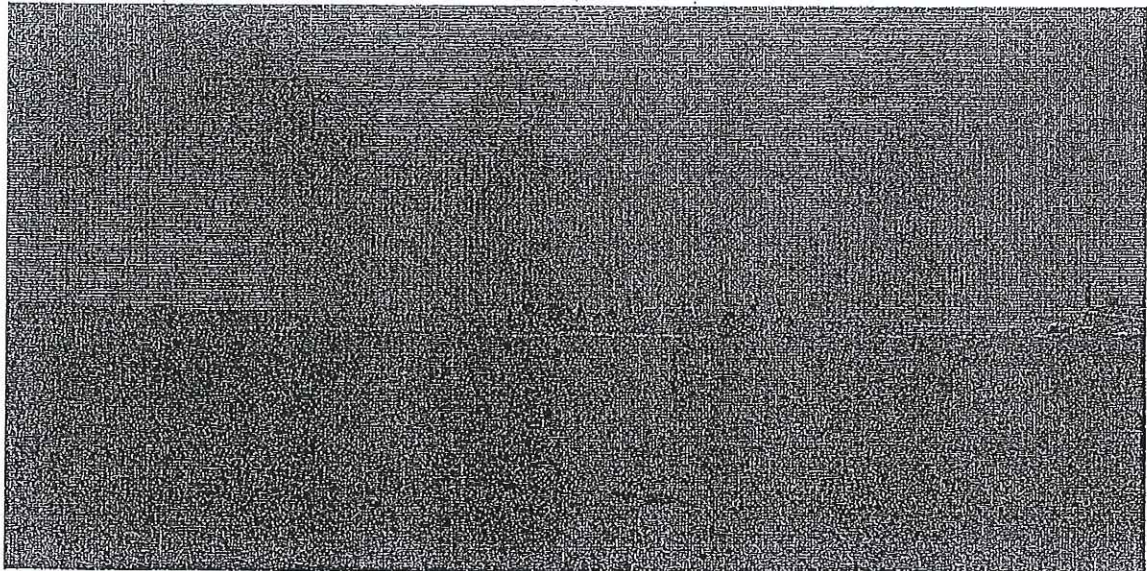


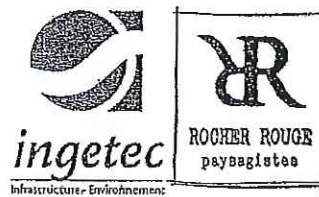
CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE ROUEN

Reçu au BAU/IC  
22 JUL 2008



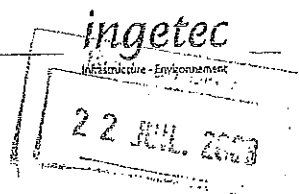
VILLAGE D'ENTREPRISES DE BOOS - DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

*Annexe : Cahier des charges*



N° 4874/1 - Version G du 16 juillet 2008



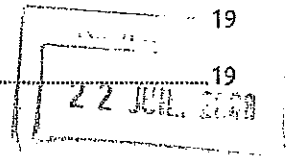


## Sommaire

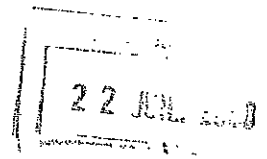
1	PREAMBULE GENERAL.....	1
2	GENERALITES.....	3
2.1	Objet	3
2.2	Force obligatoire du cahier des charges	3
2.3	Destination du lotissement	4
2.4	Bornage des parcelles	4
2.5	Subdivision ou réunion des lots	4
3	ENVIRONNEMENT.....	5
3.1	Clôture du site	5
3.2	Etat du sol	5
3.3	Tenue du site	5
3.4	Nuisances	6
3.5	Hygiène	6
3.6	Espaces libres plantés	6
3.7	Ecoulement des eaux	6
4	DISPOSITIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS COMMUNS ET LES DEPENSES Y AFFERENTS.....	9
4.1	Les équipements communs	9
4.2	Création des équipements - Obligation de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Rouen	9
4.3	Dotation à l'association syndicale	10
4.3.1	<i>Engagement de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Rouen</i>	10
4.3.2	<i>Réalisation de l'aliénation</i>	10
4.3.3	<i>Conditions de l'aliénation</i>	10
4.4	Régime d'utilisation des parties communes	11

