

LE BOSQUEL A16

PROJET DE PARC LOGISTIQUE

80160 - LE BOSQUEL



MAITRE D'OUVRAGE :

L'EUROPEENNE
 Rue du MOULIN
 80850 - BERTEAUCOURT-LES-DAMES
 T: 06 83 84 54 94

ARCHITECTE :

A26 ^{GL}

RB.

A26 GL
 165 bis, rue de VAUGIRARD
 75015 - PARIS
 T: 09 70 75 52 80

CONCEPTION-REALISATION :

AXESS
 GRANDS PROJETS

AXESS Grands Projets
 8, rue Henri Rochefort
 75017 - Paris
 Tel. +33 (0)1 12 99 69 33

BET ENVIRONNEMENT :

B27 ^{SDE}

B27 SDE
 19 Bis ave Léon Gambetta
 92120 MONTROUGE
 Tel. +33 (0)1 46 94 80 64

PAYSAGISTE CONCEPTEUR:

P.E.A.U. NEUVE

Patrick MERLIER
 21, rue Neuve
 80200 - SOYECOURT
 Tel. +33 (0)6 25 77 46 11

BET VRD :

EVI/A
 Ingénierie V.R.D.

EVI/A
 Rue du MOULIN
 80850 - BERTEAUCOURT-LES-DAMES
 T: 02 22 52 79 49

Conception :

Approuvé par: S.ONSES

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

COPIE CCCT

ECHELLE :

DATE :

28/09/2022

FORMAT :

A4

1803

A26-GL

ARC

PC

A

N° Affaire

Emetteur

Lot

Phase

Bâtiment

Nature

Niveau

Indice

PC30

N°Chrono



Communauté de Communes Somme Sud-Ouest

Parc d'Activités

ZAC de Le Bosquel

CAHIER DES CHARGES et de CESSION DE TERRAIN

Septembre 2022

AD

Sommaire

Chapitre I : Objet du Cahier des Charges - p.3

Chapitre II : Terrains et ouvrages destinés à être incorporés au domaine public -- p.3

Chapitre III : Constructions - p.7

Chapitre IV : Obligations de l'acquéreur - p.9

Chapitre V : Prescriptions paysagères - p.11

Chapitre VI : Association Syndicale Libre de gestion - p.12

OK AD

CAHIER DES CHARGES

PREAMBULE

Le présent Cahier des Charges est applicable aux terrains situés sur le périmètre de la ZAC du Bosquel situés sur la commune du Bosquel.

CHAPITRE I

Article 1 - Objet du présent Cahier des Charges

Le présent Cahier des Charges a pour objet de fixer les droits et obligations de la Communauté de Communes Somme Sud-Ouest (CC2SO) 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 également 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 II

TERRAINS ET OUVRAGES DESTINES À ETRE

INCORPORES AU DOMAINE PUBLIC

Article 2 - Propriété du sol

Les voies et espaces libres existants ou à réaliser, sont destinés à être incorporés aussitôt que possible aux voiries publiques sans que, toutefois la CC2SO puisse prendre aucun engagement sur le classement effectif dans le domaine public, d'une partie ou de la totalité de ces voies, ni sur la date de ce classement.

L'acquéreur ne pourra s'opposer à ce transfert. Au cas où la collectivité publique refuserait le transfert, la propriété du sol des voies et espaces libres ainsi que des réseaux d'assainissement et des bassins serait transférée à la CC2SO.

Article 3 - Droits et obligations de la Communauté de Communes Somme Sud-Ouest

La Communauté de Communes Somme Sud-Ouest 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 Communauté de Communes Somme Sud-Ouest aura le droit de placer à tels endroits qu'elle jugera à propos, tous candélabres, bornes d'incendie, postes de transformation, signalisation, etc en respectant toutefois les distances légales.

