

COMMUNAUTE DE COMMUNES
DU SAINT-GAUDINOIS

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ
(Z.A.C.)
A USAGE D'ACTIVITE ET D'HABITAT
"PARC D'ACTIVITES - LES LANDES"

(COMMUNES D'ESTANCARBON
ET SAINT-GAUDENS)

**CAHIER DES CHARGES
DE CESSION DE TERRAINS**

- * - * - * - * -

Acquéreur :

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

PREAMBULE

ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

1. 1 - La Communauté de communes du Saint-Gaudinois a établi le présent Cahier des Charges de Cession de terrains situés à l'intérieur du périmètre de la Z.A.C. des Landes située sur les communes d'ESTANCARBON et de SAINT-GAUDENS.

1. 2 - Le Présent Cahier des Charges est divisé en trois titres :

- Le **TITRE I** comprend les dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux **CONSTRUCTEURS** et aux utilisateurs des terrains, pour satisfaire au respect de l'utilité publique ; elles précisent notamment le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations.

Elles comportent notamment les clauses types prescrites par le décret n°55.216 du 3 février 1955, en application des dispositions des articles L.21.3 et L.21.4 du Code de l'Expropriation.

- Le **TITRE II** définit les droits et obligations de la Communauté de communes du Saint-Gaudinois et du **CONSTRUCTEUR** pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone économique du Parc des Landes et de construction des bâtiments.

Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux **CONSTRUCTEURS**.

- Le **TITRE III** fixe les règles et servitudes de droit aux cessionnaires, à leurs héritiers ou ayants cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs, qui auraient déclaré adhérer au présent Cahier des Charges, par voie de convention avec la Communauté de communes du Saint-Gaudinois

Il détermine notamment les conditions de la gestion des ouvrages collectifs.

1.3 - Les deux premiers titres constituent des dispositions purement bilatérales entre la Communauté de communes du Saint-Gaudinois et chaque contractant.

Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres contractants ou à tous tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des contractants, conformément aux dispositions de l'article 1165 du Code Civil, sous réserve toutefois, en ce qui concerne le **TITRE I**, des prérogatives accordées au Préfet par l'article L.21.3 du code de l'Expropriation.

Le TITRE III s'impose à tous les propriétaires et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de constructions, ainsi qu'à leurs héritiers ou ayant cause à quelque titre que ce soit et ce, sans limitation de durée.

Il s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au Cahier des Charges par voie de convention avec la Communauté de communes du Saint-Gaudinois.

Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis.

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

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

D'UNE PART :

On désignera sous le vocable de "CONSTRUCTEUR" tous assujettis au présent C.C.C.T., qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, CONSTRUCTEUR, locataire, concessionnaire d'usage, etc.

D'AUTRE PART :

On désignera sous le vocable général "acte de cession" tout acte transférant la propriété d'un terrain ou d'un immeuble situé dans le périmètre d'application du présent C.C.C.T. que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, etc.

ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS

Les terrains sus indiqués feront l'objet d'une division entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, et d'autre part, ceux destinés à être cédés aux CONSTRUCTEURS publics ou privés, désignés ci-après par le terme "CONSTRUCTEUR".

Cette division ne sera pas soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article R.315.2 du Code de l'Urbanisme.

TITRE I

ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION

LA PRESENTE VENTE EST CONSENTIE A :

La société

représentée par

actuellement domicilié

Téléphone :

Fax :

Cette cession porte sur le terrain, tel que défini ci-après :

- SUPERFICIE : m²
- SECTEUR DU P.A.Z.:
- REFERENCES CADASTRALES : section A n°

EN VUE DE LA CONSTRUCTION

Cette construction devra être édifiée conformément aux dispositions du P.A.Z. et du R.A.Z.

La Surface Développée Hors Oeuvre Nette (S.D.H.O.N.) des bâtiments, ou des lots, que le CONSTRUCTEUR est autorisé à construire,

est de m²

ARTICLE 4 - DELAI D'EXECUTION

L'acquéreur s'engage à :

1 - Déposer sa première demande de permis de construire dans un délai de 2 mois à dater de la signature. Dans le cas où une autorisation de la commission départementale ou nationale d'équipement commercial est nécessaire, le délai sus indiqué s'entend à compter de la délivrance de l'autorisation.