4.4.1	Utilisation des voies communes	11
4.4.2	Règles de circulation et de stationnement	11
4.5	Droits des acquéreurs	11
4.6	Obligation générale de conservation et d'entretien	11
4.7	Contribution des propriétaires aux charges afférentes aux équipements	12
4.8	Aggravation des charges	12
4.9	Servitude	13
4.9.1	Extension de la zone	13
4.9.2	Servitudes d'accès	13
4.9.3	Servitude Gaz de France	13
4.10	Branchements particuliers	14
5	DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTIONS.....	15
5.1	Modalités de construction	15
5.1.1	Aspect extérieur - Permis de construire	15
5.1.2	Normes de construction	15
5.1.3	Implantation des constructions	15
5.1.4	Enseignes	15
5.1.5	Sujétions relatives aux travaux de construction	16
5.2	Délais d'exécution des travaux	16
5.2.1	Délais	16
5.2.2	Mesures coercitives à l'égard de l'acquéreur	17
5.3	Entretien extérieur des constructions	18
5.4	Espaces libres internes - aires de stationnement	18
6	DISPOSITIONS DIVERSES.....	19
6.1	Assurances	19
6.2	Publicité	19
6.3	Election de domicile	19
6.4	Pacte de préférence	19
7	GESTION ET ADMINISTRATION.....	19

7.1 Association syndicale  
8 MODIFICATIONS .....







1

## **Préambule général**

---

L'ensemble des propriétaires et occupants du site devra obligatoirement respecter l'ensemble des dispositions du cahier des charges et des modalités de gestion et des décisions de l'association syndicale.





22 JUL 2000

## 2

# Généralités

## 2.1 Objet

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les règles et servitudes générales imposées dans le village d'entreprises de Boos.

## 2.2 Force obligatoire du cahier des charges

Les règles visées dans l'article 2-1 s'imposent :

- dans les rapports du site d'entreprises et des propriétaires.
- dans les rapports des propriétaires 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 bénéficiaire d'apport en société, tout ou partie d'un droit sur le sol du village d'entreprises.

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.

Le respect des règles du cahier des charges est assuré par tout propriétaire du village d'entreprises de Boos ou par l'association syndicale des propriétaires de ce site d'accueil d'activités. Tout propriétaire peut également en demander directement l'application sans avoir à justifier de l'inaction de l'association syndicale.

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

Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits de l'aménageur. Il peut exiger de tout autre propriétaire, directement ou par l'association syndicale 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 jamais, et sous aucun prétexte l'aménageur en tant que tel puisse être mis en cause.

## 2.3 Destination du lotissement

Le lotissement a une vocation de site d'accueil d'entreprises.

## 2.4 Bornage des parcelles

La forme et la surface définitives de chaque parcelle seront déterminées par bornage en accord avec les parties avant la vente du lot et aux frais de l'acquéreur. Les acquéreurs devront prendre soin de la conservation des repères de bornage.

Toute reconstitution du piquetage par suite de la disparition des repères sera effectuée par un géomètre, aux frais de l'acquéreur. Tout acquéreur recevra au moment des actes un plan de situation, un plan coté et borné, un plan de masse de la parcelle acquise par lui.

## 2.5 Subdivision ou réunion des lots

A condition de respecter les règles d'urbanisme de la Commune de Boos, le règlement de lotissement et sous réserve des autorisations administratives à obtenir, l'ensemble des lots du village d'entreprises de Boos pourra faire l'objet de subdivision ou de réunion sans l'accord des autres propriétaires.

22 JUL 2008

## 3

## Environnement

### 3.1 Clôture du site

A l'achèvement définitif du Village d'entreprises de Boos, celui-ci pourra être clôturé sur l'ensemble de la limite séparative périphérique avec les propriétés voisines.

Le modèle de clôture et son coloris seront fixés conjointement avec l'aménageur et seront soumis à l'architecte et urbaniste conseil, préalablement au dépôt du permis de construire.

### 3.2 Etat du sol

Le lotisseur remet à ses acquéreurs les parcelles vendues dans leur état. Il n'est tenu à aucun aménagement du niveau ou de l'état du sol.

Chaque titulaire de droits sur le sol devra préalablement au commencement des travaux, effectuer l'ensemble des sondages nécessaires pour la réalisation de sa construction et en fonction de ses propres contraintes.

L'ensemble de la zone n'a pas fait l'objet de sondages particuliers.

Chaque propriétaire étant responsable des études nécessaires, préalables à sa construction.

### 3.3 Tenue du site

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts de matériaux seront aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés. Les arbres, plantations et aires engazonnées devront faire l'objet de soins réguliers de manière à conserver en toute saison un aspect satisfaisant. Les dépôts extérieurs de vieux matériaux ou objets de récupération de toute nature sont strictement interdits.

L'assemblée générale de l'association syndicale pourra trois (3) mois après une mise en demeure infructueuse décider d'effectuer les mesures ou travaux nécessaires pour la bonne tenue de la zone, au frais du défaillant.

### 3.4 Nuisances

Les émissions de fumées, poussières, gaz et autres productions analogues susceptibles de nuire au voisinage devront faire l'objet de traitements appropriés.

Les utilisateurs devront prendre toutes dispositions pour limiter les bruits aux normes prévues par les textes en vigueur.

### 3.5 Hygiène

Il est expressément stipulé que cette zone sera soumise dans toutes ses parties aux prescriptions du règlement sanitaire départemental.

