

SOCIETE D'EQUIPEMENT
DU BASSIN LORRAIN
S.E.B.L.

VILLE DE CREUTZWALD

PARC D'ACTIVITES DE CREUTZWALD-SUD

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS EQUIPES

P R E A M B U L E

Par délibération en date du 3 octobre 1994, le Conseil Municipal de Creutzwald a approuvé, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, le Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC dite "Parc d'Activités de Creutzwald-Sud".

Aux termes d'un traité de concession du 10 octobre 1994, la Ville de Creutzwald, maître d'ouvrage de l'opération, a confié à la Société d'Equipement du Bassin Lorrain (S.E.B.L.), Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de 1.500.000 F. et dont le siège est à Metz 48, place Mazelle, la mission d'acquérir, d'équiper et de revendre les terrains constituant cette zone d'aménagement concerté.

TITRE I - PRESCRIPTIONS D'UTILITE PUBLIQUE

ARTICLE 1 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges, conforme au cahier des charges type annexé au décret n° 55.216 du 3 février 1955, a pour objet de déterminer les droits et obligations de S.E.B.L. et des cessionnaires des différents lots. Le cahier des charges détermine en particulier les conditions générales de fixation et de règlement des prix des terrains. Ses dispositions seront complétées et précisées en tant que de besoin par les divers actes à intervenir entre le cessionnaire et S.E.B.L.

Le présent cahier des charges s'imposera non seulement au cessionnaire, mais à ses héritiers et ayants-droit à quelque titre que ce soit. Il sera obligatoirement annexé à tous les actes intéressant les terrains en cause.

ARTICLE 2 - DELAIS D'EXECUTION

Le cessionnaire s'engage à :

- déposer dans un délai de un an à dater de la signature de l'acte de cession la demande de permis de construire,
- avoir terminé lesdits travaux et présenter le certificat de conformité dans un délai de deux ans à dater de la délivrance du permis de construire.

En cas de réalisation en plusieurs tranches de travaux, les délais susvisés s'appliqueront pour chacune des tranches de travaux concernées.

Il est précisé que les demandes de permis de construire et modificatifs déposés par le cessionnaire seront obligatoirement soumis pour accord à S.E.B.L. et à l'organisme coordonnateur architectural de la Z.A.C.

Le cessionnaire pourra être autorisé par S.E.B.L. à commencer la réalisation de ses installations et constructions avant la fin des travaux exécutés par S.E.B.L. sous réserve de n'apporter aucune gêne à ces derniers travaux.

ARTICLE 3 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais d'exécution prévus à l'article précédent seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le cessionnaire 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 du cessionnaire.

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

ARTICLE 4 - RESOLUTION DE LA VENTE ET DOMMAGES-INTERETS EN CAS D'INOBSERVATION DES DELAIS IMPARTIS AU CESSIONNAIRE EN VUE DE LA CONSTRUCTION DE SES BATIMENTS INDUSTRIELS

Toute inobservation par le cessionnaire des délais fixés à l'article 2 ci-avant en ce qui concerne la construction de son ou ses bâtiments pourra être sanctionnée, indépendamment de la pénalité contractuelle et forfaitaire prévue à l'article 27 ci-après, par la résolution de plein droit de la vente. La décision prise par S.E.B.L. de poursuivre en justice cette résolution sera notifiée au cessionnaire par acte d'huissier.

En contrepartie, le cessionnaire aura droit à une indemnité de résolution calculée ainsi qu'il suit :

- 1) si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux par le cessionnaire, l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite de 30 % à titre de dommages et intérêts forfaitaires,
- 2) si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus sera augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans toutefois que cette plus-value puisse dépasser la valeur réelle des matériaux et du coût de la main d'oeuvre utilisée.

La plus-value visée au paragraphe précédent sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de S.E.B.L. étant l'Administration des Domaines, et celui du cessionnaire pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête de S.E.B.L. En cas de désaccord entre les experts ainsi nommés, ceux-ci auront la faculté de s'adjoindre un tiers expert pour les départager.

Si les travaux réalisés entraînaient une dépréciation de la valeur intrinsèque du terrain, l'indemnité de résolution ci-dessus définie serait diminuée du montant de cette dépréciation qui serait fixée par voie d'expertise effectuée dans les mêmes conditions que celles prévues pour la détermination de la plus-value.

