

CAHIER DES CHARGES

CHAPITRE 1 PREAMBULE

ARTICLE 1^{er}

Par arrêté du 18 Mai 1972, Monsieur le Préfet du Nord a déclaré d'utilité publique l'acquisition par la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE LILLE ROUBAIX ET TOURCOING, des terrains nus ou bâtis, d'une superficie de 360 hectares environ, compris dans le périmètre délimité à l'article 1 du Règlement d'urbanisme et d'aménagement, nécessaires à la création de la zone industrielle de SECLIN II EXTENSION dont la zone de Templemars constitue la première phase.

Celle-ci est destinée à recevoir des industries de toutes catégories.

Cette Zone Industrielle doit servir à des fins économiques et aux besoins propres des entreprises. En conséquence, elle ne peut être l'objet d'opérations spéculatives ou de placements immobiliers : d'où les obligations et restrictions particulières imposées aux acquéreurs dans les articles ci-après.

ARTICLE 2

Les terrains sus-indiqués comprendront, d'une part, ceux destinés à être incorporés au domaine public, et d'autre part, ceux qui feront l'objet d'une cession aux entreprises désignées ci-après par le terme "acquéreur".

Article 3

Objet du présent cahier des charges

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les droits et obligations de la chambre de commerce et d'industrie dans un premier temps, puis de l'association de gestion visée ci-après, et des acquéreurs des différents lots. Ces dispositions seront complétées et précisées en tant que besoin, par les divers actes à intervenir.

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

CHAPITRE 2

TERRAINS ET OUVRAGES DESTINES A ETRE INCORPORES AU DOMAINE PUBLIC

Article 4

Propriété du sol

Dans l'esprit commun des parties, les voies et espaces libres existants ou à réaliser, sont destinés à être incorporés aussitôt que possible aux voiries publiques sans que, toutefois, la chambre de commerce et d'industrie puisse prendre aucun engagement sur le classement effectif dans le domaine public, d'une partie ou de la totalité des voies, ni sur la date de ce classement.

Le sol des voies et espaces libres restera la propriété de la chambre de commerce et d'industrie ou, dans l'intervalle, à l'association de gestion, qui fera remise de tous ses droits aux collectivités locales, sans que l'acquéreur ait le droit de s'y opposer.

Article 5

Droits et obligations de la chambre de commerce et d'industrie

La chambre de commerce et d'industrie exécutera conformément aux projets et programmes approuvés par les autorités compétentes tous les ouvrages de voirie et de réseaux destinés à être incorporés au domaine public ou à devenir propriété de sociétés concessionnaires de services publics.

La chambre de commerce et d'industrie aura le droit de placer à tels endroits qu'elle jugera à propos, tous candélabres, bornes d'incendie, postes de transformation, signalisations, etc... en respectant toutefois les distances légales.

Les travaux de viabilité comprennent :

Voirie

D'une manière générale la desserte en voirie est prévue de façon à permettre un accès à chacun des lots cédés.

Réseaux divers

La chambre de commerce et d'industrie se chargera de l'installation des réseaux d'assainissement, d'eau, de gaz, d'électricité et de téléphone à l'extérieur des lots privés.

Assainissement

Les réseaux d'assainissement seront réalisés dans le système séparatif.

Éclairage public

La chambre de commerce et d'industrie réalisera l'éclairage public de la voirie intérieure

PTT (OPERATEUR TELEPHONIQUE).

Les réseaux seront placés, sous gaine, en bordure des voies.

Le réseau téléphonique sera raccordé selon les indications des PTT (OPERATEUR TELEPHONIQUE).

La chambre de commerce et d'industrie préfinance l'attribution de lignes téléphoniques à raison de deux par parcelle et de deux lignes supplémentaires par hectare au-delà du premier.

Article 6 droits et obligations de l'acquéreur

Il est interdit à l'acquéreur d'ouvrir sur son terrain des accès aux voies publiques autres que ceux prévus aux permis de construire agréés par la chambre de commerce et d'industrie

L'acquéreur ne devra faire sur les voies et places aucun dépôt de matériaux, décharges, ordures ménagères ou autres.

Les travaux de viabilité incombant à l'acquéreur (accès, branchements particuliers etc...) devront obligatoirement être soumis à l'accord préalable de la chambre de commerce et d'industrie.