L'acquéreur est soumis à toutes les obligations prévues par la législation et la réglementation en vigueur notamment par la législation sur l'hygiène relative à son activité.

Toute demande de permis de construire devra être soumise pour avis à la direction de l'action sanitaire et sociale, service hygiène du milieu.

### 3.6 Espaces libres plantés

Les acheteurs de terrains doivent, à l'achèvement des constructions, maintenir et entretenir les aménagements paysagers prescrits dans le règlement du lotissement.

En cas de carence, il sera fait application de l'article 3-3 tenu du site ci-dessus.

### 3.7 Ecoulement des eaux

Après aménagement du village d'entreprises, les eaux des parcelles privatives (espaces verts, bâtiments, voiries et parking) seront gérées par des fossés de stockage disposés à la limite aval de chaque parcelle. Le dispositif de collecte sera renforcé par la mise en place de petite noue « triangulaire » (cf. schéma 1) dirigeant les eaux vers le fossé de stockage.

Schéma 1 : Exemple de noue de collecte « triangulaire »



Le dimensionnement des fossés privatifs de stockage sera conditionné par le volume à stocker et donc par la surface de la parcelle privative.

L'ensemble des ruissellements de chaque parcelle devra rejoindre l'ouvrage de stockage. Cette collecte pourra être complétée par la réalisation d'une petite noue ou d'un fossé dirigeant les eaux vers l'ouvrage de stockage.

Par ailleurs, selon la surface disponible liée à la disposition des bâtiments et aux divers aménagements (voie d'accès, parking...) mais aussi selon l'implantation des descentes de gouttières, ce stockage pourra éventuellement être scindé mais devra respecter les caractéristiques techniques développées ci dessous.

A l'amont des ouvrages de stockage, il devra être mis en place une zone de décantation et un traitement des eaux souillées (eaux des voiries et parkings privatifs).

Fossé de stockage avec un débit de fuite correspondant exactement à 2 l/s/ha

En considérant la surface de la parcelle privative  $S$  (en  $m^2$ ), on mettra en place un aménagement présentant les caractéristiques suivantes :

$$\text{Débit de fuite (l/s)} = \frac{2 \times S}{10000}$$

$$\text{Longueur (m)} = \frac{100 \text{ ml} \times S}{5000}$$

$$\text{Largeur} = 4.2 \text{ m}$$

$$\text{Profondeur utile} = 0.6 \text{ m}$$

Volume de stockage nécessaire pour une parcelle de 5 000  $m^2$

En l'absence de données sur la taille de chaque parcelle, une estimation du volume à stocker, pour 5 000  $m^2$  de parcelle, a été effectuée sur la base d'un débit de fuite limité à 2 l/s/ha collecté.

Tableau 1 : Caractéristiques des fossés de stockage des parcelles privatives pour 5 000  $m^2$  intercepté

Surface collectée	Débit de fuite (l/s)	Volume utile nécessaire ( $m^3$ )	Temps de vidange	Caractéristiques minimum		
				Longueur du fossé (m)	Emprise du fossé (m)	Profondeur du fossé (m)
5 000 $m^2$	1	212	~ 59 h	100	4.2	0.6

Le débit de fuite de chacun des fossés de stockage sera dirigé vers l'une des noues de collecte des espaces collectifs pour rejoindre la noue de stockage.

<sup>1</sup> Largeur de base ~3 m et pente latérale 1/1



22 Jul 2008

## 4

# ***Dispositions concernant les équipements communs et les dépenses y afférents***

### 4.1 Les équipements communs

Le site comporte sans que cette liste soit limitative des équipements à usage commun, à savoir :

- voirie de desserte de passages routiers ;
- réseaux divers, d'eau, d'électricité, d'éclairage public, de téléphone, gaz ;
- réseau des eaux usées ;
- réseau et fossés (ou noués) des eaux pluviales ;
- et tous équipements nouveaux qui pourraient être créés.

Le tout ainsi que lesdits équipements seront figurés notamment sur les plans et pièces faisant partis du permis d'aménager qui seront approuvés et feront l'objet d'autorisations administratives.

### 4.2 Création des équipements - Obligation de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Rouen

La création des équipements dans les limites du programme de travaux définis dans le permis d'aménager est à la charge de l'aménageur. Ils seront achevés dans les conditions prévues par l'arrêté approuvant le lotissement.

Les prestations de l'aménageur n'intègrent pas la prise en charge des accès (raccordement à la chaussée principale) à chaque parcelle depuis la voie de desserte intérieure.

L'aménageur est tenu de mettre lesdits équipements en état de conformité avec le programme des travaux susvisés et également avec les règles de l'art.

Les actions engagées au titre des articles 1792 et suivants du Code Civil à l'encontre de l'aménageur et de ses locataires d'ouvrages sont exercées exclusivement par l'association syndicale que celle-ci soit ou non propriétaire des équipements.

