

ZAC DU WINKELHOF

DOSSIER DE REALISATION

9 – CAHIER DES CHARGES DE CESSIONS DE TERRAINS



1, rue Villermaux
54000 NANCY

DECEMBRE 2010

VERDIER – TAPPIA architectes - urbanistes
STEPHANE THALGOTT paysagiste
ERA ingénieurs conseils

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES - CONDITIONS DE CESSION

ARTICLE 1 - OBJET DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges est dressé en conformité des dispositions de l'article L 311.6 du Code de l'Urbanisme, relatif à la réalisation des Zones d'Aménagement Concerté créées sur l'initiative d'une personne morale, autre que l'Etat. Il a pour but de définir les charges, obligations et droits afférents aux terrains situés dans le périmètre de la ZAC du Winkelhof telle qu'elle est définie au plan périmétral annexé à la décision de création de ZAC en date du 9 mai 2008, et il est limité à la durée de la ZAC.

Le présent cahier des charges est opposable, non seulement aux acquéreurs, mais également à leurs héritiers ou ayants droit, à quelque titre que ce soit. Il sera obligatoirement annexé à tous les actes intéressant les terrains en cause.

ARTICLE 2 - SITUATION DE LA ZAC

La ZAC du Winkelhof située sur le territoire de la commune de Sarrebourg, se développe sur une superficie de près de 27 hectares, constituée par :

- un secteur au Nord traversé par la voie principale (rue de Verdun/Golf) propice à l'implantation de petits collectifs ou d'habitat intermédiaire, et d'équipement de loisirs.
- un secteur situé au cœur de la ZAC, à dominante d'habitat individuel.

ARTICLE 3 - ORIGINE DE PROPRIETE

Les terrains compris à l'intérieur du périmètre de la ZAC définis comme il est dit ci-dessus appartiennent à la Société Lorraine d'Economie Mixte d'Aménagement Urbain – SOLOREM, ou sont destinés lui appartenir.

Les actes authentiques seront déposés au rang des minutes de l'office notarial

ARTICLE 4 - PRISE EN POSSESSION

Tout acquéreur prendra la ou les parcelles à lui, vendues dans l'état où elles se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution du prix en raison dudit état.

Dans le mois précédent l'acte authentique de cession, Solorem fera établir par un géomètre agréé par elle, le document d'arpentage de la ou des parcelles cédées. Les frais de délimitation, de bornage et de documents de vente avancés par Solorem sont remboursés par l'acquéreur, sur présentation d'une facture.

ARTICLE 5 - APPLICATION DU DECRET N° 55-216 DU 03 FEVRIER 1955

Pour chaque parcelle cédée, l'acquéreur sera tenu par l'obligation de se conformer aux charges résultant de l'application des dispositions du décret N° 55-216 du 03 février 1955 portant approbation des clauses types à insérer dans les actes de cession de terrains acquis en application de l'article 43 de l'ordonnance N° 58-997 du 23 octobre 1958 (article L.21.3 et L.21.4 du code de l'expropriation).

5.1 Dispositions applicables aux cessionnaires – collectivités publiques et établissements publics

Article A - Objet de la cession

La présente cession est consentie à :,

en vue de la réalisation de :

Article B - Délais d'exécution

La collectivité acquéreur s'engage à restituer les terrains à Solorem, à sa demande, si elle n'a pu réaliser l'opération définie ci-dessus dans un délai de

Article C – Gestion des terrains

Tant qu'elle n'a pas réalisé l'opération prévue, la collectivité acquéreur s'engage à ne consentir à qui que ce soit un droit, même précaire, sur les terrains, sans avoir au préalable, obtenu l'agrément de Solorem.

Article D – Cessions par la collectivité de terrains à des constructeurs

Les actes de cession de tout ou partie des terrains que la collectivité acquéreur consentira dans le cadre de l'opération définie ci-dessus, devront comporter en annexe, des cahiers des charges conformes aux annexes du décret n° 55.216 du 3 février 1955 et du décret n° 72.387 du 4 mai 1972.