Tous les frais de quelque nature que ce soit résultant de la procédure de la vente ou de l'expertise appelée à déterminer le montant de la plus-value ou de la dépréciation visée au présent article seront à la charge du cessionnaire défaillant.

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

Le règlement de l'indemnité de résolution dû au cessionnaire aux termes du présent article se fera par un seul versement, après déduction éventuelle des dommages-intérêts dus par ledit cessionnaire. Ce versement interviendra dans un délai de trois mois de calendrier à compter de la résolution de la vente ou, le cas échéant, de la décision définitive fixant le montant de la plus-value ou de la dépréciation résultant des travaux effectués par le cessionnaire.

ARTICLE 5 - VENTE, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES

Le cessionnaire s'engage à ne consentir à qui que ce soit un droit même précaire sur le terrain sans avoir au préalable obtenu l'agrément de S.E.B.L.

a) Vente

Le propriétaire ne pourra pas mettre en vente les terrains qui lui sont cédés, d'une part avant l'achèvement de la totalité des travaux, d'autre part, avant d'avoir acquitté intégralement le prix d'acquisition et sans avoir, au moins trois mois de calendrier à l'avance, avisé S.E.B.L.

Celle-ci pourra exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou qu'ils soient revendus à un sous-acquéreur désigné ou agréé par elle.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues à l'article 4 ci-avant pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu toutefois à la déduction de 30 % visée audit article.

En cas de vente à un sous-acquéreur agréé ou désigné par S.E.B.L., celle-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions que celles visées ci-dessus.

b) Morcellement

Tout morcellement des terrains cédés est interdit, sauf autorisation accordée par S.E.B.L. et ce sans préjudice s'il y a lieu de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives à la Z.A.C. Toutefois, si la réalisation des travaux est prévue en plusieurs tranches, le propriétaire pourra, après réalisation de la première tranche des travaux, vendre la partie du terrain non utilisée par lui, à condition d'en avoir avisé S.E.B.L. six mois de calendrier à l'avance.

S.E.B.L. pourra jusqu'à l'expiration de ce délai exiger que le terrain lui soit rétrocédé au soit vendu à un acquéreur agréé ou désigné par elle, dans les mêmes conditions déjà décrites au présent article.

Les sous-acquéreurs qui viendraient à s'assurer la propriété des terrains cédés à la suite de morcellements autorisés par S.E.B.L. prendront de plein droit les mêmes engagements que le précédent propriétaire.

c) Location

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

Les actes de vente, de partage et de location qui seraient passés par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent article seraient nuls et de nul effet en application de l'article L 21-3 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

ARTICLE 6 - AFFECTATION ET UTILISATION DU TERRAIN CEDE

Lors de sa demande d'acquisition, le cessionnaire devra faire connaître à S.E.B.L. l'affectation des bâtiments qu'il envisage d'édifier.

Le cessionnaires'engage à respecter l'affectation des terrains équipés par les soins de S.E.B.L. telle qu'il l'a fait connaître au moment de l'acquisition de son lot.

Tout manquement à cette disposition pourra être sanctionné par l'annulation de la cession. L'indemnité de résolution serait dans cette éventualité fixée dans les conditions précisées à l'article 4 ci-avant.

De même, le cessionnaire s'engage à obliger d'éventuels sous-acquéreurs de tout ou partie desdits terrains à respecter l'affectation et la destination initiale de son terrain ; en vue de garantir S.E.B.L. de l'exécution de cette obligation, le cessionnaire sera de plein droit caution solidaire à cet égard de S.E.B.L., de l'exécution des engagements pris à cet égard par le sous-acquéreur bénéficiaire d'une éventuelle sous-cession.

Après l'achèvement des travaux, le cessionnaire sera tenu de ne pas modifier l'affectation des terrains et des bâtiments édifiés sans en avoir avisé S.E.B.L. au moins trois mois à l'avance.

S.E.B.L. pourra jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que le changement d'affectation soit différé pour une durée de six mois de calendrier et ne soit effectué que si, durant ce dernier délai, il n'a pu être trouvé un acquéreur pour l'ensemble des fonds s'engageant à maintenir l'affectation, le prix d'acquisition étant fixé, à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire.