## 4.3 Dotation à l'association syndicale

### 4.3.1 Engagement de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Rouen

L'aménageur s'engage à aliéner à titre de dotation et par conséquent sans prix, à l'association syndicale, les ouvrages et parcelles à usage commun au fur et à mesure de leur réalisation.

### 4.3.2 Réalisation de l'aliénation

L'aliénation dont l'aménageur vient de prendre l'engagement se réalisera automatiquement dès la constitution de l'association syndicale qui aura lieu du fait de la survenance des deux événements suivants :

- réalisation de la première vente d'un lot;
- publication de l'association syndicale conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi du 21 juin 1865.

La réalisation de ces deux événements sera suivie de l'aliénation, objet des présentes, qui sera constatée par un acte à recevoir par le notaire de la Chambre de Commerce et d'Industrie de ROUEN.

Tous pouvoirs sont donnés à un clerc de l'étude du notaire chargé de la réalisation de la zone, pour réaliser cet acte de dotation et accepter les ouvrages et équipements communs au nom et au profit de l'association.

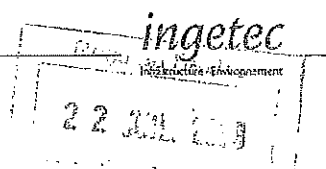
Le transfert de propriété au profit de l'association syndicale aura lieu le jour de cette constatation.

### 4.3.3 Conditions de l'aliénation

Le jour où elle se réalisera, l'aliénation aura lieu aux conditions suivantes :

- La Chambre de Commerce et d'Industrie de Rouen devra poursuivre les aménagements du lotissement conformément aux dispositions des pièces annexées aux arrêtés du lotissement et déposées au rang des minutes du notaire.
- Cette aliénation aura lieu sans autre garantie que celle de l'exécution desdits travaux de la part de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Rouen il en sera de même de l'état du sous-sol ou des ouvrages et il en sera de même de la différence entre la contenance ci-dessus et celle réelle, en plus ou en moins, fera le profit ou la perte de l'association.
- L'association devra souffrir les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent ou pourront grever les biens aliénés, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre la Chambre de Commerce et d'Industrie de Rouen et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits, ou de la loi.
- L'association devra supporter à compter de l'entrée en jouissance, tous les impôts et charges de toutes natures auxquelles les biens, objet des présentes, peuvent et pourront être assujettis.
- Elle devra continuer tous traités qui auront pu être contractés par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Rouen, relativement aux dits biens.





## 4.4 Régime d'utilisation des parties communes

### 4.4.1 Utilisation des voies communes

Les voies communes sont accessibles à tous les usages du site.

Les maîtres d'ouvrage sont tenus d'imposer à leurs entrepreneurs, par l'insertion de clauses appropriées dans les marchés, toutes dispositions mettant à leur charge le nettoyage et la réparation éventuelle des chaussées communes, et ce jusqu'à la date d'achèvement constatée du ou des bâtiments.

Les entrepreneurs chargés de la construction des bâtiments pourront utiliser selon leurs besoins les voies et ouvrages généraux construits par la C.C.I. sous réserve de l'accord de cette dernière, qui leur imposera toutes mesures de police appropriées.

Les maîtres d'ouvrage, et plus particulièrement leurs entrepreneurs, s'interdisent de déposer gravats ou matériaux en dehors du terrain sur lequel ils sont appelés à intervenir. Les chantiers de construction doivent être obligatoirement clôturés pendant toute la durée des travaux.

Le village d'entreprises est accessible à partir de la rue Maryse Bastié qui appartient au syndicat mixte de l'aéroport Rouen Vallée de Seine.

### 4.4.2 Règles de circulation et de stationnement

Les dispositions générales du Code de la Route ainsi que la prescription particulière suivante sont applicables :

- La vitesse de circulation est limitée à 30 km/h ;
- Le stationnement des véhicules sera interdit en dehors des emplacements de parking matérialisés. Tout véhicule laissé en stationnement demeure sous la responsabilité de son propriétaire et doit être en état de marche.

## 4.5 Droits des acquéreurs

Le sol des voiries nouvelles demeurera affecté perpétuellement à la circulation publique. Les acquéreurs des lots ou représentants auront les mêmes droits de circulation sans distinction que leur lot ait ou non accès direct sur ces voiries.

## 4.6 Obligation générale de conservation et d'entretien

Les biens immobiliers ou mobiliers constituant les équipements de la zone sont conservés et maintenus en bon état d'entretien par l'association syndicale.

Dès la création de l'association syndicale, celle ci précisera si elle le juge opportun, les modalités de cet entretien.

L'obligation de conservation et d'entretien s'étend aux équipements non prévus ci-dessus et dont l'association syndicale déciderait la création.

Chaque acquéreur sera personnellement responsable des dégradations commises à la viabilité et à ses accessoires par ses entrepreneurs ou ouvriers. Il devra faire remettre en état les parties détériorées, immédiatement à ses frais.