5.2 Dispositions applicables aux autres cessionnaires

Article A – Objet de la cession

La présente cession est consentie à :,

en vue de la réalisation de :

Cette construction, ou cet ensemble immobilier, devra être édifié en conformité des dispositions du document d'urbanisme réglementaire applicable à la ZAC du Winkelhof.

Le projet des constructions et aménagements devra être obligatoirement soumis avant tout commencement d'exécution à l'agrément de Solorem.

Article B – Délais d'exécution

L'acquéreur doit (*délais à spécifier en fonction de l'importance du programme envisagé par le preneur*)

- déposer la demande de permis de construire dans un délai de mois à dater de la signature de la promesse de vente et d'acquisition ;
- avoir terminé les travaux et présenté la déclaration d'achèvement de travaux dans un délai de , à dater de la délivrance du permis de construire (ou de la signature de l'acte de vente).

Article C - Prolongation éventuelle des délais

Le délai d'exécution prévu au présent cahier des charges sera, si son inobservation est due à un cas de force majeure, prolongé 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 des cas de force majeure.

Article D - Résolution en cas d'inobservation des délais

La cession pourra être résolue par décision de Solorem, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation du délai fixé.

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, déduction faite de dix pour cent à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

2. Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus value apportée au terrain par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisés.

Cette plus value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de Solorem étant l'Administration des Domaines, celui de l'acquéreur pouvant, si l'acquéreur ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal Civil sur la requête de Solorem. Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution dans les conditions prévues à l'article L 21.3 du Code de l'expropriation.

Article E - Vente, location, morcellement des terrains cédés

Il est interdit à l'acquéreur de mettre en vente les terrains qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus, sans en avoir, au moins trois mois à l'avance, avisé Solorem. Solorem pourra exiger, soit que les terrains lui soient rétrocédés, soit qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné 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 Solorem, celle-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé à ces mêmes conditions.

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 Solorem.

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

De convention entre les parties, les ventes en l'état futur d'achèvement et les ventes à terme pourront être autorisées expressément.

Article F – Obligation de maintenir l'affectation prévue

Après achèvement des travaux, l'acquéreur sera tenu de ne pas modifier l'affectation des constructions et installations, telle qu'elle est définie à l'article A, sans en avoir avisé Solorem au moins deux mois à l'avance. Solorem pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que le changement d'affectation soit différé pour une durée de 6 mois, et ne soit effectué que si, durant ce délai, il n'a pu être trouvé un preneur s'engageant à maintenir l'affectation, le prix étant fixé, à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire. L'expert de l'acquéreur, si ce dernier ne pourvoit pas à sa désignation, pourra être désigné d'office par le président du tribunal civil à la requête de Solorem.

Cette obligation incombe à tout acheteur, locataire ou attributaire des constructions et installations édifiées sur le terrain cédé à l'acquéreur. En conséquence, tout acte de vente, de location ou de partage doit être passé sous la condition résolutoire du maintien de l'affectation.

A défaut du maintien de l'affectation, Solorem pourra également exiger que les immeubles lui soient rétrocédés, ou vendus à un acquéreur désigné ou agréé par elle. La même faculté est reconnue à Solorem en cas de cessation d'activité de l'acquéreur.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession est calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %, l'affectation des terrains étant en tout état de cause, pour le calcul de ce prix, réputée conforme au présent cahier des charges. En cas de vente à un acquéreur agréé par Solorem, celle-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé à ces mêmes conditions.

ARTICLE 6 - AGREMENT DES CESSIONNAIRES

La liste des bénéficiaires de cession sera arrêtée et approuvée par la Commune de Sarrebourg.

ARTICLE 7 - RESPECT DU CAHIER DES CHARGES ET RECOURS DES PROPRIETAIRES

Solorem, société concessionnaire pendant la durée du traité de concession, ou la Commune de Sarrebourg veilleront à l'application des clauses du présent cahier des charges.

Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits de Solorem ou des Collectivités Publiques : il peut exiger directement de tout autre propriétaire l'exécution des conditions imposées et auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

Par suite, tout litige entre propriétaires doit se régler directement entre eux, sans que, dans aucun cas, et sous aucun prétexte, Solorem ou les Collectivités Publiques puissent être mises en cause.