Les travaux de viabilité comprennent :

AD

a) Voirie

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

b) Réseaux divers

La Communauté de Communes Somme Sud-Ouest se chargera de l'installation des réseaux d'eau, de gaz, d'électricité et télécommunication à l'extérieur des lots privés.

c) Assainissement

Les réseaux d'assainissement seront réalisés en système séparatif.

d) Eclairage public

La Communauté de Communes Somme Sud-Ouest réalisera l'éclairage public de la voirie intérieure éventuelle. La Communauté de Communes Somme Sud-Ouest prendra en charge l'entretien et la consommation d'électricité, après classement dans son domaine public.

e) Télécommunications

Les réseaux seront placés, sous fourreau, en bordure des voies.
Il appartiendra à l'acquéreur de faire la demande de raccordement auprès de Orange ou de tout autre opérateur.

f) Réseau basse tension

Il appartiendra à l'acquéreur de faire la demande de branchement auprès du concessionnaire.

NB : Tous ces réseaux peuvent se situer sous l'espace public mitoyen du lot, sous la chaussée, ou sous l'espace public du côté opposé de la chaussée.

Article 4 - Droits et obligations de l'acquéreur

L'acquéreur s'engage à :

- Édifier les constructions suivant les dispositions reprises au plan qui aura donné lieu à l'obtention du permis de construire ou des autorisations qui en tiennent lieu. L'affectation des constructions devra être conforme au permis de construire.

- Réaliser l'aménagement des espaces verts et des espaces plantés suivant les dispositions du chapitre V prévus à l'article 8 du chapitre III (page 9).

Il est interdit à l'acquéreur d'ouvrir sur son terrain des accès aux voies publiques autres que ceux prévus au permis de construire agréé par la Communauté de Communes Somme Sud-Ouest.

L'acquéreur ne devra faire sur les voies et places aucun dépôt de matériaux, décharges, ordures ménagères ou autres. Il n'occupera pas le domaine public, ni les lots voisins, même temporairement.

Les travaux de viabilité incombant à l'acquéreur (accès, branchements particuliers, etc.....) devront obligatoirement être soumis à l'accord préalable de la Communauté de Communes Somme Sud Ouest

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

Lors de ses travaux, le propriétaire veillera à ne pas salir ou détériorer les parties publiques. Si les

travaux (et/ou l'activité) de l'acquéreur (ou de l'occupant) salissent la chaussée, celui-ci prendra toutes les mesures pour rétablir la chaussée en bon état de propreté et ce, autant de fois que nécessaire. La remise en état des sols de la partie à usage public pourra être effectuée d'office par la Communauté de Communes Somme Sud-Ouest, sans mise en demeure préalable si elle juge cet état comme préjudiciable pour la sécurité publique, et le coût de cette remise en état sera à la charge de l'acquéreur.

L'acquéreur supportera le coût de tout remplacement de réseau que nécessiterait son activité.

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

a) Voirie, terrain

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. ...) seront conformes du Plan Local d'Urbanisme. La pente du terrain sera réalisée de façon à recueillir les eaux pluviales et à les empêcher de se répandre sur la voirie.

b) Branchements

Tous les branchements seront exécutés par l'aménageur. Ils seront obligatoirement souterrains et réalisés par les concessionnaires concernés ou avec leur accord. Ils se feront sur les réseaux existants, aux endroits où ceux-ci sont placés.

En ce qui concerne l'assainissement, aucun regard ne sera implanté en domaine public. L'ensemble des eaux pluviales sera infiltrée à la parcelle et les eaux usées gérées par assainissement autonome.

- EU domestiques seront gérées par un assainissement autonome.
- EU industrielles épurées et infiltrées ;
- EP traitées et infiltrées.

La Communauté de Communes Somme Sud-Ouest devra être avisé 48 heures à l'avance de l'ouverture d'une tranchée en domaine public.

Les sous couches, fondations et revêtements devront être rétablis strictement à l'identique, la partie inférieure de la tranchée sera remblayée exclusivement en sable soigneusement compacté.

c) Assainissement / eau

Les installations d'assainissement autonome devront être mises en œuvre en accord avec le SPANC de la Communauté de Communes Somme Sud-Ouest et en cohérence avec le schéma d'assainissement de la commune du Bosquel, et devront respecter la réglementation en vigueur.

