

CAHIER DES CHARGES

DU

PARC D'ACTIVITES

DE

PARIS-NORD II



AVRIL 1998

PREAMBULE

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION ET OBJET DU CAHIER DES CHARGES GENERALES

Le présent cahier des charges s'applique à l'ensemble des terrains situés à l'Ouest de la voie ferrée AULNAY-ROISSY et qui sont aménagés en vue de l'établissement d'activités industrielles ou tertiaires dans la zone d'aménagement concerté de PARIS-NORD II, créée par arrêté ministériel du 15 septembre 1971, modifiée par arrêté ministériel du 16 avril 1973, puis modifiée par arrêtés inter-préfectoraux le 24 juin 1977, le 25 mars 1980, le 22 septembre 1989, le 19 novembre 1992 et le 13 mars 1998.

Il a pour objet de définir, avec l'acte de cession auquel il est annexé et les autres documents réglementaires et contractuels ci-après énumérés, les droits et obligations de l'A.F.T.R.P. et de chaque acquéreur :

- règlement,
- plan d'aménagement,
- note et plans définissant les servitudes,
- documents graphiques,
- cahier des prescriptions de chantier,
- statuts de l'Association Foncière Urbaine,
- Statuts de l'Association des Propriétaires (Paris-Nord II - Entreprises).

Il sera annexé obligatoirement par l'acquéreur à tous les actes translatifs de propriété, tous actes constitutifs de droits réels, tous actes de location ou translatifs de jouissance consentis par lui ou ses ayants-cause et ses dispositions seront opposables à tous propriétaires et titulaires successifs de droits réels ou de jouissance sur le ou les lots cédés à l'acquéreur par l'A.F.T.R.P.

L'A.F.T.R.P. se réserve le droit d'apporter des modifications mineures au présent cahier des charges, sous réserve de l'approbation de Messieurs les Préfets de la SEINE ST DENIS et du VAL D'OISE.

TITRE I - CONDITIONS GENERALES

Article 2 - OBJET DE LA CESSION

Le présent cahier des charges est annexé à l'acte sous-seing privé et à l'acte authentique passé entre l'A.F.T.R.P. et

ci-dessous dénommé "l'Acquéreur" en vue de l'installation

sur le lot N° de la Z.A.C. de PARIS-NORD II.

Ce bâtiment devra être édifié en conformité des documents réglementaires et contractuels énumérés à l'article 1 et des dispositions figurant dans le présent cahier des charges.

Article 3 - DELAIS D'EXECUTION

L'acquéreur doit déposer la demande de permis de construire dans le délai stipulé dans l'acte sous-seing privé auquel est annexé le présent cahier des charges.

Il devra avoir terminé les travaux de construction de et avoir déposé en Mairie la déclaration d'achèvement des travaux dans le délai stipulé dans les actes susvisés, déterminé en fonction de la délivrance du permis de construire.

Article 4 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais de réalisation prévus au présent cahier des charges 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 est à la charge de l'acquéreur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Article 5 - RESOLUTION EN CAS D'INOBSERVATION DES DELAIS

La cession pourra être résolue par décision de l'A.F.T.R.P., notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés.

L'acquéreur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- 1) si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession déjà payé, déduction faite de 10 % du prix total à titre de dommages et intérêts forfaitaires.
- 2) si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'oeuvre utilisée.

En cas de moins-value résultant de la présence de constructions inachevées, l'A.F.T.R.P. imputera sur l'indemnité prévue au premier paragraphe le coût de la démolition desdites constructions et de la remise en état des terrains.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de l'A.F.T.R.P. étant d'Administration des Domaines, celui de l'acquéreur pouvant, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance de PARIS, sur la requête de l'A.F.T.R.P.

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

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution dans les conditions prévues à l'article L.21-3, 3ème alinéa, du Code de l'Expropriation.

Article 6 - VENTE, PARTAGE et LOCATION DES TERRAINS CEDES

Il est interdit à l'acquéreur de mettre en vente les terrains qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus, sans en avoir, au moins TROIS MOIS à l'avance, avisé l'A.F.T.R.P. Dans ce cas, l'A.F.T.R.P. 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 l'A.F.T.R.P. et ce, sans préjudice, s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives aux lotissements. L'A.F.T.R.P. pourra, pendant un délai de SIX MOIS, à compter de la demande d'autorisation qui lui sera adressée par l'acquéreur, exiger que le ou les terrains issus du morcellement lui soient rétrocédés ou soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par elle.

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

En cas de vente à un acquéreur agréé ou désigné par l'A.F.T.R.P. celle-ci 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.

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent article, seraient nuls et de nul effet en application du 4ème alinéa de l'article L.21-3 du Code de l'Expropriation.

Article 7 - OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX

Après l'achèvement des travaux, l'acquéreur sera tenu de ne pas modifier l'affectation du ou des bâtiments sans en avoir avisé l'A.F.T.R.P. au moins DEUX MOIS à l'avance.

Après clôture de la Z.A.C., l'Association Foncière Urbaine se substituera à l'A.F.T.R.P.

Article 8 - DROITS DE CONSTRUIRE

L'acte de cession indique les droits de construire applicables aux terrains cédés compte tenu des dispositions prévues aux articles 4 et 7 du règlement d'urbanisme.