L'expert du cessionnaire, si ce dernier ne pourvoit pas à sa désignation, pourra être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête de S.E.B.L.

TITRE II : DROITS ET OBLIGATIONS DU CEDANT ET DU CESSIONNAIRE

Remarque préalable

Les terrains constituant la Z.A.C. feront l'objet d'une division entre d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie publique, et d'autre part, les terrains destinés à être cédés aux acquéreurs désignés ci-après par le terme "cessionnaire".

Les terrains affectés aux industriels seront divisés en lots distincts faisant l'objet de propriété divise et dont la définition exacte sera établie au moment de la passation des actes de vente.

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.

CHAPITRE I : TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIE PUBLIQUE

ARTICLE 7 - PROPRIETE DU SOL ET DES OUVRAGES

Les voies et espaces libres à créer conformément au plan d'aménagement de zone sont destinés à être incorporés aussitôt que possible à la voirie publique. De même, après exécution, les divers réseaux (assainissement pluvial, assainissement eaux usées, eau potable, éclairage public, électricité, gaz, réseau téléphonique) seront remis gratuitement aussitôt que possible aux collectivités publiques ou aux concessionnaires habilités à les recevoir sans que le concessionnaire n'ait le droit de s'y opposer.

ARTICLE 8 - OBLIGATION DE S.E.B.L.

S.E.B.L. exécutera, en accord avec le concédant, tous les ouvrages de voirie et de réseaux destinés à être incorporés à la voirie publique ou à être remis aux concessionnaires. S.E.B.L. se réserve toutefois la possibilité d'apporter, au stade de l'exécution, les modifications nécessaires à la bonne réalisation des ouvrages suivant les règles de l'art.

S.E.B.L. s'engage à exécuter, dans les trois mois de la cession définitive de chaque lot, une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès aux chantiers de construction prévus sur ce lot.

Elle s'engage à exécuter tous les travaux de réseaux de manière à assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service et suivant les possibilités techniques d'une telle exécution, sous la réserve que soient respectées les dispositions du plan d'aménagement de zone;

La voirie définitive sera exécutée par tranches successives dans les 12 mois qui suivront l'instant où les terrains constituant la tranche en question seront intégralement commercialisés et surbâti.

ARTICLE 9 - DROITS ET OBLIGATIONS DU CESSIONNAIRE

1°) Jusqu'à leur incorporation à la voirie publique, les voies et espaces libres communs demeureront affectés à la circulation publique. Le concessionnaire aura sur les voies les droits de jour, vue et issue, comme sur une voie publique régulièrement classée. Il aura les mêmes droits de circulation sur toutes les voies sans distinction, que son terrain y ait ou non directement accès.

- 2°) Tant que les voies et espaces libres communs n'auront pas été incorporés à la voirie publique, S.E.B.L. pourra interdire ou limiter sur tout ou partie de ces voies et espaces libres communs, la circulation des piétons et des véhicules de toutes sortes, selon les règles qui lui paraîtront les plus aptes à assurer un fonctionnement satisfaisant de l'ensemble.

Après incorporation des voies et espaces libres communs à la voirie publique, la circulation sera réglée selon les prescriptions édictées par la commune concernée.

- 3°) S.E.B.L. aura le droit de placer à tels endroits qu'elle jugera à propos et en accord avec la commune concernée, tous candélabres, bornes-fontaines, postes de transformation et poteaux indicateurs, etc. en respectant les distances légales.

ARTICLE 10 - ENTRETIEN DES EQUIPEMENTS

Pendant la période comprise entre la mise en service des voies, espaces libres communs et réseaux et leur incorporation à la voirie publique ou leur remise à la commune concernée ou aux concessionnaires habilités, chaque acquéreur pourra être tenu de contribuer à leur entretien.

La présente clause ne pourra faire obstacle d'une part aux dispositions de l'article 18 ci-après, d'autre part à la responsabilité décennale des entrepreneurs ayant exécuté les ouvrages pour le compte de S.E.B.L. ou aux obligations contractuelles qui leur incombent jusqu'à la réception définitive.