Les rejets **d'eaux pluviales** dans le réseau public sont interdits. Les eaux pluviales doivent être infiltrées à la parcelle.

Le traitement des eaux de voirie sera assuré par des séparateurs hydrocarbures. En tant que de besoin pour les installations présentant un risque plus important, une vanne d'isolement sera installée à l'amont du dispositif de tamponnement.

Les branchements eau devront être réalisés par les acquéreurs avec l'accord et sous contrôle des concessionnaires.

Au cas où un renforcement des réseaux se révélerait nécessaire à l'activité de l'acquéreur, le coût de ce renforcement sera supporté par celui-ci et devra faire l'objet d'un accord auprès de la



Communauté de Communes et du Syndicat d'eau.

d) Télécommunications

Les acquéreurs devront supporter le coût de leur raccordement particulier dans les conditions fixées par ORANGE ou tout autre opérateur existant.

e) Plan côté et bornage

Les acquéreurs devront supporter le coût du plan côté, la réalisation du bornage ainsi que le plan de vente de la parcelle acquise qui seront demandés par Communauté de Communes Somme Sud-Ouest au géomètre choisi par elle.

f) Electricité / gaz

Les acquéreurs devront déterminer, en relation avec les services concédés, les puissances nécessaires à leur activité et supporter les frais de raccordements, contrats, taxes etc s'y rapportant. Les prix étant fixés par les services concédés.

ENEDIS met à disposition de l'entreprise une puissance électrique B.T. correspondant aux besoins de l'acquéreur. Au delà de la puissance de 250 KWA, Enedis exigera la construction, aux frais de l'acquéreur, d'un poste transformateur.

Au titre des dispositions du décret du 20 mars 1970, l'acquéreur doit mettre à la disposition d'Enedis les terrains ou locaux destinés aux postes de transformation de distribution publique d'électricité.

L'acquéreur s'engage, en outre, à consentir à ENEDIS., exploitant du service public, tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ces postes de transformation, notamment celui d'établir et d'entretenir, en amont et en aval de ces ouvrages, toutes canalisations de raccordement au réseau, de faire accéder à tout moment son personnel et celui de ses entreprises aux canalisations et aux locaux en cause et de leur assurer en permanence des dégagements permettant le passage du matériel.

Les lots sont desservis par le gaz selon les débits et pressions imposés par GRDF.

Au cas où un renforcement des réseaux se révélerait nécessaire à l'activité de l'acquéreur, le coût de ce renforcement sera supporté par celui-ci.

Article 5 - Obligations en matière de servitudes à créer

L'acquéreur s'engage à :

- prendre possession des terrains qui lui sont cédés dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance et sans garantie ni réserve concernant l'état du sol et du sous-sol.

- supporter sans indemnité toutes les servitudes existantes de passage sur son terrain des canalisations nécessaires à l'équipement du parc d'activités et à en supporter toute la gêne susceptible d'en résulter.

- souffrir l'apposition, dans l'intérêt général, sur les clôtures ou immeubles, de plaques ou panneaux de signalisation prescrits par les Administrations suivant le modèle fixé par ces dernières. Aucune indemnité ne lui sera due à ce titre.

- l'acquéreur ne pourra s'opposer à l'installation, au long ou devant les terrains cédés, de tout mobilier urbain.

CHAPITRE III

CONSTRUCTIONS

Article 6 - Constructions autorisées, implantations

L'acquéreur aura pour obligation de se conformer au Plan Local d'Urbanisme et aux directives qui lui seront données par la Communauté de Communes Somme Sud-Ouest.

La surface de planchers autorisée sur l'ensemble du périmètre foncier est de 350 000m²

Les constructions et les locaux annexes destinés au logement des gardiens, ne seront édifiés qu'après l'obtention du permis de construire et en conformité avec les dispositions de ce permis, qui sera délivré, à la demande de l'acquéreur, par les autorités compétentes.

Les projets de constructions à édifier dans les zones de bruit devront, au moment de la demande de permis de construire, être conformes aux normes de protection acoustique qui pourront varier selon la nature de l'activité.