Ces travaux ne devront apporter aucune gêne à la circulation des véhicules et des piétons sur les voies publiques.

Les acquéreurs de lots seront responsables de tous accidents qui pourraient survenir du fait de ces travaux particuliers.

Voirie

Tout acquéreur sera tenu d'aménager à ses frais l'accès privé à son lot.

Les dispositions de détail à prévoir (seuils bateaux, signalisation, voies de dégagement, etc...) lui seront indiquées par le service technique de la chambre de commerce et d'industrie pour chaque cas particulier.

Branchements

Tous les branchements seront exécutés aux frais des acquéreurs. Ils seront obligatoirement souterrains.

Le service de promotion industrielle de la chambre de commerce devra être avisé 48h à l'avance de l'ouverture d'une tranchée en domaine public.

Les sous-couches, fondations, et revêtements devront être rétablies strictement à l'identique, la partie inférieure de la tranchée sera remblayée exclusivement en sable soigneusement compacté. La remise en état des sols de la partie à usage public pourra être effectuée d'office par la chambre de commerce et d'industrie sans mise en demeure préalable comme préjudiciable à la sécurité publique, et le coût de cette remise en état étant à la charge de l'acquéreur.

Assainissement

Le raccordement aux égouts publics est obligatoire. Les installations et branchements particuliers devront satisfaire aux prescriptions des règlements sanitaires. La partie inférieure de la tranchée pourra être remblayée en béton maigre.

Tout acquéreur fera son affaire éventuellement du versement des taxes, redevances et indemnités de branchement à l'égout susceptible de lui être réclamées par la communauté urbaine de Lille.

Au cas où un renforcement des réseaux, notamment d'électricité, se révélerait nécessaire à l'activité de l'acquéreur, le coût de ce renforcement serait à sa charge.

L'acquéreur devra, avant tout établissement des projets d'exécution, soumettre ses esquisses et études à l'accord de la chambre de commerce et d'industrie ainsi que toutes études ultérieures qu'il serait amené à entreprendre. Il donnera toutes instructions utiles à cet effet à ses architectes et devra supporter les conséquences de l'inobservation de cette clause.

Article 9 Délai d'exécution

L'acquéreur doit :

- Déposer dans un délai d'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 3 ans à dater de la délivrance du permis de construire.

Article 10 Prolongation éventuelle des délais.

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 l'acquéreur aura été dans l'impossibilité de remplir 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 à l'exception cependant, des retards non imputables à l'acquéreur dans l'octroi d'un prêt autre que privé, condition qu'il ait fait l'objet d'une décision définitive ou d'un accord préalable notifiés antérieurement à la signature de l'acte de vente du terrain considéré.

Article 11 Résolution en cas d'inobservation des délais

La chambre de commerce et d'industrie pourrait, si elle le juge utile, demander la résolution de la vente 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 :

- Si la résolution intervient avant le commencement de tout travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite de 10% à titre de dommages et intérêts forfaitaires.
- Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus peut éventuellement être augmentée d'une somme égale à la plus-value apportée par les travaux régulièrement réalisés sur le terrain.
- Cette somme sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de l'acquéreur pouvant, si ce dernier ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le président du tribunal de grande instance sur la requête de la chambre de commerce et d'industrie. Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur
- Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du ? cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution dans les conditions prévues aux articles 41 et 43 de l'ordonnance numéro 58 997 du 23/10/1958.

Article 15

Clôture sur la voie publique et avec les voisins.

Sauf stipulation contraire de l'acte de cession, l'acquéreur pourra établir des clôtures avec les terrains voisins dans les conditions prévues à l'article 663 du code civil.

Le type de clôture devra être conforme aux stipulations du règlement d'urbanisme et d'aménagement.

Les frais de pose du grillage constituant les clôtures situées sur les limites séparatives seront assurés par le premier acquéreur qui sera remboursé suivant les règles de la mitoyenneté.

Les grillages pourront être doublés, de part et d'autre, d'une haie à la charge de l'acquéreur qui sera remboursée suivant les règles de la mitoyenneté.

CHAPITRE 5

ASSOCIATION SYNDICALE DE GESTION

FORME - DESIGNATION - SIEGE – OBJET - DUREE

Article 16

Constitution.