CHAPITRE II : TERRAINS PRIVES

ARTICLE 11 - PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE (P.A.Z.)

Le cessionnaire et S.E.B.L. s'engagent à respecter les dispositions du plan d'aménagement de zone dans l'ensemble de ses documents constitutifs (règlements, servitudes, plans et annexes) et de toutes ses modifications qui seraient apportées par l'Administration.

Il est rappelé à ce sujet que le plan d'aménagement de zone est un document réglementaire et que des extraits de ce plan d'aménagement de zone pourront être fournis aux attributaires de terrains à titre d'information.

De plus, il est précisé que le plan d'aménagement de zone ne définissant que les éléments principaux, la position et la nature des voies et réseaux non définies par la plan d'aménagement de zone seront précisées, si besoin est, dans les actes de vente.

ARTICLE 12 - BORNAGE

S.E.B.L. fera procéder, préalablement à la cession par un géomètre de son choix, au bornage du terrain cédé à l'acquéreur. Celui-ci pourra désigner un géomètre agréé pour qu'il soit dressé, à ses frais, et contradictoirement, acte de cette opération.

ARTICLE 13 - CLOTURES

Celles-ci seront réalisées, le cas échéant, conformément aux prescriptions du P.A.Z. et devront en outre avoir fait l'objet d'un agrément de l'organisme coordonnateur architectural de la Z.A.C.

ARTICLE 14 - SERVITUDES

Le cessionnaire supportera les servitudes découlant du P.A.Z. et celles nécessitées par le passage sur son terrain des équipements collectifs qui se révéleraient nécessaires à la bonne organisation de la zone.

ARTICLE 15 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Le cessionnaire se branchera à ses frais sur les divers réseaux (assainissement pluvial, assainissement eaux usées, eau, électricité, réseau téléphonique) réalisés par S.E.B.L. conformément à l'article 8 ci-dessus. Il présentera ses projets à S.E.B.L. ainsi qu'aux concessionnaires et fermiers ayant compétence sur le secteur, pour accord. Il aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ses branchements, mais devra remettre les sols dans l'état où ils se trouvaient avant ses travaux et, en particulier, veiller à la stricte utilisation de matériaux incompressible sur toute hauteur afin d'éviter les tassements ultérieurs, et fera son affaire personnelle des taxes de raccordement, contrats et abonnements à passer avec les services municipaux ou les concessionnaires habilités. Il restera seul responsable des conséquences pouvant résulter de l'exécution de ces travaux.

CHAPITRE III : CONSTRUCTIONS

ARTICLE 16 - CONSTRUCTIONS AUTORISEES ET IMPLANTATIONS

Les constructions seront édifiées suivant les dispositions prévues au P.A.Z. et la réglementation en vigueur.

ARTICLE 17 - ETABLISSEMENT DES PROJETS ET COORDINATION DES TRAVAUX

Préalablement au dépôt de la demande de permis de construire, le cessionnaire soumettra son projet à la S.E.B.L., et devra recueillir son accord sur l'implantation et la conception des installations qui ne devront pas nuire à l'utilisation des terrains voisins vendus et à vendre ainsi que sur la puissance électrique, les débits d'eaux, les effluents rejetés dans les réseaux d'égouts.

Les dossiers de demande de permis de construire et modificatifs devront en outre avoir reçu l'agrément de l'organisme coordonnateur architectural de la Z.A.C.

ARTICLE 18 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CESSIONNAIRE

Les entrepreneurs du cessionnaire, chargés de la construction des immeubles, pourront utiliser les voies et ouvrages construits par S.E.B.L.

Le cessionnaire supportera la charge des dommages causés par ses entrepreneurs aux ouvrages de voirie, de réseaux divers, et d'aménagement général exécutés par S.E.B.L. Le cessionnaire devra avertir de ces obligations et charges les entrepreneurs participant à la construction de ses immeubles par l'insertion des clauses nécessaires dans leurs marchés.

Le paiement des dépenses engagées par S.E.B.L. pour la réparation des dommages faisant l'objet du présent article sera effectué aux caisses de S.E.B.L. par le cessionnaire dans un délai maximum d'un mois de calendrier à dater de la notification faite par S.E.B.L. de la part des dépenses dues par ledit cessionnaire.