Un constat des lieux concernant les équipements des emprises de la voirie sera effectué à l'initiative et aux frais de l'acquéreur avant le démarrage des travaux.

Tout dégât qui aurait pu être commis aux trottoirs, bordures, caniveaux, égouts, voirie, candélabres, plantations, etc ... pendant ou après les travaux de construction, devra être soigneusement réparé aux frais de l'acquéreur de la parcelle en cause.

Dès le commencement des travaux de construction, l'acquéreur s'engage à souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable un contrat d'assurance contre l'incendie, les explosions, le recours des voisins et des tiers. Une copie du contrat ou une attestation de l'assureur devra être fournie à la première demande de la Communauté de Communes Somme Sud-Ouest

Article 7 - Coordination des travaux

Dès le début des négociations, et au plus tard lors de la passation de l'acte de vente, l'acquéreur devra obtenir l'accord de la Communauté de Communes Somme Sud-Ouest sur la puissance électrique installée, les débits d'eau qui lui seront nécessaires et qui ne devront pas, en principe, dépasser les puissances et débits moyens ayant servi aux calculs des avant-projets de réseaux.

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

L'acquéreur est tenu de désigner un architecte qui travaillera en collaboration avec la Communauté de Communes Somme Sud-Ouest.

L'acquéreur soumettra son projet, avant toute demande de permis de construire, à l'accord du vendeur, pour vérifier son insertion dans le site et obtenir leur accord écrit.

La demande de permis de construire est à déposer en 10 exemplaires en mairie de Le Bosquel et/ou à la Communauté de Communes Somme Sud-Ouest qui en assurera le dépôt auprès des autorités compétentes dans le délai 15 jours. La communes de Le Bosquel et /ou la Communauté de Communes Somme Sud-Ouest remettra à l'acquéreur le récépissé de dépôt de permis de construire dès qu'elle l'aura obtenu.

Le dossier de permis de construire remis pour accord à la commune de Le Bosquel et ou à la Communauté de Communes Somme Sud-Ouest devra comporter tous les éléments relevant des prescriptions d'urbanisme, d'architecture

et de paysagement telles qu'elles sont définies dans le Plan Local d'Urbanisme.

En particulier:

- programme de réalisation
- extensions envisagées - plans et élévations
- plan d'aménagement des espaces libres au 1/500^{ème} ou au 1/1000^{ème} (parkings, plantations),
- localisation des zones de stockage éventuel de matériaux et aménagement des protections visuelles, clôtures, éclairages et enseignes
- matériaux de constructions employés
- schéma de coloration des bâtiments.
- schéma des branchements et sections pour les réseaux existants créés dans le cadre de l'aménagement de la zone.

Article 8 - Délais d'exécution

L'acquéreur doit :

- Déposer la demande de permis de construire dans le délai d'**un an** à dater de la signature de l'acte de cession
- Avoir terminé les travaux de construction et présenter le Certificat de Conformité dans un délai de **deux ans** à dater de la délivrance du permis de construire et de l'autorisation environnementale purgés de tout recours. Ce délai pourra être prolongé après accord de la Communauté de Communes Somme Sud-Ouest.

Article 9 - 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 sont 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, à condition qu'il ait fait l'objet d'une décision définitive ou d'un accord préalable notifié antérieurement à la signature de l'acte de vente du terrain considéré.

Article 10- Résolution en cas d'inobservation des délais

La Communauté de Communes Somme Sud-Ouest pourrait, si elle le juge utile, demander la résolution de la vente dans un des cas suivants :

- inobservation de l'un des délais fixés à l'article 8.
- non paiement d'une fraction du prix à son échéance
- inexécution de l'une quelconque des obligations du présent cahier des charges, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

Cette résolution sera notifiée au constructeur par acte d'huissier et prendra effet un mois après, à défaut de paiement ou d'exécution.

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 tous 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 au maximum 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 compétent sur la requête de la Communauté de Communes Somme Sud-Ouest. 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 aux articles 41 et 43 de l'Ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958.