Une association syndicale est constituée entre tous les propriétaires de lots de la zone industrielle de Templemars.

L'adhésion à l'association syndicale est obligatoire pour les acquéreurs des lots ci-dessus définis. Elle résultera du seul fait de la signature de l'acte de vente et commencera à courir de ce même instant.

Article 17

Désignation

L'association syndicale est soumise aux dispositions de la loi du 21/6/1865 et des différents textes qui l'ont modifiées. Elle porte le nom d'association syndicale des propriétaires de la zone industrielle de Seclin.

Article 18

Siège social

Le siège de l'association est fixé provisoirement dans les locaux communs de la zone industrielle de Seclin I. Il pourra être fixé en tout autre lieu par délibération de l'assemblée générale.

Article 19

Objet

L'association aura pour objet de gérer et entretenir les espaces communs, les voies et ouvrages d'intérêt collectif, y compris les espaces verts, jusqu'au classement éventuel de ces voies, espaces ouvrages dans le domaine public. En cas de non-classement elle en deviendra propriétaire et elle ne pourra aliéner ces voies, ouvrages ou espaces indivis si ce n'est au profit des communes sur lesquelles ils sont situés ou de la Communauté Urbaine de Lille.

Elle pourra procéder à des aménagements complémentaires dans les formes et dans les limites du plan d'aménagement et du cahier des charges.

L'association veillera à l'observation des servitudes imposées aux acquéreurs des lots.

Article 20

Durée

La durée de l'association syndicale est illimitée.

FONCTIONNEMENT - ADMINISTRATION

Article 21

Organisation

L'association syndicale a pour organe administratif l'assemblée générale ou le bureau.

Article 22

Pouvoirs de l'assemblée générale

L'assemblée générale réunit tous les membres de l'association syndicale. Statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévues, elle est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet de l'association syndicale prévues à l'article 20 ci-dessus. Les décisions régulièrement prises obligent tous les propriétaires, même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

Les membres de l'association élisent en assemblée générale les membres du bureau chargés d'administrer et de représenter l'association ainsi que le trésorier chargé de gérer les biens de l'association.

Article 23

Droits de vote et composition

Chaque membre de l'association a droit à autant de voix qu'il possède 2 fois la superficie du lot minimum visé à l'article 12 du règlement urbanisme et d'aménagement.

Article 24

Convocations

L'assemblée générale se réunit dans le courant du premier semestre de chaque année. Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque son président le juge nécessaire. Cette assemblée doit être convoquée, lorsque la demande écrite a été faite au président par la moitié au moins des membres de l'assemblée.

Les convocations sont adressées valablement aux membres de l'assemblée au moins 20 jours avant la réunion. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées aux membres de l'assemblée sous pli recommandé.

Les formes et délais de convocation ne sont pas obligatoires si l'assemblée réunit l'unanimité des membres la composant.

La première assemblée générale sera provoquée à l'initiative de la chambre de commerce et d'industrie et donnera lieu à l'élection du président, des membres du bureau et du trésorier.

Article 25

Quorum

L'assemblée est valablement constituée lorsque le nombre des voix des membres présents ou représentés est supérieur à la moitié.

Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde assemblée doit être tenue du 8^e au 30^e jour après la première.

La deuxième assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre des voix des membres présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première.

Article 26

Majorité

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix présentes ou représentées

Toutefois lorsqu'il s'agit de modifier les statuts ou d'entreprendre des travaux qui dépassent le cadre normal de l'entretien, de la réparation, de renouvellement pour usure, la décision doit être prise à la majorité des 2/3 des voix exprimées.

Toute décision relative à une modification de la réparation de droits ou des voix ou de l'objet, devra être prise à l'unanimité de tous les membres de l'association.

Article 27

Tenue des assemblées

L'assemblée se tient au lieu indiqué dans les convocations ; ce lieu doit se trouver, sauf cas de force majeure, dans l'arrondissement de Lille.

L'assemblée est présidée par le président choisi par les conditions définies à l'article 29

Il est tenu une feuille de présence contenant les nom, prénom, et domicile des membres présents ou représentés, et le nombre de voix auxquelles chacun d'eux a droit. Cette feuille est certifiée par le président. Elle doit être communiquée à tout membre la requérant.

