

Votants : 79
Convocation du Conseil d'Agglomération :
le 30 mars 2018
Affichage du Compte-rendu Sommaire :
le 10 avril 2018

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL

Séance du lundi 9 avril 2018

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE – VENTE D'UNE PARCELLE DE TERRAIN DE 1 100 M² ENVIRON SUR LA ZAE LES CHERACLES A PRIN-DEYRANÇON A LA SCI LES MIGRATEURS

Titulaires présents :

Jérôme BALOGE, Jeanine BARBOTIN, Alain BAUDIN, Anne BAUDOUIN, Daniel BAUDOUIN, Jacques BILLY, Yamina BOUDAHMANI, Jean BOULAIS, Christian BREMAUD, Dany BREMAUD, Jean-Romée CHARBONNEAU, Didier DAVID, Sylvie DEBOEUF, Luc DELAGARDE, Stéphanie DELGUTTE, Thierry DEVAUTOUR, Pascal DUFORESTEL, Romain DUPEYROU, Gérard EPOULET, Jean-Claude FRADIN, Jean-Martial FREDON, Marie-Chantal GARENNE, Isabelle GODEAU, Robert GOUSSEAU, Alain GRIPPON, Michel HALGAN, Véronique HENIN-FERRER, Anne-Lydie HOLTZ, Christine HYPEAU, Florent JARRIAULT, Monique JOHNSON, Bruno JUGE, Lucien-Jean LAHOUSSE, Alain LECOINTE, Alain LIAIGRE, Sophia MARC, Elmano MARTINS, Philippe MAUFFREY, Josiane METAYER, Dany MICHAUD, Jean-Pierre MIGAULT, Marie-Paule MILLASSEAU, Serge MORIN, Jacques MORISSET, René PACAULT, Michel PAILLEY, Michel PANIER, Eric PERSAIS, Stéphane PIERRON, Alain PIVETEAU, Adrien PROUST, Claire RICHECOEUR, Sylvette RIMBAUD, Claude ROULLEAU, Jean-François SALANON, Cécilia SAN MARTIN ZBINDEN, Florent SIMMONET, Michel SIMON, Dominique SIX, Marc THEBAULT, Patrick THOMAS, Elodie TRUONG, Yvonne VACKER

Titulaires absents ayant donné pouvoir :

Jean-Michel BEAUDIC à Christian BREMAUD, Jacques BROSSARD à Claire RICHECOEUR, Sophie BROSSARD à Jean-Pierre MIGAULT, Christelle CHASSAGNE à Anne-Lydie HOLTZ, Alain CHAUFFIER à Jean-Martial FREDON, Charles-Antoine CHAVIER à Romain DUPEYROU, Jean-Luc CLISSON à Gérard EPOULET, Fabrice DESCAMPS à Michel PAILLEY, Agnès JARRY à Sylvette RIMBAUD, Dominique JEUFFRAULT à Alain BAUDIN, Guillaume JUIN à Jeanine BARBOTIN, Gérard LABORDERIE à Dany BREMAUD, Rabah LAICHOURE à Michel HALGAN, Jacqueline LEFEBVRE à Dominique SIX, Rose-Marie NIETO à Marc THEBAULT

Titulaires absents suppléés :

Gérard GIBAUT par Patrice VIAUD

Titulaires absents :

Thierry BEAUFILS, Marie-Christelle BOUCHERY, Carole BRUNETEAU, Simon LAPLACE, Marcel MOINARD, Nathalie SEGUIN, Céline VALEZE, Michel VEDIE

Titulaires absents excusés :

Jean-Michel BEAUDIC, Jacques BROSSARD, Sophie BROSSARD, Christelle CHASSAGNE, Alain CHAUFFIER, Charles-Antoine CHAVIER, Jean-Luc CLISSON, Fabrice DESCAMPS, Agnès JARRY, Dominique JEUFFRAULT, Guillaume JUIN, Gérard LABORDERIE, Rabah LAICHOURE, Jacqueline LEFEBVRE, Elisabeth MAILLARD, Rose-Marie NIETO

Président de séance : Jérôme BALOGE

Secrétaire de séance : Romain DUPEYROU

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

CONSEIL D'AGGLOMERATION DU 9 AVRIL 2018

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE – VENTE D'UNE PARCELLE DE TERRAIN DE 1 100 M² ENVIRON SUR LA ZAE LES CHERACLES A PRIN-DEYRANÇON A LA SCI LES MIGRATEURS