Pendant la durée de la construction, les matériaux ne pourront être entreposés en dehors du lot du cessionnaire qu'avec l'accord de S.E.B.L. Le cessionnaire libérera les emplacements dès l'achèvement de sa construction.

Durant la réalisation de ses travaux, le cessionnaire ne devra apporter aucune gêne aux travaux de S.E.B.L. ni à ceux des autres cessionnaires.

ARTICLE 19 - OBJETS ENFOUIS DANS LE SOL

S.E.B.L. et le concédant ne pourront être rendus responsables des accidents qui surviendraient par suite de déflagrations d'engins de guerre pouvant se trouver dans le sol.

Les objets de valeur historique, archéologique ou artistique se trouvant dans le sol seront exclus de la vente et resteront la propriété intégrale du concédant.

ARTICLE 20 - INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le cessionnaire sera tenu de respecter les dispositions de la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE 21 - TENUE GENERALE

Toute disposition pouvant nuire à l'hygiène ou en contravention avec les règlements en vigueur est interdite.

Il sera interdit d'ouvrir des carrières ou même de faire des fouilles dans les terrains cédés en vue de l'extraction de pierres, de sable ou de cailloux.

ARTICLE 22 - PUBLICITE

Seules sont autorisées les enseignes se rapportant à l'activité industrielle exercée par le cessionnaire ; celles-ci devront en outre avoir obtenues l'agrément de l'organisme coordonnateur architectural de la Z.A.C.

ARTICLE 23 - REGLEMENT SANITAIRE

Le cessionnaire se conformera aux prescriptions du règlement sanitaire départemental, aux dispositions des règlements du Ministre de l'Industrie et du Commerce et à celles éventuelles du règlement d'aménagement de zone.

ARTICLE 24 - ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE

Le cessionnaire fera assurer contre l'incendie dans un délai de 15 jours maximum à compter de leur réception provisoire, ses bâtiments ainsi que, le cas échéant, l'ensemble du matériel et mobilier dépendant de son fonds de commerce et ce pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins correspondant à la valeur des bâtiments les plus proches.

CHAPITRE IV : CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

ARTICLE 25 - DETERMINATION ET REGLEMENT DU PRIX DE CESSION

Les modalités de détermination et de règlement du prix de cession des terrains seront précisées, en accord avec le concédant, dans les actes particuliers à intervenir entre le cessionnaire et S.E.B.L. (promesses de vente, actes authentiques de vente, conventions particulières).

Sauf stipulations particulières contenues dans lesdits actes, la totalité du prix de cession devra avoir été réglée comptant par le cessionnaire à S.E.B.L. au plus tard au jour de la signature de l'acte de vente.

CHAPITRE V : MESURES D'EXECUTION DES PRESENTES CLAUSES

ARTICLE 26 - PRINCIPES GENERAUX

En cas de manquement du cessionnaire aux obligations découlant du présent cahier des charges, S.E.B.L. pourra :

- 1) exiger du cessionnaire le paiement d'une pénalité contractuelle et forfaitaire par jour de retard dans les conditions prévues à l'article 27 ci-après,
- 2) poursuivre en justice la résolution de la vente en cas d'inobservation des délais visés à l'article 2 ci-avant, sans préjudice des dommages et intérêts qu'elle pourra réclamer pour le tort que lui cause le cessionnaire en compromettant la bonne réalisation de l'aménagement de la zone.

Les actes particuliers à intervenir entre S.E.B.L. et le cessionnaire (promesses, actes de vente, conventions particulières) pourront étendre le champ d'application de la résolution de la vente à d'autres hypothèses d'inobservation des clauses du cahier des charges que celles visées ci-dessus. Par ailleurs, le défaut de paiement du prix pourra être sanctionné par la résolution de la vente, conformément à l'article 1654 du Code Civil, sans préjudice des intérêts de retard.

Si le manquement du cessionnaire aux dispositions du présent cahier des charges a été constaté avant que le cessionnaire se soit entièrement acquitté du versement du prix de cession, S.E.B.L. pourra toujours exiger le versement immédiat du solde du prix non encore payé.

Toutefois, tous les frais supplémentaires que S.E.B.L. aura dû exiger du fait de la défaillance du cessionnaire seront à la charge de ce dernier.