L'acquéreur s'engage à remettre en état les équipements, accotements, bordures, chaussées, bouches d'égout, avaloirs, chambre de visite, coffrets de comptage existant au droit de son lot, dont la dégradation serait constatée à la terminaison de la construction et de ses clôtures.

L'acquéreur ne devra faire sur la voie aucun dépôt de matériaux, décharges, ordures ménagères ou autres.

## 4.7 Contribution des propriétaires aux charges afférentes aux équipements

L'association syndicale assumera la charge d'entretenir, de réparer, et si besoin de renouveler les équipements communs et d'en assurer la répartition des frais dès leur mise en service.

Les charges communes générales comprennent toutes les dépenses communes et notamment sans que cette liste soit limitative:

- Les impôts et taxes afférents aux biens communs du site;
- Les dépenses afférentes au fonctionnement de l'association syndicale;
- Les primes d'assurances éventuelles;
- Les frais de signalement de la zone;
- Réseaux des eaux usées;
- Canalisations diverses;
- Voirie;
- Fossés ou noues de réception des eaux pluviales;
- Participation à l'entretien de la Rue Maryse Bastié.

Répartition:

- entre tous les propriétaires du village d'entreprise de Boos;
- au prorata de la surface des lots possédés;
- sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les différences de volume construit ou d'usage de construction;
- non plus que le fait que des parcelles ne soient pas encore construites.

## 4.8 Aggravation des charges

Toute aggravation des charges d'entretien du fait de l'un des propriétaires a pour effet d'obliger ce dernier à payer à ses deniers l'excédent de charge correspondant.

Cette disposition est notamment applicable aux dégradations qui pourraient être causées aux équipements communs lors des opérations de construction par un propriétaire, lequel en sera personnellement responsable à l'égard des autres propriétaires, sans préjudice de ses recours, le cas échéant contre ses entrepreneurs ou fournisseurs.

22 JUL 2019

## 4.9 Servitude

### 4.9.1 Extension de la zone

L'aménageur se réserve tant pour lui-même que pour tous tiers qu'il se substituerait le droit d'utiliser et d'étendre les ouvrages, les réseaux, voiries et espaces plantés.

Dans cette hypothèse, les charges d'entretien et de réparation seraient réparties entre tous les bénéficiaires des ouvrages.

### 4.9.2 Servitudes d'accès

Les propriétaires de chaque parcelle de terrain seront tenus de subir toutes les servitudes imposées par le passage éventuel de canalisations ou la construction d'ouvrages (noues...), rendus nécessaires par la réglementation en vigueur ou les besoins du fonctionnement de la zone et son extension.

La C.C.I ou le gestionnaire de site disposera d'un droit d'accès permanent pour procéder à la surveillance, à l'entretien, à la réparation ou la modification de ces canalisations ou ouvrages.

Les propriétaires ne pourront, en aucun cas, exercer quelque recours que ce soit, notamment contre le gestionnaire du site ou la C.C.I ni réclamer une indemnité ou une réduction de charges à raison du trouble qui pourrait leur être apporté de ce fait.

### 4.9.3 Servitude Gaz de France

L'association syndicale s'engage à faire respecter et à faire transcrire dans tout document, les spécifications particulières suivantes de façon à ce qu'elles se transmettent en cas de mutation aux nouveaux Ayants-droits :

- L'association syndicale confère le droit à Gaz de France, à ses collaborateurs ou toute personne habilitée par lui, de pénétrer dans les parties communes du lotissement et d'y exécuter tous les travaux nécessaires à la construction ou au raccordement de nouveaux ouvrages, ainsi qu'à l'exploitation, la surveillance, l'entretien, le renforcement, la réparation, l'allongement, l'enlèvement de tout ou parties des canalisations accessoires ;
- L'association syndicale consent expressément à Gaz de France une servitude pour établir à demeure dans l'emprise des parties communes du lotissement, les ouvrages destinés à l'alimentation en gaz naturel des constructions qui seront édifiées (canalisations accessoires et autres installations) ;
- La constitution de servitude sera réitérée devant notaire dans une convention de servitude que l'association syndicale s'engage à signer sur simple demande de Gaz de France et qui sera publiée et enregistrée au bureau des hypothèques aux frais de Gaz de France ;
- Il est précisé à l'association syndicale que toute plantation d'arbre à proximité du réseau de Gaz de France devra être conforme à la Norme NF P 98 - 332 de février 2005, intitulée « Règle de distance entre les réseaux enterrés et règles de voisinages entre les réseaux et les végétaux ». Cette obligation figurera dans la convention de servitude conclue entre l'association syndicale et Gaz de France, ainsi que dans le règlement du lotissement et les actes successifs de vente lors des cessions des terrains.
- Il est strictement interdit de construire sur une largeur de 2m de part et d'autre du réseau Gaz de France. Le mobilier urbain non pourvu de fondations, tel que bancs, abris-bus, panneau d'affichage, etc. ne sera pas considéré comme un bâtiment au sens de la convention de servitude.