ARTICLE 8 - IMPOTS

Les acquéreurs paieront les impôts et contributions de toutes natures afférents aux terrains acquis par eux, à compter du jour de leur entrée en jouissance.

ARTICLE 9 - FIXATION ET PAIEMENT DU PRIX

Ainsi que le dispose le cahier des charges annexé à la convention de concession d'aménagement, les prix de cession seront fixés par Solorem en accord avec les Collectivités concédantes et après avis de Monsieur le Directeur des Services Fiscaux, chargé du Domaine. Ils tiennent compte de la localisation et de l'importance des parcelles ou droit à bâtir.

Le montant des prix de vente sera versé suivant les modalités portées aux promesses ou aux contrats de vente.

Sauf stipulations contraires, les fractions de capital dues seront productives d'intérêt au taux légal majoré de deux points, et payables en même temps que chaque fraction de capital.

Les intérêts qui ne seraient pas payés à l'échéance se réuniraient de plein droit au capital et deviendraient à leur tour productif d'intérêts aux taux ci-dessus indiqués, conformément à l'article 1154 du Code Civil.

Tous les paiements en principal, intérêts et accessoires, auraient lieu entre les mains du Notaire dépositaire du cahier des charges.

En cas de décès d'un acquéreur ou de liquidation d'une société acquéreur avant son entière libération, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers ou représentants ou ayants cause pour le paiement du solde, intérêts et accessoires.

A défaut de paiement d'un seul terme de principal ou d'intérêts à l'échéance et après un simple commandement de payer resté infructueux, le solde restant dû deviendrait immédiatement et de plein droit exigible si bon semblait à Solorem, sans qu'il soit besoin d'aucune formalité judiciaire pour que cette clause d'exigibilité soit exécutoire.

Les frais de signification prescrits par l'article 877 du Code Civil seront à la charge de ceux auxquels elle aura été faite.

En sûreté et garantie du paiement du principal et des accessoires, ainsi que de l'exécution des autres charges et conditions insérées au présent cahier des charges, les immeubles sont hypothéqués par privilège spécial au profit de Solorem, qui conserve en outre, son action résolutoire (sauf intervention d'une caution émanant d'un organisme financier agréé par Solorem).

ARTICLE 10 - FRAIS

Chaque acquéreur devra payer, le jour de la signature de l'acte de vente, en sus du prix de vente, entre les mains et sur simple quittance du Notaire désigné pour recevoir les actes :

1. la part lui incombant dans les frais préalables à la vente,
2. les frais de vente et de transcription et les honoraires du Notaire,
3. les frais de délimitation et de bornage du terrain et ceux relatifs à l'établissement du document d'arpentage et du plan parcellaire par le géomètre agréé par Solorem,
4. en général, tous les frais, taxe à la valeur ajoutée ou droits relatifs à la vente.

ARTICLE 11 - REMISE DES TITRES

Solorem ne remettra aux acquéreurs aucun ancien titre de propriété, mais du seul fait des ventes qui leur seront consenties, les acquéreurs seront subrogés dans les droits de l'organisme pour se délivrer personnellement et à leurs frais tous les extraits et expéditions d'actes concernant les lots par eux acquis.

ARTICLE 12 - TRANSCRIPTION ET PURGE DES HYPOTHEQUES

Chaque acquéreur, en ce qui le concerne, remplira s'il le juge à propos et à ses frais, les formalités de purge des hypothèques.

Si, pendant l'accomplissement de ces formalités ou lors de la transcription surviennent des inscriptions grevant des immeubles acquis, Solorem sera tenue d'en faire rapporter mainlevée et certificat de radiation dans le délai de six mois à partir de la dénonciation qui lui en sera faite au domicile ci-après indiqué.