Monsieur **Claude ROULLEAU**, Vice-Président Délégué, expose,

Après examen par la Conférence des Maires,

Sur proposition du Président,

Vu la lettre d'intention d'acquérir de Monsieur François RAYNAUD du 26/02/2018,

Vu l'avis d'estimation de France Domaine du 16/03/2017

Il est proposé que la Communauté d'Agglomération du Niortais cède à la SCI LES MIGRATEURS, un terrain de 1 100 m² environ, situé sur la ZAE "Les Chéracles" (Prin-Deyrançon), dans les conditions précisées ci-après :

Acquéreur :

SCI LES MIGRATEURS,
Représentée par Monsieur François RAYNAUD,
Domiciliée 1 bis Passage de la Forge - 17230 ANDILLY.

Désignation du bien :

Un terrain de 1 100 m² environ, à détacher de la parcelle cadastrée ZB99 (d'une surface totale de 6 586 m²), située sur la Zone d'Activités Economiques "Les Chéracles" (Prin-Deyrançon).

Destination du bien :

Réalisation d'un bâtiment de 200 m² environ destiné à accueillir deux activités artisanales déjà existantes :

- l'entreprise RAYNAUD François, peinture, sise à Beauvoir sur Niort (79360),
- la SARL RAYNAUD Gaëtan, maçonnerie, sise à Andilly (17230).

Modalités de la cession :

Le prix de vente, fixé à 15,00 € HT/m², sera appliqué à la surface vendue.

L'acquisition initiale du terrain par la collectivité ayant été réalisée en exonération de TVA, la vente de cette parcelle est par conséquent soumise à la TVA calculée sur la marge.

Parcelle	Surface	Prix d'achat HT/m2	Prix d'achat appliqué à la surface vendue	Prix de vente HT/m2	Prix de vente appliqué à la surface vendue	Marge	TVA sur la marge	Prix de vente total taxes comprises
Partie de parcelle ZB 99	1 100 m2	1,38 €	1 518,00 €	15,00 €	16 500,00 €	14 982,00 €	2 996,40€	19 496,40 €

Les sommes résultant de cette vente, estimées à 16 500,00 € H.T., seront versées en recettes au Budget Annexe Zones d'Activités Economiques.

Les frais de bornage, les frais liés à la rédaction et à l'enregistrement des actes notariés, les frais de raccordement aux réseaux et la réalisation des accès seront à la charge de l'acquéreur.

Il est demandé au Conseil d'Agglomération de bien vouloir :

- Céder à la SCI LES MIGRATEURS, représentée par Monsieur François RAYNAUD, ou à toute société désignée pour réaliser l'opération, un terrain de 1 100 m2 environ, situé sur la Zone d'Activités Economiques "Les Chéraclès" à Prin-Deyrançon, aux conditions fixées ci-dessus.
- Approuver que le prix à payer par l'acquéreur soit de 19 496,40 € TOUTES TAXES COMPRISES (qui se décompose en un prix net HT de 16 500,00 € et une Taxe sur la Valeur Ajoutée sur la marge égale à 2 996,40 €).
- Conditionner cette vente à la signature d'une promesse de vente (assortie d'une condition suspensive d'obtention du Permis de Construire), qui devra impérativement intervenir dans un délai de 6 mois maximum à compter de la présente délibération.
- Rappeler que l'acquéreur devra respecter les dispositions du règlement de lotissement, du cahier des charges de cession de terrain et du Plan Local d'Urbanisme afférents à la parcelle, en particulier les différents délais d'exécution qui devront être repris et insérés dans l'acte authentique de vente.
- Autoriser le Président ou le Vice-Président Délégué à signer les actes authentiques à intervenir qui seront dressés par le notaire désigné pour la transaction.

Le conseil adopte à l'unanimité cette délibération.

Pour : 79
Contre : 0
Abstention : 0
Non participé : 0

Claude ROULLEAU

Vice-Président Délégué

Accusé de réception en préfecture 079-200041317-20180409-C26-04-2018-DE Date de télétransmission : 17/04/2018 Date de réception préfecture : 17/04/2018
--

SCI LES MIGRATEURS

Représenté par Monsieur RAYNAUD François

1 Bis Passage de la Forge

17230 ANDILLY

Communauté d'Agglomération du Niortais

Service Aménagement et Développement Economique

140 Rue des Equarts

CS 28770

79027 NIORT CEDEX

Andilly, le 26 février 2018

Monsieur Le Président,

Nous venons par la présente inscrire une demande d'acquisition d'un terrain de 1 100 m² sis à la zone d'activité « Les Chéraclès » à PRIN DEYRANCON (79210). Cette parcelle située derrière la Garage Renault permettrait d'établir un bâtiment commercial où viendraient siéger deux entreprises artisanales :

- L'entreprise RAYNAUD François, peinture sise à Beauvoir sur NIORT (79360),
- La SARL RAYNAUD Gaëtan, entreprise de maçonnerie à ANDILLY (17230).