## 4.10 Branchements particuliers

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées aux réseaux mis en place.

Les acquéreurs devront se raccorder à leurs frais (travaux de branchement et raccordement) et en souterrains à ces réseaux.

Ils feront leur affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les sociétés concessionnaires, aux frais de fourniture, pose et location de compteurs, taxes de raccordement, etc, ...

Les acquéreurs devront également prendre à leur charge le raccordement de leur voirie intérieure sur la voie de desserte du village d'entreprise.

22 JUL 2013

## 5

# ***Dispositions afférentes aux travaux de constructions***

---

## **5.1 Modalités de construction**

### **5.1.1 Aspect extérieur - Permis de construire**

Dans un souci de maintien de la spécificité des principes d'aménagement du Village d'entreprises de Boos et de maîtrise d'une image globale de qualité pour l'ensemble des espaces bâtis et non bâtis du site, chaque projet architectural (intégrant la conception des aires de stationnement) devra, dès le stade de son esquisse, faire l'objet d'un échange préalable avec l'architecte et urbaniste conseil de la C.C.I avant de lui être soumis pour approbation, préalablement au dépôt de permis de construire.

Les copies de décision de délivrance du permis de construire et du certificat de conformité devront être communiquées à la C.C.I dès leur obtention.

Le cahier des clauses techniques liant le maître d'ouvrage et les entrepreneurs sera visé par l'architecte et urbaniste conseil avant toute intervention des dits entrepreneurs.

### **5.1.2 Normes de construction**

Les constructions devront respecter les règles d'urbanisme de la Commune de Boos.

### **5.1.3 Implantation des constructions**

L'orientation générale des constructions devra être orthogonale avec les voies internes de circulation du site sauf dérogation spécifique de l'architecte et urbaniste conseil.

### **5.1.4 Enseignes**

Les propriétaires exploitants pourront apposer l'enseigne de leur entreprise, en respectant les principes de la réglementation nationale sur la publicité (loi 79-1150 du 29 décembre 1979) et les dispositions spécifiques des zones de réglementation spéciale de la publicité de la Commune de Boos, après l'agrément de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Rouen.

### 5.1.5 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 les précautions pour que celle-ci ne soit pas aggravée, en imposant à son constructeur les prescriptions suivantes, visant à assurer le maintien en l'état et la protection des ouvrages communs :

- Pose au droit de l'entrée prévue sur le terrain, sur une longueur de 10 m maximum, d'une feuille de plastique de type polyane sur laquelle sera mise en place une couche de tout venant et une couche de 0,15 m d'épaisseur de béton maigre ;
- Réalisation d'un balisage et obligation d'utiliser les passages ainsi créés à l'exclusion de tout autre ;
- Obligation d'enlever la protection visée au 1<sup>er</sup> paragraphe et le balisage après achèvement des travaux de construction et de réparer les éventuels dégâts causés à la voirie et en particulier aux bordures et de façon générale à tous les ouvrages communs ;
- Interdiction d'utiliser les engins à chenilles sur la voirie ;
- Interdiction d'entreposer des matériaux sur la voirie, d'y préparer du mortier.

D'autre part le propriétaire est tenu directement à l'égard des autres propriétaires de réparer tous désordres aux voies et clôtures.

Enfin, il doit procéder dans le meilleur délai à l'enlèvement des gravats existant sur son propre lot, du fait des travaux de construction.

## 5.2 Délais d'exécution des travaux

### 5.2.1 Délais

L'acquéreur devra :

- Commencer sans délai les études de construction de la totalité des bâtiments et annexes prévus sur le terrain qui lui aura été cédé et présenter ses premières esquisses à la Chambre de Commerce dans le délai de trois mois de la signature de l'acte de cession ;
- Soumettre à la Chambre de Commerce et d'Industrie de Rouen dans un délai maximum de quatre mois à compter de la signature de son acte d'acquisition, un projet définitif de construction sur le terrain qui lui a été cédé. Ce projet de construction définira le programme des bâtiments, les esquisses réservées au traitement hydraulique ainsi que les notes de calculs ;
- Commencer les travaux de construction dans le délai de trois mois de la délivrance du permis de construire ;
- Avoir terminé les travaux de chaque tranche, s'il y a lieu, et présenter le certificat de conformité des constructions dans un délai de deux ans à compter de la délivrance du permis de construire.

Les modificatifs, rectificatifs, additifs, compléments du projet de construction évoqué ci-dessus seront soumis à la Chambre de Commerce et d'Industrie de Rouen pour accord dans les conditions analogues.