TITRE II - OBLIGATIONS A LA CHARGE DE

L'AMENAGEUR ET DE L'ACQUEREUR

SOUS-TITRE I - OBLIGATIONS A LA CHARGE DE L'A.F.T.R.P.

Article 9 - BORNAGE

L'A.F.T.R.P. procédera, préalablement à la cession, au bornage du terrain cédé. Elle se réserve cependant le droit d'effectuer cette opération en deux temps, dans le cas où des travaux de voirie ou réseaux divers empêcheraient la mise en place immédiate des bornes de façade. Dans ce cas, elle fera procéder au bornage des fonds de parcelle et à la mise en place d'un piquet sur la limite séparative du lot voisin à une distance connue (2 ou 3 m) des bornes prévues en façade des parcelles, pour permettre à l'acquéreur de procéder à toutes opérations d'arpentage ou d'implantation.

Dès l'achèvement des travaux de voirie ou réseaux en bordure du terrain, l'A.F.T.R.P. fera mettre en place les bornes définitives en façade de parcelles.

L'acquéreur pourra désigner un géomètre-expert pour qu'il soit dressé à ses frais, contradictoirement, acte de cette opération. D'autre part, l'acquéreur aura un délai d'UN MOIS à dater du jour de la signature de l'acte authentique de cession pour adresser à l'A.F.T.R.P. toute réclamation concernant la non conformité des dimensions ou de la surface du terrain borné avec le plan qui a été joint à l'acte de cession. Passé ce délai, aucune réclamation ne sera reçue par l'A.F.T.R.P., l'acquéreur faisant sa perte ou son profit des manques ou excédents de surface qui pourrait exister.

L'acquéreur sera responsable du maintien en place des bornes (et des piquets qui pourraient être placés au préalable) à dater du jour de la signature de l'acte authentique de cession ou du jour où il pénétrera sur les lieux si l'autorisation lui en était donnée avant la signature de l'acte authentique.

Article 10 - PRESCRIPTIONS GENERALES RELATIVES AUX TRAVAUX D'AMENAGEMENT

L'A.F.T.R.P. s'engage à réaliser par elle-même ou à faire réaliser tous les travaux de voirie, de réseaux divers destinés à desservir les terrains cédés ainsi que tous les travaux d'aménagement des espaces libres communs extérieurs au périmètre des terrains cédés dans les conditions définies ci-après.

L'acte de cession déterminera les ouvrages de desserte provisoire ou définitive que l'A.F.T.R.P. s'engage à réaliser à la date d'entrée en jouissance du terrain.

Elle s'engage à exécuter les travaux de voirie définitive et les travaux de réseaux prévus à l'article 11 pour la date de mise en service des bâtiments. L'acquéreur devra notifier à l'A.F.T.R.P., trois mois à l'avance, la date de la future mise en service. Toutefois, certains de ces travaux pourront n'être exécutés qu'après la mise en service de ces bâtiments à condition que l'acte de cession l'ait expressément stipulé.

Les travaux de viabilité seront réalisés en conformité avec les documents réglementaires et contractuels visés à l'article 1 et notamment les documents graphiques.

A - VOIRIE

La desserte en voirie est prévue de manière à assurer un accès à chacun des terrains cédés.

B - RESEAUX DIVERS

L'A.F.T.R.P. réalisera les réseaux d'assainissement et de fluides divers à l'extérieur des terrains cédés. L'acquéreur y raccordera, à ses frais, ses branchements particuliers selon les dispositions techniques définies au chapitre III du Titre II du présent cahier des charges générales.

1) Assainissement

Les réseaux d'assainissement seront réalisés en système séparatif.

2) Eau potable

La pression de service minimale garantie est comprise entre 3 et 4 bars, sauf en bordure de l'autoroute du Nord et dans les îlots I et J où elle est comprise entre 2 et 3 bars.

L'alimentation en eau potable sera assurée sur la base d'un débit moyen journalier de 40 m³ par hectare.

Les industriels dont les besoins rapportés à l'hectare sont supérieurs au débit journalier de 40 m³ devront en faire la déclaration à l'aménageur et obtenir son accord pour son raccordement au réseau préalablement à la signature de l'acte de vente.

3) Electricité

L'alimentation en énergie électrique sera assurée en moyenne ou basse tension sur la base d'une puissance moyenne de 100 KVA à l'hectare.

Lorsque la puissance appelée par un établissement sera susceptible de dépasser cette base moyenne, le raccordement au réseau de distribution devra faire l'objet d'un accord de l'aménageur, préalablement à la signature de l'acte de cession, compte tenu de l'incidence possible sur les structures, tant au réseau interne de distribution de la zone que des ouvrages extérieurs d'aménagement.

4) Eclairage public

Les installations d'éclairage de la voirie publique seront conçues pour assurer un niveau minimal d'éclairage de 30 lux au mètre carré.

5) Gaz

Dans certains secteurs, la voirie de desserte pourra être équipée d'un réseau de distribution de gaz naturel, moyenne pression "B" (pression nominale comprise entre 0,4 bar et 4 bars).

La pression minimale disponible en amont du détendeur sera de 1,5 bar.

Le raccordement à ce réseau, y compris le détendeur, sera à la charge de l'acquéreur.