Article 11 - Assurance

L'acquéreur s'engage à souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable les contrats de nature à garantir :

- Les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile du fait de ses activités ou de tout risque dont il aurait à répondre vis-à-vis des tiers ;
- Les risques de pollution et toute atteinte à l'environnement ;
- L'immeuble à édifier, meubles et matériels contre les risques d'incendie, explosion risques spéciaux et dégâts des eaux.

CHAPITRE IV

OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

Article 12 - Utilisation des équipements du parc

Les acquéreurs de parcelles auront la jouissance de la totalité des équipements.

Les équipements qui ne seront pas transférés par la Communauté de Communes Somme Sud-Ouest à une collectivité ou un service public deviendront la propriété de l'Association Syndicale Libre des copropriétaires du parc qui fait l'objet du chapitre VI.

Article 13 - Vente - Location - Partage des terrains cédés

Il est interdit à l'acquéreur de mettre en vente des terrains qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus sans en avoir au moins **trois mois** à l'avance, par lettre recommandée avec AR, avisé la Communauté de Communes Somme Sud-Ouest; celle-ci pourra exiger soit que les terrains lui soient rétrocédés, soit qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par elle.

Toute cession devra faire l'objet d'une notification préalable à la Communauté de Communes Somme Sud-Ouest, l'acte de cession devant obligatoirement faire mention de l'obligation de respect du Plan Local d'Urbanisme. Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux ventes publiques forcées.

Avant la revente de tout ou partie du terrain, le notaire vérifiera que le vendeur est à jour de ses charges de copropriété

Tout morcellement quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés, est interdit, même après réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale préalable et expresse accordée par la Communauté de Communes Somme Sud-Ouest. Toutefois, l'acquéreur, après réalisation de la première tranche de travaux prévus, pourra vendre la partie des terrains non utilisés par lui à condition d'en avoir avisé la Communauté de Communes Somme Sud-Ouest **trois mois** à l'avance. La Communauté de Communes Somme Sud-Ouest pourra jusqu'à l'expiration de ce délai exiger que ces terrains lui soient rétrocédés ou soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par elle.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues à l'article 10 pour l'indemnité de résolution sans qu'il y ait lieu à une déduction de 10 %. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la Communauté de Communes Somme Sud-Ouest, 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, de partage ou de concession d'usage qui seraient consentis par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent article, seraient nuls et de nul effet en application des articles L 21-1 et L 21-3 du Code de l'Expropriation.

Le propriétaire informera la Communauté de Communes Somme Sud-Ouest des arrivées et départs de locataires dans sa propriété.

Article 14 - Obligation de maintenir l'affectation prévue après la fin des travaux

L'acquéreur s'engage expressément à conserver au lot son affectation conforme au Plan Local d'Urbanisme. Il s'engage également à obliger d'éventuels sous-acquéreurs de tout ou partie des dits terrains à respecter cette affectation.

Article 15 - Publicité

Toute publicité, sera soumise à l'accord préalable de la Communauté de Communes Somme Sud-Ouest.

Cette autorisation préalable trouvant son origine dans un souci de qualité de l'environnement, il est précisé que l'acquéreur s'engage:

- à refuser sur son terrain et ses bâtiments toute implantation de publicités ou d'informations étrangères à son entreprise.
- à se soumettre aux décisions de la Communauté de Communes Somme Sud-Ouest sur le principe et les modalités de publicités ou d'informations ayant trait aux activités exercées sur le lieu.
- à exiger de ses locataires ou sous-locataires le respect de ces dispositions.

Toute signalétique sur le parc d'activités sera réalisée selon les prescriptions de la Communauté de Communes Somme Sud-Ouest à la charge des copropriétaires ou de l'utilisateur.

Article 16 - Sanctions

Le non respect des dispositions des articles 14 et 15 sera sanctionné par une pénalité et une indemnité journalière jusqu'à cessation de l'infraction, le montant de l'une et de l'autre étant laissée à l'appréciation du juge sachant que le minimum sera pour l'une 2 300 €, pour l'autre 30 €. Ces montants seront indexés sur l'indice INSEE du coût de la construction (la base retenue sera celle du trimestre en

vigueur à la date de la vente du lot par la Communauté de Communes Somme Sud-Ouest) ou tout indice se substituant à ce dernier.