11 22 JUL 2011

Prolongation éventuelle de délais:

- Les délais d'exécution prévus ci-dessus, seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés 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 sera à la charge de l'acquéreur. Les difficultés de financement ne seront pas considérées comme constituant un cas de force majeure.

## 5.2.2 Mesures coercitives à l'égard de l'acquéreur

En cas d'inobservation par l'acquéreur de l'un des délais fixés ci-dessus, ou de manquements graves à l'une des obligations prévues au présent règlement d'aménagements, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Rouen pourra :

- Réclamer des dommages et intérêts fixés à 20 % du prix de cession, pour le préjudice qui est causé en compromettant la bonne réalisation de l'aménagement de terrains du lotissement.
- Et exiger le remboursement de tous les frais supplémentaires qu'elle aura été amenée à engager du fait de la défaillance de l'acquéreur.
- Et poursuivre en justice la résolution de la vente sous réserve des remboursements prévus ci-après.

### Condition résolutoire:

En cas de non respect, du délai d'exécution des travaux, la vente pourra être résolue de plein droit, un mois après la décision de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Rouen notifiée par acte extra judiciaire.

- Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession déduction faite de 20 % à titre de dommages et intérêts forfaitaires.
- Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité sera fixée par voie d'expertise contradictoire afin de fixer la plus value ou moins value apportée par la présence des travaux effectués (estimation éventuelle de leur démolition dans le cas de travaux inutiles ou gênants pour un autre acquéreur), déduction faite de 20 % à titre de dommages et intérêts.

L'expert de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Rouen étant l'administration des domaines, celui du cessionnaire pourra, si ce dernier ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal civil sur la requête de la Chambre de Commerce.

Tous les frais seront à la charge du cessionnaire.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef du cessionnaire défaillant, seront reportés sur l'indemnité de résolution.

### Vente - Location - Morcellement :

L'acquéreur ne pourra mettre en vente le terrain qui aura été vendu avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus par le permis de construire, sans en avoir, au moins trois mois à l'avance, avisé la Chambre de Commerce et d'Industrie de Rouen.

La Chambre de Commerce et d'Industrie de Rouen pourra exiger, soit que le terrain lui soit rétrocédé, soit qu'il soit vendu à l'acquéreur agréé ou désigné par elle. En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues ci-dessus pour l'indemnité de résolution. En cas de vente à l'acquéreur désigné ou

agréé par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Rouen, celle-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions que celles visées ci-dessus.

Si la Chambre de Commerce n'exprime pas le désir d'acquérir dans le délai d'un mois de l'offre qui lui en sera faite pour elle-même ou toute personne qu'elle substituerait ou qu'elle agréerait, le propriétaire vendeur sera alors libre de vendre aux personnes et prix qu'il jugera à propos.

L'acquéreur pourra louer en partie ou en totalité les constructions devant être édifiées sur les terrains, mais il lui sera formellement interdit de louer, sous quelque forme que ce soit, un emplacement de terrain destiné à rester non construit.

### 5.3 Entretien extérieur des constructions

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien dans le respect du règlement.

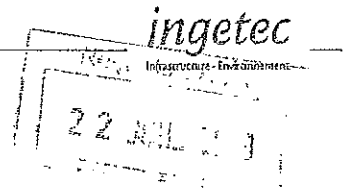
### 5.4 Espaces libres internes - aires de stationnement

En dehors des cours de service, des voies internes de circulation, des aires de chargement, de déchargement et de stationnement, tous les espaces libres intérieurs visibles ou non, attenants ou non aux bâtiments y compris ceux inclus dans les marges de reculement en bordure des voies publiques et des limites séparatives seront plantés de gazon et de haies, en suivant les conditions d'implantation et les localisations définies dans le règlement de lotissement écrit et graphique du Village d'Entreprises de Boos.

Les aires de stockage à l'air libre devront faire l'objet d'un véritable projet architectural ou paysager. Leur traitement devra figurer dans le dossier de permis de construire.

Des espaces suffisants devront être réservés à l'intérieur pour permettre le stationnement, en dehors des voies de circulation des véhicules de toute nature, appelés à s'y trouver régulièrement y compris ceux en chargement, en déchargement ou en attente, tout stationnement sur la voie publique étant interdit.





## 6

# **Dispositions diverses**

---

## 6.1 Assurances

Les propriétaires de terrains et de bâtiments devront assurer, auprès de compagnies notoirement solvables, contre tous les risques d'incendie, explosions, ainsi que les dégâts des eaux et le recours des voisins, les constructions et aménagements réalisés sur les terrains dont ils se seront rendu acquéreurs.

En cas de destruction totale ou partielle d'un ou de bâtiments, les propriétaires auront l'obligation de le reconstruire dans les formes et conditions prescrites dans le présent cahier des charges.

Ils devront, en outre, assurer, pour une valeur suffisante, les marchandises, matériels, installations et aménagements effectués par eux contre l'incendie, les explosions, le dégât des eaux et le vol.