Article 28

Délibérations

L'assemblée générale ne peut délibérer que sur des questions portées à l'ordre du jour. Les votes ont lieu au bulletin secret.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre ouvert à cet effet et conservé par le Président.

Les décisions sont notifiées à ceux qui n'ont pas été présents ou représentés au moyen d'une copie du procès-verbal certifié par le président et adressé sous pli recommandé.

Toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont certifiées par le président.

Article 29

Nomination - Révocation - Rémunération du Président.

Le président peut être choisi parmi ou en dehors des membres de l'association syndicale. Il est nommé par l'assemblée générale pour une durée qui ne peut être supérieure à 3 ans. Il est rééligible.

L'assemblée fixe, le cas échéant, sa rémunération. Tout président, qui sans motif reconnu légitime, aura manqué à 3 réunions consécutives, peut être déclaré démissionnaire par l'assemblée générale qui pourvoira à son remplacement.

Le président a la faculté de se démettre de ses fonctions. Il doit avertir les membres de l'association syndicale 3 mois à l'avance.

En cas de vacance de la fonction, l'intérim est assuré par le secrétaire et à défaut par le membre de l'association détenant le plus grand nombre de voix.

Article 30

Attributions du président

Le président est le représentant officiel de l'association syndicale. Il assure notamment la présentation de l'association syndicale en justice, ainsi que dans les actes juridiques en général.

Il peut nommer, sous sa responsabilité, un directeur choisi parmi ou en dehors des membres de l'association.

Le président, peut sous sa responsabilité, conférer des pouvoirs spéciaux aux personnes qu'il juge utile pour un ou plusieurs objets déterminés.

Article 31

Bureau de l'association

L'association est administrée par un bureau composé de 5 membres y compris le trésorier.

Les délibérations du bureau sont prises à la majorité des membres présents.

Le bureau a les pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de l'association dans la limite de son objet, tel qu'il est défini à l'article 19.

Il propose le cas échéant, à l'assemblée générale, l'adoption des règlements intérieurs. Il règle les questions d'entretien des ouvrages communs.

Le bureau peut faire exécuter, sans en référer à l'assemblée générale, les travaux d'entretien courant jusqu'à concurrence d'un montant annuel fixé par l'assemblée générale.

Les travaux d'entretiens annuels et les travaux conservatoires et urgents, susceptibles d'entraîner une dépense excédent celle fixée par l'assemblée générale devront faire l'objet d'une décision de l'assemblée convoquée à cet effet.

Le bureau ne peut engager les biens de l'association qu'avec l'accord préalable du trésorier.

Article 32

Le Trésorier

Le trésorier est désigné par l'assemblée générale pour une durée indéterminée.

Il tient la comptabilité de l'association et gère les biens dont elle pourrait devenir propriétaire.

Il arrête les comptes de l'exercice écoulé et le budget prévisionnel de l'année suivante et établit un rapport annuel sur la situation financière de l'association. L'exercice social correspond à l'année civile.

Le trésorier est chargé de recouvrer les sommes dues à l'association auprès de chacun de ses membres. A défaut de paiement 8 jours après une mise en demeure adressée par une lettre recommandée, les intérêts porteront sur les sommes dues par le débiteur au taux légal majoré de moitié.

Article 33

Frais et charges de l'association

Les frais et charges de l'association comprennent les dépenses entraînées par l'exécution des décisions valablement prises, soit par le président, soit par l'assemblée générale, soit par le bureau, et les dépenses de toutes natures imposées par les lois, textes et règlements de l'autorité publique.

Article 34

Répartition

Les frais et charges de l'association seront répartis entre les propriétaires de lots au prorata du nombre de voix dont ceux-ci disposent au sein de l'association.

Article 35

Pouvoirs pour publier

Pour faire publier les présentes dans les journaux d'annonces légales du département du Nord, et pour remettre à Monsieur le Préfet du Nord un extrait des présentes, conformément à l'article 6 de la loi du 21/6/1865, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une expédition des présentes.

Article 36

Election de domicile

A défaut de siège social ou d'élection de domicile spécial, chaque membre sera réputé avoir élu domicile dans le lot lui appartenant.