ARTICLE 27 - PENALITES CONTRACTUELLES ET FORFAITAIRES

Toute inobservation par le cessionnaire des dispositions prévues tant par le présent cahier des charges que par le règlement d'aménagement qui lui est annexé, pourra être sanctionnée par le versement par le cessionnaire à S.E.B.L. de pénalités contractuelles et forfaitaires par jour de retard après mise en demeure préalable notifiée à la requête de S.E.B.L. par acte extra-judiciaire et restée sans effet à l'expiration d'un délai d'un mois de calendrier.

Dans cette hypothèse, le cessionnaire s'engage à verser aux caisses de S.E.B.L. pour chaque jour de retard, une pénalité égale à un millième du prix de vente du terrain cédé, et ce jusqu'à la date où l'obligation inexécutée aura été considérée par S.E.B.L. comme remplie dans les conditions prévues par le cahier des charges et le règlement d'aménagement.

ARTICLE 28 - INSCRIPTION AU LIVRE FONCIER

Le cessionnaire consentira à l'inscription au Livre Foncier :

- 1°) des servitudes de passage qui lui seront éventuellement imposées en vertu de l'article 14 du présent cahier des charges,
- 2°) d'un droit à la résolution de la vente en garantie et en application des articles 2 et 4 du présent cahier des charges,
- 3°) d'une restriction au droit de disposer en garantie de l'application des articles 5, 6 et 16 du présent cahier des charges.

ARTICLE 29 - MODIFICATION

Les dispositions prévues au présent cahier des charges feront loi tant entre S.E.B.L. et le cessionnaire qu'entre les différents cessionnaires. Elles ne pourront être modifiées sous réserve du dernier alinéa du présent article qu'avec l'accord du concédant, de l'autorité de tutelle et de S.E.B.L. mais elles pourront être complétées, ainsi que déjà dit, par les dispositions des actes particuliers à intervenir entre l'acquéreur et S.E.B.L.

Tous les frais supplémentaires résultant de modifications du fait du cessionnaire seront intégralement à la charge du cessionnaire, notamment les honoraires d'architectes, les modifications du plan d'aménagement de zone et du cahier des charges, les levers de plans, les frais d'études divers, les modifications de travaux déjà effectués, les expertises, etc.

ARTICLE 30 - INSERTION

Les prescriptions du présent cahier des charges seront insérées intégralement par les soins du cessionnaire dans les promesses et actes de vente et lors des aliénations successives des lots, soit par reproduction du texte complet, soit par voie de référence précise.

ARTICLE 31 - SUBSTITUTION

A l'expiration du terme normal de la mission confiée à S.E.B.L. ou dans l'hypothèse où S.E.B.L. viendrait à être dessaisie de quelque manière que ce soit de la mission qui lui est confiée par le concédant, l'expiration du terme ou le dessaisissement entraînera de plein droit la substitution du concédant à S.E.B.L. dans tous les droits et obligations résultant pour elle du présent cahier des charges sans que le cessionnaire ait le droit de s'y opposer.

ARTICLE 32 - LITIGES ENTRE ACQUEREURS

S.E.B.L. sera tenue de toutes garanties ordinaires et de droit. Elle déclare qu'elle n'a conféré aucune servitude sur le terrain, sauf celles qui découlent du Plan d'Aménagement de Zone, du présent cahier des charges ou des mitoyennetés indiquées aux actes de vente. Elle fait à l'acquéreur entier abandon de ses droits de façon que tout propriétaire puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges.

En conséquence, si l'acquéreur se prétendait lésé, il sera subrogé dans tous les droits de S.E.B.L. à l'effet d'exiger directement l'exécution desdites conditions. Tout litige entre propriétaires devra donc se vider directement entre eux, sans que dans aucun cas ni sous aucun prétexte l'intervention de S.E.B.L. puisse être exigée.

TITRE III - REGLES ET SERVITUDES DE DROIT PRIVE

Le cessionnaire supportera les servitudes prévues au Plan d'Aménagement de Zone. Toute autre servitude liée, le cas échéant, à la présence d'ouvrages ou de réseaux divers sera précisée dans les actes à intervenir avec le cessionnaire.

Octobre 1994