La responsabilité de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Rouen et du gestionnaire de site ne saurait en ce domaine être mise en cause.

## 6.2 Publicité

Toute publicité ou affichage devra respecter les principes de la réglementation nationale sur la publicité (loi 79-1150 du 29 décembre 1979) et les dispositions spécifiques des zones de réglementation spéciale de la publicité de la Commune de Boos.

Toute déclaration préalable auprès du maire pour l'installation d'un dispositif publicitaire fera l'objet d'une simulation (par un croquis du dispositif, un plan de localisation et un descriptif des matériaux et des couleurs) et devra recevoir l'agrément de l'architecte et urbaniste conseil de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Rouen.

## 6.3 Election de domicile

Les propriétaires demeureront soumis, pour tous les effets du présent cahier des charges, au Tribunal de Grande Instance de Rouen.

## 6.4 Pacte de préférence

Comme condition expresse des présentes, chaque propriétaire situé dans la zone sera tenu de faire connaître à la Chambre de Commerce et d'Industrie de Rouen, avant de réaliser toute cession onéreuse, les nom, prénom, profession et domicile de l'acquéreur avec lequel il serait d'accord, le prix offert par celui-ci plus les modalités de paiement et les conditions générales de la vente projetée.

A égalité de prix, le propriétaire devra donner la préférence à la Chambre de Commerce et d'Industrie de Rouen, ou toute personne physique ou morale qu'il lui plairait de substituer.

En conséquence, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Rouen aura le droit d'exiger que l'immeuble lui soit cédé pour un prix égal à celui qui serait offert au cédant par un tiers et aux mêmes conditions.

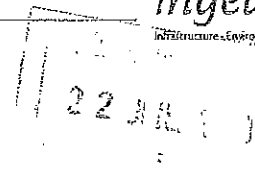
La Chambre de Commerce et d'Industrie de Rouen devra faire connaître son intention d'user de ce droit de préférence, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée au vendeur dans les quinze jours à compter de la réception de la lettre recommandée portant à sa connaissance les offres faites par les tiers à défaut de quoi la Chambre de Commerce et d'Industrie de Rouen serait définitivement déchue dudit droit.

Le propriétaire aura toujours le droit de disposer à titre gratuit, de l'immeuble, mais à charge d'imposer à son donataire ou légataire, l'obligation de respecter le présent pacte de préférence pour le cas où lesdits donataires ou légataires viendraient à disposer à titre onéreux de l'immeuble dont il s'agit.

En cas de vente aux enchères publiques, par adjudication, ou volontaire, le propriétaire ou ses héritiers ou représentants seront tenus de faire connaître à la Chambre de Commerce et d'Industrie de Rouen, par lettre recommandée quinze jours avant l'adjudication, les date et lieu de celle-ci, la mise à prix de l'immeuble et les conditions de l'enchère. Dans ce cas, le délai de quinze jours ci-dessus prévu pour l'option ne jouera pas; la Chambre de Commerce et d'Industrie de Rouen, pour bénéficier de son droit de préférence, devra déclarer son intention de se substituer au dernier enchérisseur au moment même de l'adjudication, avant la clôture du procès-verbal.

Si la Chambre de Commerce et d'Industrie de Rouen venait à ne pas user de ce droit de préférence, le propriétaire sera tenu de justifier de la réalisation de la vente aux personnes et aux conditions qui auront été signifiées.

Ce pacte de préférence est limité pour une durée de 20 années à compter du dépôt de pièces du cahier des charges.



# 7

## ***Gestion et administration***

---

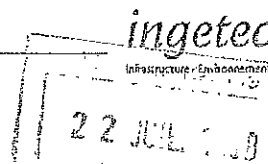
### 7.1 Association syndicale

Il est constitué entre tous les propriétaires des terrains de la zone, une association syndicale libre dont chaque propriétaire fera partie de droit, par le fait même de son acquisition.

En conséquence, font obligatoirement partie de cette association, toutes les personnes physiques ou morales qui exercent ou détiennent un droit de propriété sur les biens faisant partie du lotissement. Cette association est chargée de la gestion et de l'administration de la zone et en particulier a pour mission de veiller au respect des dispositions du présent règlement.

L'association syndicale aura la charge de toutes dépenses relatives aux travaux qui seront reconnus nécessaires après l'achèvement de ceux indiqués au programme d'aménagement. L'association syndicale aura également la charge des travaux de réparation et de réfection des voies, des canalisations, etc., généralement de tous les frais quelconques relatifs à la gestion et l'administration de la zone.





## 8

# *Modifications*

---

---

Toutes modifications peuvent être apportées au présent cahier des charges dans le cadre de l'association syndicale susvisée.

La Chambre de Commerce et d'Industrie de Rouen, en sa qualité d'aménageur pourra autoriser dans chaque vente, des délais et astreintes personnalisées, en fonction de projets particuliers.