ARTICLE 13 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des clauses du présent cahier des charges, Solorem fait élection de domicile en l'étude des Notaires dépositaires dudit cahier à savoir Maître Notaire à

ARTICLE 14 - SUBSTITUTION

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

TITRE 2

DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR ET DES CONSTRUCTEURS

ARTICLE 15 - CONSISTANCE DES EQUIPEMENTS REALISES PAR SOLOREM

1. Conformément aux dispositions du traité de concession approuvé le 16 Février 2010 par la Commune de Sarrebourg, Solorem réalisera tous les ouvrages et installations nécessaires à la desserte de chaque parcelle de la ZAC du Winkelhof. Ceux-ci comprennent notamment :

- le raccordement, en accord avec les collectivités publiques intéressées, avec les voies et réseaux, situés à l'extérieur du périmètre de ZAC ;
- la réalisation des travaux d'infrastructure intérieurs à la ZAC du Winkelhof, à savoir :
 - l'exécution des voies principales et l'aménagement des espaces paysagers délimitant les parcelles vendues à l'intérieur de la zone, conformément au schéma d'aménagement et de répartition des espaces,
 - l'exécution des ouvrages et infrastructures d'assainissement, d'alimentation en eau potable, de gaz et d'électricité moyenne tension, des réseaux de télécommunication, en accord avec les services publics et concessionnaires respectifs.

2. Tout acquéreur d'une ou plusieurs parcelles accepte l'équipement général de la ZAC tel qu'il est déjà réalisé ou projeté et a l'obligation de se brancher sur les réseaux d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications)

Les caractéristiques techniques des prestations réalisées ou à réaliser par Solorem, pour la desserte du terrain vendu, seront précisées dans une note technique annexée à chaque promesse de vente ou acte de vente à intervenir.

Les différents réseaux réalisés par Solorem seront implantés sous les voies et espaces destinés à faire l'objet de remise en domaine public, mais certains tronçons ou ouvrages pourront éventuellement être implantés sous assiette privée, sous les conditions de servitudes à constituer. Dans cette dernière hypothèse, l'acquéreur propriétaire n'aura pas la faculté de s'opposer à ces constitutions de servitude.

ARTICLE 16 - DELAIS DE REALISATION

Solorem réalisera les travaux ci-dessus définis, dans un délai propre à ne pas retarder la mise en chantier des programmes de construction, ni leur mise en service - sauf cas de force majeure dûment constaté. SOLOREM s'engage en particulier :

- à assurer la desserte de toute parcelle vendue, en voirie provisoire, eau et assainissement, dans un délai maximal de six mois à compter de la signature de l'acte de vente de ladite parcelle ;
- à réaliser tous les autres travaux de réseaux et voirie définitive de manière à assurer la desserte des constructions au fur et à mesure de leur mise en service, et suivant les possibilités d'une telle exécution. Le cas échéant, un planning particulier sera fixé à chaque promesse de vente.

ARTICLE 17 – AMENAGEMENT ET EQUIPEMENT INTERIEUR DES PARCELLES VENDUES

La réalisation de l'ensemble des constructions, aménagements et réseaux intérieurs à chaque parcelle vendue et leurs branchements aux réseaux extérieurs exécutés par Solorem, incombent aux acquéreurs.

Les acquéreurs devront présenter leurs projets techniques à Solorem ainsi qu'aux concessionnaires ou techniciens concernés assurant la maîtrise d'œuvre, qui se prononceront en particulier sur la position des branchements des réseaux intérieurs sur les réseaux d'équipement général de la ZAC. En particulier, chaque acquéreur est tenu d'indiquer à Solorem, préalablement au dossier de demande de permis de construire, la puissance électrique nécessaire à son projet.

Afin d'assurer une homogénéité ou de permettre leur liaison sur différents programmes, Solorem ou ses maîtres d'œuvre, pourra imposer en tant que de besoin des normes techniques de réseaux et voiries, tant en ce qui concerne leur qualité, leur conception, et leur dimensionnement, que leur tracé.

A cet égard, il pourra être imposé aux acquéreurs de réaliser certaines voies ou réseaux de leur programme, de manière à assurer une liaison avec un ou plusieurs programmes voisins existants ou futurs. Dans cette hypothèse, les acquéreurs de terrains seront tenus d'accepter, à titre gratuit, tout droit de passage et de raccordement sur les voies ou réseaux qu'ils auraient ainsi réalisés.

ARTICLE 18 - PRESCRIPTIONS GENERALES DE CONSTRUCTION

Les constructions édifiées dans la ZAC devront avoir satisfait aux obligations résultant de la législation générale de la construction suivant les normes d'urbanisme applicables à la zone. Tout projet de construction devra en particulier faire l'objet d'une demande de permis de construire.