CHAPITRE V

PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

Article 17 - Plan paysager :

L'ensemble des aménagements extérieurs (plantations, entrée des lots, clôtures, couleurs) sera soumis la Communauté de Communes Somme Sud-Ouest et à la commune de Le Bosquel. Le plan de plantations devra être joint au dossier de permis de construire.

Article 18 - Caractère des plantations:

Toutes dispositions devront être prises pour respecter la localisation et la nature des plantations. Celles-ci seront étudiées en fonction du plan paysager du parc d'activités.

Article 19 - Espaces plantés

L'entretien des espaces verts qui font partie du domaine public est assuré par la Communauté de Communes Somme Sud-Ouest.

Les zones plantées ou ensemencées devront être entretenues et remplacées en cas de destruction pour quelque cause que ce soit.

L'ensemble des plantations devra être réalisé dans le délai d'achèvement des travaux. Le quitus ne pourra être délivré qu'après contrôle et conformité de tous les ouvrages.

En cas de non réalisation ou défaut manifeste d'entretien des espaces plantés, tels que prévus dans le permis de construire, et sans réaction dans les 8 jours après mise en demeure, la Communauté de Communes Somme Sud-Ouest fera exécuter la réalisation ou la remise en état des terrains aux frais du propriétaire.

CHAPITRE VI

L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE GESTION

TITRE 1 - Forme Désignation - Siège - Objet - Durée

Article 20 - Constitution

Une association Syndicale Libre sera constituée entre tous les propriétaires des lots du parc d'activités de la ZAC du Bosquel.

L'adhésion à l'Association Syndicale Libre 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. (NB: de par sa qualité d'aménageur la Communauté de Communes Somme Sud-Ouest est automatiquement exclue de l'Association).

La Communauté de Communes Somme Sud-Ouest ou l'aménageur désigné par celle-ci se chargera de l'organisation de la première réunion de création de l'Association.

Chaque acquéreur accepte purement et simplement par cette adhésion les engagements qui auraient pu être pris à quelque titre que ce soit par l'Association.

Article 21 - Désignation

L'Association Syndicale Libre est soumise aux dispositions de la loi du 21 juin 1865 et des différents textes qui l'ont modifiée ainsi que de la loi du 22.12.1888. Elle porte le nom d'Association Syndicale Libre des Propriétaires du Parc d'activités de la ZAC du Bosquel.

Article 22 - Siège social

Le siège de l'Association est fixé chez le Président de l'Association du parc d'activités.
Il pourra être fixé en tout autre lieu par délibération de l'Assemblée Générale.

Article 23 - Objet

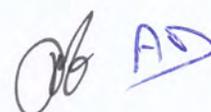
L'Association a pour objet de gérer et d'entretenir les espaces communs, les voies et ouvrages d'intérêt collectif jusqu'à leur classement éventuel en domaine public.

Cependant de manière dérogatoire, il est convenu que la Communauté de Communes Somme Sud-Ouest assurera l'entretien de ces espaces communs en partenariat avec l'association, jusqu'à ce que les surfaces cessibles soient vendues en totalité, ou jusqu'à leur classement si celui-ci intervient avant que la commercialisation ne soit achevée. La contribution de la Communauté de Communes Somme Sud Ouest sera proportionnelle aux surfaces commercialisables qu'elle détient, calculées au début de chaque année.

Si, pour une raison quelconque, certains équipements publics ne pouvaient être classés, l'Association en deviendrait propriétaire et elle ne pourrait aliéner ces équipements sauf au profit de la commune sur laquelle ils sont situés.

Elle aura aussi pour objet de rendre tous services à caractère immobilier (par exemple : poser, entretenir la signalétique : panneaux, totems etc).

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 24 - Durée

La durée de l'Association syndicale est illimitée.