Pour ce faire, une société civile immobilière a déjà été créée par Messieurs RAYNAUD François et Gaëtan à la dénomination ci-dessus. Cette dernière va implanter un bâtiment d'une surface de 200 m² pour un montant estimatif de 120 000 euros. Cette construction sera financée par le biais d'un concours bancaire. L'ensemble des démarches auprès des fournisseurs (architecte, maçon, constructeur métallique, électricien, banque) est en cours.

Nous vous transmettons à ce titre le plan de masse et un projet du plan du bâtiment.

Veuillez agréer, Monsieur Le Président, à l'expression de notre parfaite considération.

François RAYNAUD



Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20180409-C26-04-2018-DE
Date de télétransmission : 17/04/2018
Date de réception préfecture : 17/04/2018

7



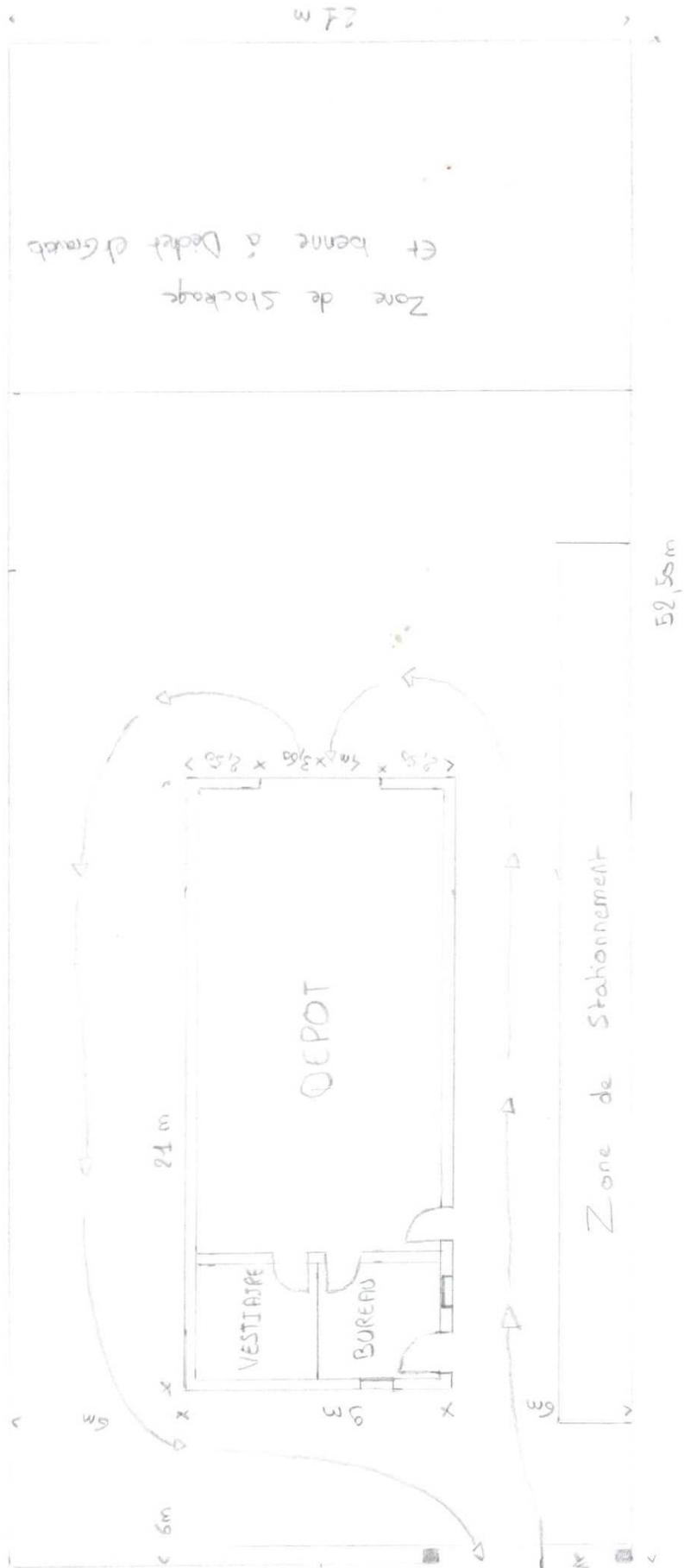
© IGN 2017 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 0° 39' 27" W
Latitude : 46° 12' 08" N



Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20180409-C26-04-2018-DE
Date de télétransmission : 17/04/2018
Date de réception préfecture : 17/04/2018

PLAN DE MASSE Echelles 1/200^{ème}



Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20180409-C26-04-2018-DE
Date de télétransmission : 17/04/2018
Date de réception préfecture : 17/04/2018

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES FINANCES PUBLIQUES DES DEUX-SÈVRES
PÔLE GESTION PUBLIQUE
SERVICE FRANCE DOMAINE
44, RUE ALSACE-LORRAINE
BP 19149
79061 NIORT CEDEX 9
TÉLÉPHONE : 05.49.06.39.36
FAX : 05.49.24.63.32

Le 16 mars 2017

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES
PUBLIQUES DES DEUX-SÈVRES

SERVICE FRANCE DOMAINE

POUR NOUS JOINDRE : 05 49 06 39 36

À Communauté d'Agglomération du Niortais

Affaire suivie par : Jean Claude Joulain
Téléphone : 05.49.06.39.36
Courriel : jean-claude.joulain@dgifp.finances.gouv.fr

Réf. : 2017-191-V0216

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : TERRAIN EN ZAE

COMMUNE : PRIN D'EYRANÇON

ADRESSE DU BIEN : « ZAE LES CHERACLES »

VALEUR VÉNALE : 53 100 € ht.

1 – SERVICE CONSULTANT

- COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU NIORTAIS
- AFFAIRE SUIVIE PAR : MADAME DUCROCQ

2 – DATE DE CONSULTATION

- DATE DE RÉCEPTION : 09/03/2017
- DATE DE VISITE :
- DATE DE CONSTITUTION DU DOSSIER « EN ÉTAT » : 09/03/2017

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

- DEMANDE D'ESTIMATION EN VUE DE LA CESSIION

4 – DESCRIPTION DU BIEN

RÉFÉRENCE CADASTRALE : PARTIE DE ZB 99 D'ENVIRON 3 540 M² SUR UN TOTAL DE 6 586 M².

DESCRIPTION DU BIEN :Parcelles de terrains a bâtir viabilisée, en zone UE, jouxtant ZB 65 qui appartient à STAVA , partie du lotissement artisanal les Cheracles à Prin d'Eyrarçon .

- 5 – **SITUATION JURIDIQUE**
- NOM DU PROPRIÉTAIRE : CAN
- SITUATION D'OCCUPATION : estimées libre de toute occupation.

6 – URBANISME ET ÉLÉMENTS PARTICULIERS DE PLUS-VALEUR ET/OU DE MOINS-VALEUR

EN ZONE UE AU PLU

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Le prix de cession envisagé de **53 100 € ht**, soit **15 € ht/m²** est conforme aux données du marché et n'appelle pas de commentaires de la part du service des domaines.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

- 18 MOIS

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,



Jean Claude Joulain
Inspecteur des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20180409-C26-04-2018-DE
Date de télétransmission : 17/04/2018
Date de réception préfecture : 17/04/2018

DÉPARTEMENT DES DEUX-SÈVRES

Communauté d'Agglomération de NIORT

Lotissement d'Activités Économiques
« Les Chéracles »

Commune de PRIN DEYRANCON

Cadastré section ZB n° 57p – 66p – 81p

13

PROJET DE LOTISSEMENT

Annexé par M^e Marc SEGALEN,
Notaire à MAUZÉ-SUR-LE-MIGNON
soussigné, à la minute d'un acte
reçu par lui le 17 Septembre 2008

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN

PRIN DEYRANCON

Le

Pour avis favorable

Monsieur le Maire

PRIN DEYRANCON

Le

Vu et accepté par le Président

de la Communauté d'Agglomération
de NIORT

Réf : 5699

Septembre 2006

DEPARTEMENT DES DEUX SEVRES

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE NIORT

LOTISSEMENT LES CHERACLES – COMMUNE DE PRIN DEYRANCON

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 « Les Chéracles » sis Commune de Prin-Deyrançon.

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.

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...)

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

L'acquéreur s'engage 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 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.

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, 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, 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, mettant en demeure le constructeur d'avoir à exécuter ses obligations et restée infructueuse, jusqu'à la date d'exécution de celles-ci, ou, à défaut jusqu' à la date de constatation par l'autorité judiciaire de la résolution de la vente, si la collectivité le décidait.