Selon les indications portées au « programme des constructions à édifier dans la ZAC », la superficie maximale de planchers hors œuvre nette autorisée à l'intérieur du périmètre est fixée à 40.000 mètres carrés, qui seront affectés par Solorem, aménageur de la ZAC, suivant les besoins des différents projets de construction.

A l'occasion de chaque dossier de demande de permis de construire déposé à l'intérieur du périmètre de ZAC, Solorem délivrera auprès des autorités compétentes, une attestation indiquant le nombre de mètres carrés de planchers hors œuvre nets autorisé sur le terrain d'assiette du projet concerné.

Cette mention sera portée à l'acte de vente du terrain, en application de l'article I 331.6 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 19 – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET URBAINES

Les constructions édifiées sur les terrains de la ZAC du Winkelhof sont appelées à s'inscrire dans le projet global de composition spatiale, dont les principes et les orientations ont été définies par le Schéma Directeur conçu par le l'agence Verdier, maître d'œuvre urbain désigné par la Commune de Sarrebourg pour organiser le projet d'ensemble.

Dans ce contexte, la méthode proposée pour l'élaboration des projets s'appuie sur un principe de concertation entre les acteurs (maître d'ouvrage et architecte – concepteur du projet, agence Verdier, Solorem, services des Collectivités concernées, ...), basée sur une vision partagée et une adhésion aux objectifs déclinés au Schéma Directeur d'ensemble. Cette méthode, dont la mise en place intervient le plus en amont possible du lancement des projets, comprend plusieurs séquences :

- la compréhension du Schéma Directeur, qui fixe les conditions d'intégration urbaine et les données propres à l'organisation spatiale.

Ce plan d'aménagement exprime une trame urbaine ; il détermine les espaces publics et définit les parcelles et îlots constructibles. Il permet d'exprimer les orientations de programmation urbaine en rapport avec les fonctions du programme de l'opération envisagée, et de retenir la localisation la mieux adaptée.

- l'application des cahiers de prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales :
 - cahier de prescriptions générales

Ce document détermine les conditions d'inscription de l'opération dans le plan et le projet d'ensemble, développe les orientations urbaines, architecturales et environnementales. Il spécifie les objectifs à atteindre. Ces objectifs et orientations intègrent quelques principes simples au service de la qualité des modes de vie.

- cahier de prescriptions particulières

Il fixe, pour chaque parcelle, une capacité constructible et les règles spécifiques de construction et d'aménagement.

- l'élaboration concertée des projets

Une série de réunions de travail est fixée jusqu'à l'obtention du permis de construire, entre les différents acteurs du projet, de manière à suivre les évolutions présentées par l'architecte – concepteur, et d'en examiner les différents aspects.

Au-delà de l'obtention du permis, un suivi régulier du projet est effectué afin d'en vérifier la conformité, et d'examiner les évolutions éventuelles.

Dans le cadre du processus d'élaboration des projets, les dossiers de demande de permis de construire sont soumis à l'avis de l'agence Verdier, maître d'œuvre urbain de la ZAC du Winkelhof, qui rendra ses conclusions motivées.

Cet avis sera joint aux dossiers déposés directement par Solorem, soit à la Commune de Sarrebourg, autorité compétente pour délivrer les permis de construire.

Afin de favoriser l'instruction administrative, les dossiers de demande de permis de construire seront fournis en 8 exemplaires à Solorem.

ARTICLE 20 - CLASSEMENT DES ESPACES PUBLICS DANS LE DOMAINE DES COLLECTIVITES PUBLIQUES

Le cas échéant, pour des opérations d'ensemble susceptibles de concerner plusieurs bâtiments affectés à divers preneurs, les voies et espaces communs réalisés par les constructeurs à l'intérieur de leur parcelle pourront faire l'objet d'une demande de remise dans le domaine public soumise à l'agrément de la collectivité concernée. A cette fin, les constructeurs établiront, en trois exemplaires, un dossier technique à l'intention de Solorem qui fera apparaître :

- les caractéristiques techniques et la consistance des chaussées, canalisations et réseaux prévus dans leur secteur de promotion
- le plan d'éclairage public et le type de matériel utilisé
- le plan des espaces plantés, la nature des essences utilisées, le mobilier urbain éventuellement prévu

Après étude par ses maîtres d'oeuvre, Solorem consultera les services techniques des Collectivités appelées à gérer ces équipements et donnera son accord au dossier présenté ou proposera les modifications qui s'imposeront.