2 - Avoir démarré ses travaux dans un délai de 4 mois à compter de la délivrance du permis de construire.

3 - Avoir terminé ses travaux de construction correspondants et présenter le certificat de conformité dans un délai de 30 mois (trente mois) à dater de la délivrance du permis de construire.

ARTICLE 5 - FORCE MAJEURE

Les délais 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 de l'acquéreur. Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant un cas de force majeure.

ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du CONSTRUCTEUR par le présent Cahier des Charges, le compromis de vente, l'acte de vente, ou leurs annexes, la Communauté de communes du Saint-Gaudinois pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages et intérêts ou résoudre la vente, le cas échéant cumulativement, dans les conditions suivantes :

1 - DOMMAGES ET INTERETS

Si le CONSTRUCTEUR n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, la Communauté de communes du Saint-Gaudinois le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours, en ce qui concerne le délai du paragraphe n°1 ou dans un délai de 3 mois, en ce qui concerne celui du paragraphe n°2.

Si passé ces délais, le CONSTRUCTEUR n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, La Communauté de communes du Saint-Gaudinois pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après, à moins qu'elle ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 10 % du prix de cession hors taxe.

2 - RESOLUTION DE LA VENTE

La cession pourra être résolue de plein droit par décision de la Communauté de communes du Saint-Gaudinois notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 4 ci-dessus.

La cession pourra également être résolue de plein droit par décision de la Communauté de communes du Saint-Gaudinois, notifiée par lettre recommandée, en cas de non paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent C.C.C.T., du compromis de vente, de l'acte de cession et de leurs annexes.

Le CONSTRUCTEUR aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée de la façon suivante :

1 - Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite de 10 % au 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 aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée.

La plus value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la Communauté de communes du Saint-Gaudinois étant l'Administration des Domaines, celui du CONSTRUCTEUR pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance sur la requête de la Communauté de communes du Saint-Gaudinois.

Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef du cessionnaire défaillant ou de ses ayants droit, seront reportés sur l'indemnité de résolution dans les conditions fixées à l'article L. 21.3 du Code de l'Expropriation.

ARTICLE 7 - VENTE

Il est interdit à l'acquéreur 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 la Communauté de communes du Saint-Gaudinois, sauf accord préalable entre les parties mentionné dans la promesse ou l'acte authentique de vente.

La Communauté de communes du Saint-Gaudinois pourra exiger :

- Soit que les terrains lui soient rétrocédés,
- Soit qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par elle.

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 La Communauté de communes du Saint-Gaudinois et ce, sans préjudice, s'il y a lieu de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives aux lotissements.

Le CONSTRUCTEUR, après réalisation de la première tranche de travaux prévu, pourra cependant vendre la partie des terrains non utilisés par lui, à condition d'en avoir avisé la Communauté de communes du Saint-Gaudinois six mois à l'avance. La Communauté de communes du Saint-Gaudinois pourra jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que ces terrains lui soient rétrocédés ou soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par lui.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %.

En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la Communauté de communes du Saint-Gaudinois, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, La Communauté de communes du Saint-Gaudinois pourra exiger que le prix de vente soit fixé comme il est dit ci-dessus.

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

Toutefois, le CONSTRUCTEUR est d'ores et déjà autorisé à céder sa parcelle à une maître d'ouvrage différent de lui-même pour la construction du bâtiment, notamment dans le cadre d'une procédure de vente en l'état futur d'achèvement ou pour la création d'un support financier nouveau.

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

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 8 - NULLITE

Les actes de vente, de partage, de location qui seraient consentis par le CONSTRUCTEUR ou ses ayants cause en méconnaissance des dispositions de l'article 7 ci-dessus, seraient nuls ou de nul effet, en application de l'article L.21.3 al. 4 du Code de l'Expropriation.

ARTICLE 9 - DROIT ET OBLIGATION DES "CONSTRUCTEURS"

Le CONSTRUCTEUR d'une parcelle fournira à la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU SAINT-GAUDINOIS une garantie de l'achèvement des travaux donnée par une banque, un établissement financier suivant les dispositions et même principe que la garantie à première demande.