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 au moins 4 mois à l'avance de ses intentions, par lettre recommandée avec accusé de réception.

La collectivité publique 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.

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.

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 qui leur sont vendus seront et pourront être assujettis, à compter du jour qui sera fixé pour leur entrée en jouissance.

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 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

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'assainissement (réseau sec Hors service)
- Réseau d'évacuation des eaux pluviales des chaussées (noues)
- Réseau téléphone
- 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.

21.3 - Les actions engagées en vertu du présent article, à l'encontre du lotisseur, et le cas échéant, de ses locataires d'ouvrages sont exercées exclusivement lorsqu'elles existent par les propriétaires.

Article 22 - Propriété des équipements communs

Les équipements communs énumérés à l'article 15 appartiennent à la communauté d'agglomération de NIORT (domaine privé). 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.

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 (fondations et rangs de parpaings jusqu'au niveau fini du trottoir) 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.

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.

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 préalable 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'égoûts (lorsqu'elles existent) etc...

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.

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 intenter 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 sera obligatoire lorsqu'il sera mis en service.

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.

30.2 - Dans l'attente de la mise en service du réseau public d'assainissement, chaque terrain sera équipé par son acquéreur d'un dispositif d'assainissement individuel adapté à la nature du sous-sol et conforme à la réglementation en vigueur. Ce dispositif devra permettre de recueillir les effluents des WC et des eaux ménagères.

Pour cet usage, les acquéreurs devront demander un exemplaire du règlement d'assainissement à la Communauté d'Agglomération.

Le système d'assainissement individuel devra être conçu de façon à pouvoir être mis en circuit et la construction directement raccordée au réseau public d'assainissement quand celui-ci sera mis en service.

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

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

CHAPITRE V - DISPOSITIONS DIVERSES

Article 31 - Jouissance des lieux

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

- constructions à usage commercial, industriel ou artisanal, les bureaux ou les bâtiments d'équipements collectifs liés au fonctionnement de la zone.
- constructions et installations directement et nécessairement liées à l'exploitation du réseau routier.

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

32.1 - Les plantations sur les terrains privés seront réalisées conformément aux distances portées au Code Civil (Art. 671 et suivants).

On doit respecter un recul de 2 mètres pour les plantations dépassant 2 mètres de haut et 0,50 mètre pour celles de moins de 2 mètres.

32.2 - 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.

En cas de rejets chimiques, une station de traitement sera imposée au pétitionnaire. Le traitement sera défini en accord avec les services compétents.

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'ACQUEREUR

ANNEXE AU CAHIER DES CHARGES DE CESSIION 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'acquereur 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) <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 	<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
D – ELECTRICITE	
<ul style="list-style-type: none"> · Réalisation du réseau de desserte basse tension en souterrain sous trottoirs, accotements et chaussées pour une puissance garantie de 36 KVA par parcelle 	<ul style="list-style-type: none"> · Demande de branchement au concessionnaire du réseau (EDF) – puissance garantie 36 KVA. · Réalisation du raccordement de 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 · Nettoyage et remise en état éventuel des voies et espaces publics

Accusé de réception en préfecture
 079-200041317-20180409-C26-04-2018-DE
 Date de télétransmission : 17/04/2018
 Date de réception préfecture : 17/04/2018

Prestations dues par l'aménageur, à ses frais	Travaux ou obligations à la charge de l'acquéreur et à ses frais
E- 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. · Réalisation du branchement. · Raccordement à la construction. · Nettoyage et remise en état éventuel des voies et espaces publics
F - 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 	<ul style="list-style-type: none"> · Réalisation et demande du branchement · Réalisation du raccordement de la parcelle à partir du réseau public · 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
G- 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.
H – ORDURES MENAGERES, DECHETS INDUSTRIELS	
·	
I – 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 cadastrale après validation écrite du projet par l'aménageur · Conservation en état
J -BOITE A LETTRE	
<ul style="list-style-type: none"> · Néant. 	<ul style="list-style-type: none"> · Pose d'une boîte à lettres suivant les normes de La Poste. ·
K - ESPACES PLANTES	
<ul style="list-style-type: none"> · 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. · Entretien des espaces verts plantés sur les propriétés privées · Respect des prescriptions du règlement et du présent CCCT
L – SIGNALISATION	
<ul style="list-style-type: none"> · Pose de panneaux de signalisation réglementaire 	<ul style="list-style-type: none"> · Conservation en état
M – 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