Les réalisations des constructeurs conformes aux projets qui auront reçu l'accord de Solorem pourront être remis à la collectivité concernée à partir de la réception des ouvrages, et classées dans le domaine public suivant les procédures en vigueur. Solorem sera habilitée, lors de la réalisation des travaux, à vérifier leur conformité aux projets présentés par les constructeurs.

La collectivité ou les concessionnaires intéressés seront alors substitués de plein droit au constructeur pour toute action en responsabilité découlant de l'application des articles 1792 et 2270 du Code Civil relatifs à la responsabilité décennale.

Le constructeur sera tenu de fournir à la collectivité et éventuellement aux concessionnaires et services publics compétents, une collection complète de dossiers des ouvrages tels qu'ils auront été exécutés, ainsi tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle.

TITRE 3

CONDITIONS DE GESTION DES OUVRAGES COLLECTIFS

ARTICLE 21 - ENTRETIEN DES VOIES ET RESEAUX

Avant leur classement dans le domaine public de la commune de Sarrebourg, les voies et réseaux définis et réalisés par SOLOREM et définis à l'article 15 du TITRE 2, seront entretenus par Solorem.

Toute détérioration commise à ces équipements par un acquéreur constructeur ou toute personne dépendant de celui-ci devra faire l'objet d'une remise en état immédiate, notamment dans le cas où cette détérioration compromettrait la sécurité de la circulation ou des personnes, ou apporterait une gêne à la poursuite des travaux.

Cette remise en état sera effectuée à la diligence de la personne responsable, dans les règles de l'art. Dans cette même perspective, les voies devront faire l'objet d'un nettoyage journalier par les acquéreurs qui se seraient rendus responsables de détériorations à l'occasion de leurs chantiers.

Le non-respect de ces prescriptions engagerait la responsabilité civile de la personne fautive, en cas d'accidents notamment. La Solorem se réserve la possibilité en cas de négligence de se substituer à la personne défaillante aux frais de cette dernière. En cas d'incertitude sur la responsabilité desdits dommages, la charge en résultant sera répartie entre les acquéreurs d'un même secteur au prorata des superficies parcellaires acquises. Le paiement sera assuré dans les caisses de Solorem dans un délai maximal de 15 jours à dater de la notification adressée par Solorem à cet effet.

ARTICLE 22 – ASSOCIATION SYNDICALE DES USAGERS

Tout acquéreur, présent et à venir de terrains cédés à l'intérieur du périmètre de la ZAC ne pourra s'opposer à la constitution d'une association syndicale qui aurait pour objet l'entretien des espaces ouverts au public sur le fonds dont il serait propriétaire.

L'association syndicale pourra être créée à la demande de Solorem dès la vente du premier lot et devra assurer l'entretien des ouvrages et réseaux pendant la période précédant leur remise à la collectivité publique compétente ou aux concessionnaires habilités (voiries, réseaux, espaces verts communs et aménagements paysagers).

Chaque propriétaire sera tenu, en cas d'aliénation, d'imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieu et place dans l'association.

En cas de carence de l'association syndicale pour l'un quelconque de ces objets, un syndic pourra être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête d'un syndicaire ou de plusieurs d'entre eux ou encore de Solorem, ou du concédant.

ARTICLE 23 – REGLES ET SERVITUDES DE DROIT PRIVE

Le respect des schémas d'organisation et de répartition des espaces peut amener à imposer aux bénéficiaires des cessions, des concessions d'usage et des locataires, à leurs héritiers ou ayant droits à quelque titre que ce soit, des règles ou servitudes de droit privé. Le cas échéant, les contrats de vente entre l'organisme concessionnaire vendeur d'une part et tout acquéreur d'autre part, contiendront donc l'énoncé de ces servitudes, actives ou passives, qui seront constituées et entreront dans le cadre des droits et obligations souscrits par les acquéreurs.