Cette garantie est formulée par une convention au terme de laquelle la caution s'oblige envers les futurs CONSTRUCTEURS des lots et la Communauté de communes du Saint-Gaudinois, solidairement avec le CONSTRUCTEUR de l'ensemble et sans bénéfice de discussion, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux si ceux-ci ne sont pas terminés dans les délais mentionnés à l'article 4 "Délai d'exécution" du présent document.

Les travaux devront être réalisés suivant les documents du permis de construire, conformes au P.A.Z., au R.A.Z. et au Cahier des Charges de cessions de terrain et aux annexes.

Les façades, du et des bâtiments, devront être terminés, enduit peint. Les espaces verts, plantations, clôtures et branchements réalisés.

La garantie d'achèvement est l'obligation par laquelle le CONSTRUCTEUR d'une parcelle s'obligera à exécuter tous les travaux de bâtiment, de voirie et réseaux divers, pour la parfaite exécution et finition des ouvrages.

La garantie d'achèvement des travaux sera incluse dans l'acte de cession.

Pour le respect de certaines dispositions du présent titre et d'une manière générale, pour l'entretien, la propreté, la sécurité et la qualité esthétique des abords, la Communauté de communes du Saint-Gaudinois pourra se substituer au CONSTRUCTEUR s'il y a lieu et aux frais de celui-ci.

Procédure d'avertissement :

- Envoi par la Communauté de communes du Saint-Gaudinois au CONSTRUCTEUR d'un courrier recommandé avec A.R. décrivant les travaux et prestations à exécuter, le mettant en demeure de le faire dans un délai d'un mois, faute de quoi La Communauté de communes du Saint-Gaudinois fera établir un devis des travaux puis fera exécuter ceux-ci aux frais et charges du CONSTRUCTEUR.

- Le délai d'un mois étant écoulé, envoi d'un second courrier recommandé avec A.R. accompagné du devis des travaux et prestations à exécuter indiquant au constructeur qu'il dispose de quinze jours pour entreprendre les travaux
- Faute d'exécution le délai de quinze jours étant écoulé, envoi d'un troisième courrier recommandé indiquant la date de début des travaux qui seront exécutés par la Communauté de communes du Saint-Gaudinois ou son mandataire aux frais et charges du CONSTRUCTEUR.

Procédure d'exécution :

- Pour l'exécution des travaux et prestations, la Communauté de communes du Saint-Gaudinois et les entreprises pourront pénétrer sur le terrain du CONSTRUCTEUR et y effectuer tout travail nécessaire à la réalisation des travaux et prestations pour lesquels il a été mis en demeure.
- Au cas où le terrain serait clos au jour du commencement des travaux, la Communauté de communes du Saint-Gaudinois le fera constater par huissier, aux frais et charges du CONSTRUCTEUR.
- Elle communiquera le constat à ce dernier par courrier recommandé avec A.R.. Par le même moyen le CONSTRUCTEUR devra communiquer à la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU SAINT-GAUDINOIS le jour ouvrable à partir duquel il pourra commencer les travaux.
- A titre d'indemnité forfaitaire, le CONSTRUCTEUR devra à la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU SAINT-GAUDINOIS par jour écoulé entre le constat d'huissier et l'achèvement effectif des travaux, 1 % du montant du devis.
- Le CONSTRUCTEUR ne pourra rechercher la responsabilité de la Communauté de communes du Saint-Gaudinois à raison de préjudices éventuels liés à l'exécution des travaux et prestations.
- La Communauté de communes du Saint-Gaudinois facturera travaux et prestations en fin de mois de leur exécution. Le délai de paiement sera de trente jours. Le prix sera celui facturé par les entreprises à la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU SAINT-GAUDINOIS augmenté de 15 % pour frais de société.

TITRE II

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

ARTICLE 10 - OBLIGATIONS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SAINT-GAUDINOIS

La Communauté de communes du Saint-Gaudinois exécutera, conformément au P.A.Z., au R.A.Z., au dossier de réalisation et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux sur les terrains destinés à être incorporés au domaine des collectivités, ou de la Communauté de communes du Saint-Gaudinois, à être remis aux organismes concessionnaires, ou à une association syndicale.