TITRE II - Fonctionnement - Administration

Article 25 - Organisation

L'Association Syndicale a pour organes administratifs l'Assemblée Générale et le Bureau.

Article 26 - 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 prévus, elle est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet de l'Association Syndicale prévues à l'article 23 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 27 - Droit de vote et composition

Chaque membre de l'Association possède un nombre de voix proportionnel à la surface de la parcelle dont il est propriétaire.

Article 28 - 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 vingt jours avant la réunion. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour.

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

Article 29 - 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 huitième au trentième 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 30 - 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 répartition des droits ou des voix, ou de l'objet, devra être prise à l'unanimité de tous les membres de l'Association.

Article 31 - Tenue des Assemblées

L'Assemblée se tient au lieu indiqué dans les convocations. Ce lieu doit se trouver, sauf cas de force majeure, dans le périmètre des Communautés de Communes Somme Sud-Ouest.

L'Assemblée est présidée par le Président choisi dans les conditions définies à l'article 33.

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 32 - Délibérations

L'Assemblée Générale ne peut délibérer que sur les questions portées à l'ordre du jour. Les votes ont lieu à 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 certifiée par le Président.

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

Article 33 - 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 trois ans. Il est rééligible.

L'Assemblée fixe, le cas échéant, sa rémunération. Tout Président qui, sans motif reconnu légitime, aura manqué à trois 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 trois 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 34 - Attribution du Président

Le Président est le représentant officiel de l'Association Syndicale. Il assure notamment la représentation 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 utiles pour un ou plusieurs objets déterminés.

Article 35 - Bureau de l'Association

L'Association est administrée par un Bureau composé de cinq 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 23.

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'entretien annuels et les travaux conservatoires et urgents, susceptibles d'entraîner une dépense excédant 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 36 - 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 est 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 huit jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée, les intérêts porteront sur les sommes dues par le débiteur au taux légal majoré de moitié.

Article 37 - 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.

La Communauté de Communes Somme Sud-Ouest, durant la période d'aménagement, pourra participer aux frais prévus à l'article 23 (sont exclus ceux non liés à l'aménagement ainsi que les frais de gardiennage).

Article 38 - 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 39 - Pouvoirs pour publier

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

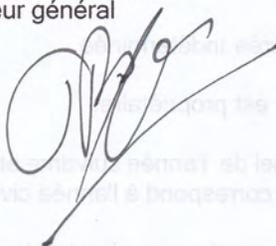
Article 40 - Election de domicile

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

A Poix de Picardie Le 23 septembre 2022

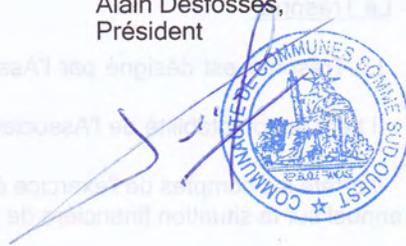
Pour l'Acquéreur, SAS
l'Européenne

Jean Bernard Grubis,
Directeur général



Pour la Communauté de Communes
Somme Sud-Ouest

Alain Desfosses,
Président



24/10

MEAD

Monsieur Alain DESFOSSÉS
Président de la Communauté de Communes
Somme Sud-Ouest
à

Monsieur Jean Bernard GRUBIS
SAS L'EUROPEENNE
Rue du Moulin
80850 Berteaucourt-les-Dames

Poix-de-Picardie, le 26 septembre 2022

Affaire suivie par François FROIDURE
Tel : 03 22 90 34 07 Mail : deveco1@c2so.fr

Objet : Validation projet ZAC Le Bosquel

Monsieur,

Conformément à nos différents échanges et aux présentations de votre projet sur la ZAC du Bosquel auprès de différentes instances de la communauté de communes, je vous confirme notre accord, comme indiqué à l'article 6 du chapitre III cahier des charges et de cession de terrain, pour que vous déposiez votre permis de construire en adéquation avec les critères d'insertion dans le site que nous avons fixé.

Je vous prie d'agréer, Monsieur Grubis, l'expression de ma considération distinguée

Le Président,

Alain DESFOSSÉS

Bien à toi,

