'initiative de la Ville de Toulouse.

Les entrepreneurs du constructeur auront la charge financière des réparations des dégâts causés par eux aux équipements publics, aux terrains de l'Aménageur, aux ouvrages et terrains des autres constructeurs.

Le constructeur s'engage à imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs et maîtres d'œuvre participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés et à exiger de ceux-ci une couverture par assurance suffisante pour garantir leurs risques.

En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement, dans les trois mois, des sommes qui leur sont réclamées par TOULOUSE METROPOLE HABITAT, celui-ci pourra se retourner contre le constructeur qui se reconnaît expressément, sous cette condition, 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 constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés et ce, au prorata du nombre de m² de surface de plancher mis en œuvre par chaque constructeur, tels qu'ils résulteront des permis de construire.

Le cas échéant, il sera procédé, à l'entrée dans les lieux du constructeur, à un état des lieux contradictoire entre le constructeur et TOULOUSE METROPOLE HABITAT.

ARTICLE 17 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX FAISANT L'OBJET DE L'ARTICLE 10

Chaque constructeur devra entretenir ses espaces libres en bon état, de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins.

Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits et, de manière générale, il a l'obligation d'assurer la pérennité des aménagements paysagers.

Sauf, le cas échéant, en ce qui concerne les espaces dits "privatifs" qui seront définis dans l'acte de cession, l'association syndicale compétente prévue à l'article 20 ci-après assurera cet entretien pour le compte de l'ensemble des constructeurs implantés dans le périmètre syndical et dans les conditions fixées par les statuts de ladite association, dont une copie est annexée au présent document.

ARTICLE 18 - SERVITUDES

Le constructeur profitera des servitudes actives et supportera les servitudes passives, le tout à ses risques et périls sans recours contre le vendeur.

A ce sujet, TOULOUSE METROPOLE HABITAT déclare qu'il n'a consenti aucune servitude particulière sur le bien vendu et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant du CCCT, de la situation naturelle des lieux, de la loi et des règles et documents d'urbanisme.

En particulier, le constructeur souffrira, sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, gaz, électricité, réseaux de télécommunication, éclairage public, chauffage urbain, égouts, câbles ? etc ..., telles qu'elles seront réalisées par TOULOUSE METROPOLE HABITAT, les collectivités, les concessionnaires ou toute autre personne publique ou privée, ou pour leur compte.

ARTICLE 19 - 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 habitants. Il ne pourra, notamment, être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de céder ou de louer pour publicité, ou affichage autre que celui de documents officiels (permis de construire), ou d'employer soi-même à cet effet, tout ou partie du terrain ou des constructions.

TOULOUSE METROPOLE HABITAT, en sa qualité d'aménageur, pourra toutefois accorder des dérogations et en fixer les conditions.

ARTICLE 20 - ASSOCIATION(S) SYNDICALE(S)

- 20.1** Il sera créé, entre tous les propriétaires de fonds situés dans la ZAC, à l'exception des Administrations pour leurs bâtiments, une ou plusieurs associations syndicales de propriétaires dont le modèle des statuts est annexé au présent document.

Le cas échéant, le périmètre de chaque association sera défini par TOULOUSE METROPOLE HABITAT au fur et à mesure de l'avancement de l'aménagement de la zone.

Chaque propriétaire fera partie de plein droit de l'association syndicale dans le périmètre de laquelle se trouve son fonds, à laquelle le constructeur déclare définitivement adhérer par le seul fait de son acquisition.

Au cas où le propriétaire céderait ses droits à construire à un preneur, celui-ci serait tenu, pendant toute la durée de sa jouissance, à faire partie de l'association au lieu et place de son bailleur.

La (ou les) association(s) syndicale(s) aura obligatoirement pour objet : la propriété, la gestion, l'administration, la police et l'entretien de la voirie, des espaces libres, des aires de jeux, des parkings, des parcs et espaces verts, des réseaux de toute nature, et généralement de tous ouvrages d'équipement d'intérêt collectif appartenant aux syndicaux ou à l'association syndicale elle-même.

La (ou les) association(s) syndicale(s) aura la propriété des terrains et ouvrages d'intérêt collectif réalisés par TOULOUSE METROPOLE HABITAT et que ce dernier n'aurait pas, soit cédés aux syndicaux, soit remis aux collectivités. L'association syndicale aura l'obligation d'accepter ce transfert de propriété dans la mesure où celui-ci serait consenti gratuitement ou pour une somme symbolique.

Elle ne pourra aliéner les biens immobiliers dont elle sera propriétaire sans les avoir offerts préalablement et gratuitement à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent.

La répartition des voix et des charges sera proportionnelle au nombre de m² de surface de plancher hors oeuvre nette (SHON) pouvant être construits sur les parcelles de chacun des constructeurs.

- 20.2** Des associations syndicales spécifiques pourront être créées en ce qui concerne certains réseaux (chauffage, télédistribution, etc...) auxquelles le constructeur adhère définitivement par le seul fait de la vente.

Les voix sont réparties :

- en ce qui concerne le chauffage, proportionnellement au nombre de calories souscrites, et les charges proportionnellement aux consommations indiquées par les compteurs ;
- en ce qui concerne la télédistribution ou le réseau d'antenne collective, proportionnellement au nombre de m² de planchers hors oeuvre nette construits.

- 20.3** La ou les association(s) syndicale(s), selon le cas, sera constituée dès la première vente par TOULOUSE METROPOLE HABITAT d'une parcelle située à l'intérieur du périmètre syndical.

Les statuts-types de l'association, qui demeurent annexés au présent document, précisent notamment que, dans le cas d'une copropriété régie par la loi du 10 juillet 1965, les copropriétaires devront obligatoirement être représentés par le syndic.

Pour la répartition des voix et des charges, les fonds non encore vendus ou concédés par TOULOUSE METROPOLE HABITAT ne seront pas pris en compte.

ARTICLE 21 - ASSURANCES

Tout constructeur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle.

Le présent article n'est pas applicable aux personnes morales de droit public.

ARTICLE 22 - CADUCITE

Les dispositions du CCCT seront caduques à la suppression de la ZAC.

A TOULOUSE, le
Pour le VENDEUR,
(Cachet commercial et signature)

A , le
Pour l'ACQUEREUR,

Pour approbation, le Maire :