ARTICLE 11 - VOIES - PLACES ET ESPACES LIBRES

11. 1 - Utilisation

Jusqu'à leur remise à la collectivité, la Communauté de communes du Saint-Gaudinois pourra interdire au public et notamment aux CONSTRUCTEURS la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et place qu'elle aura réalisées.

Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par le Maire conformément à la loi.

11. 2 - Entretien

L'entretien des ouvrages publics désignés ci-après seront à la charge de la Communauté de communes du Saint-Gaudinois :

- Voirie, espaces verts, assainissement, réseau pluvial, réseaux eaux usées et vannes, éclairage public,
- Les réseaux gaz, électricité, téléphone et eau potable seront entretenus par les administrations et sociétés concessionnaires.

CHAPITRE II - TERRAINS CEDES

ARTICLE 12 - P.A.Z. et R.A.Z.

Le CONSTRUCTEUR et la Communauté de communes du Saint-Gaudinois s'engagent à respecter les dispositions du P.A.Z. et du R.A.Z. et annexe au Cahier des Charges de cession de terrains, dans l'ensemble de ses documents constitutifs (règlements, servitudes, plans, etc.), et toutes les modifications qui seraient apportées à ceux-ci selon les procédures en vigueur.

Il est rappelé à ce sujet que le P.A.Z. et le R.A.Z. sont des documents réglementaires. En aucun cas, la responsabilité de la Communauté de communes du Saint-Gaudinois ne pourra être engagée en raison des dispositions du P.A.Z. et du R.A.Z. ou des modifications qui y seraient apportées, conformément aux dispositions réglementaires.

ARTICLE 13 - DROIT DE VETO DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SAINT-GAUDINOIS

La Communauté de communes du Saint-Gaudinois souhaite donner au Parc d'Activités des Landes la plus grande qualité de réalisation. Cette qualité résultera principalement du parti architectural des constructions et de la nature même des activités.

Le règlement de la Z.A.C. indique précisément le type d'activités autorisées ; la vocation essentielle de la Z.A.C. est l'accueil d'activités industrielles, artisanales, et de services aux entreprises. Un équilibre doit donc être conservé entre ces activités et des implantations de nature plus commerciale ou moins directement liées à la production, à la recherche ou au conseil.

En cas de départ de la société attributaire du terrain, le CONSTRUCTEUR s'engage à consulter et obtenir l'autorisation de la Communauté de communes du Saint-Gaudinois pour toute nouvelle location ou cession de tout ou partie des locaux ou terrain.

La Communauté de communes du Saint-Gaudinois disposera alors d'un délai d'UN MOIS pour refuser une entreprise qui ne lui semble pas correspondre aux critères précités, ou préempter le cas échéant, ou proposer une entreprise à sa convenance.

ARTICLE 14 - OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX

L'acquéreur sera tenu de ne pas modifier la nature de l'activité de "l'établissement" édifié, sans en avoir avisé la Communauté de communes du Saint-Gaudinois au moins deux mois à l'avance.

La Communauté de communes du Saint-Gaudinois pourra exiger que le changement d'affectation soit différé pour une durée de 6 mois et ne soit effectué que si durant ce dernier délai, il n'a pu être trouvé un acquéreur, pour l'ensemble du fonds, s'engageant à maintenir l'affectation.

Le prix d'acquisition sera 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 Administratif à la requête de la Communauté de communes du Saint-Gaudinois.

ARTICLE 15 - BORNAGE - CLOTURES

La Communauté de communes du Saint-Gaudinois procédera, si elle ne l'a déjà fait, et préalablement à l'acte authentique, au bornage du terrain.

Les frais de bornage seront à la charge de la Communauté de communes du Saint-Gaudinois, l'acquéreur pourra désigner un géomètre expert, afin de dresser contradictoirement acte de cette opération à ses frais exclusifs.

Tout acquéreur d'une parcelle contiguë à des terrains non encore vendus par la Communauté de communes du Saint-Gaudinois ne peut, en aucun cas, réclamer à celui-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

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

ARTICLE 16 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES

La limite des prestations dues par la Communauté de communes du Saint-Gaudinois et la définition des obligations de l'acquéreur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés, est précisée dans l'annexe au Cahier des charges de cession de terrains (règlement technique, limite des prestations, etc.) qui est annexé à l'acte de vente.

Les ouvrages à la charge de la Communauté de communes du Saint-Gaudinois seront réalisés par celle-ci, conformément aux prescriptions du P.A.Z., du R.A.Z. et du dossier de réalisation.

ARTICLE 17 - SANCTIONS A L'EGARD DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU SAINT-GAUDINOIS

En cas d'inexécution par la Communauté de communes du Saint-Gaudinois des travaux qui lui incombent, dans les délais prévus et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, le constructeur sera en droit, après une mise en demeure restée sans effet dans le délais de trois mois, de réclamer une indemnité de dommages et intérêts pour le préjudice direct, matériel et certain qui aurait pu lui être causé du fait de la défaillance de la Communauté de communes du Saint-Gaudinois.

ARTICLE 18 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR

Les entrepreneurs du constructeur auront à leur charge les réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par la Communauté de communes du Saint-Gaudinois.

L'acquéreur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés.

En cas de défaillance des entrepreneurs, pour le paiement, dans les trois mois des sommes qui lui sont réclamées par la Communauté de communes du Saint-Gaudinois, celui-ci pourra se retourner contre l'acquéreur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution pendant la période au cours de laquelle les dégâts auront été constatés, et ce, au prorata du nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

TITRE III

REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

ARTICLE 19 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES A L'INTERIEUR DES PARCELLES PRIVATIVES

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

ARTICLE 20 - SERVITUDES

Le CONSTRUCTEUR sera tenu de subir sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques, d'eau, gaz, électricité, P.T.T., éclairage public, égouts etc., telles qu'elles seront réalisées par la Communauté de communes du Saint-Gaudinois, ou les concessionnaires pour son compte.

ARTICLE 21 - 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 louer pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions autres que ceux affectés à usage commercial. La Communauté de communes du Saint-Gaudinois pourra, toutefois, accorder des dérogations et en fixer les conditions.

Les enseignes et les mâts signalétiques feront l'objet d'une demande auprès de la Communauté de communes du Saint-Gaudinois de façon à uniformiser l'ensemble de la Z.A.C. des Landes.

ARTICLE 22 - ASSURANCES

Tout CONSTRUCTEUR devra fournir les attestations d'assurance de responsabilité civile, incendie et autres, assurer les constructions élevées sur son terrain, contracter auprès d'une

compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

Le présent article n'est pas applicable aux Administrations qui sont habituellement leur propre assureur.

ARTICLE 23 - ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures pourront être apportées au présent Cahier des Charges de Cession de terrains, en fonction des critères définis d'un commun accord entre les parties, dans la mesure où elles apportent une amélioration à la composition de la Z.A.C.

ARTICLE 24 - LITIGES - SUBROGATION

Les dispositions contenues dans le titre III du présent Cahier des Charges de Cession de Terrains feront loi, entre COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU SAINT-GAUDINOIS et ACQUEREUR, et autre constructeur et la Communauté de communes du Saint-Gaudinois

La Communauté de communes du Saint-Gaudinois subroge, en tant que de besoin, chaque constructeur dans tous ses droits ou actions, de façon que tout acquéreur puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par les dispositions en cause.

A ESTANCARBON / SAINT-GAUDENS

Le

L'ACQUEREUR

LE PRESIDENT DE LA
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DU SAINT-GAUDINOIS

Tampon et signature

J.R. LEPINAY

Tampon et signature

Le plan de masse de la parcelle concernée figure en page suivante.

PLAN DE MASSE DE LA PARCELLE

Pièces Jointes :

Annexe au Cahier des Charges de cession de terrains :

- Cahier de limite des prestations générales, Règlement technique
- Notice et schéma paysager, plantations
- Schéma des prescriptions architecturales divers
- Palette des couleurs des bâtiments