

Communauté de Communes Cévennes – Garrigue



## Modification de la ZAC des Batailles Saint Hippolyte du Fort



## Cahier des Charges de Cession de Terrains **CCCT**

- Le **Titre I** comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescription imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains, pour satisfaire au respect de l'utilité publique ; elles précisent notamment : le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations. Elles comportent notamment les clauses type approuvées par le décret n° 55.216 du 3 février 1955, en application des dispositions de l'article L 21.4 du code de l'expropriation.
- le **Titre II** définit le droits et obligations de la communauté de communes et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs.
- le **Titre III** fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux cessionnaires ou locataires, à leurs héritiers ou ayant-cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec la communauté de communes. Il détermine notamment les conditions de la gestion des ouvrages collectifs.

## **SOMMAIRE**

### **TITRE I - CONDITIONS GENERALES CONCERNANT LA CESSION DES TERRAINS ET LE PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS A REALISER**

ARTICLE 1 – IDENTIFICATION ET SERVITUDES PROPRES A LA PARCELLE CEDEE

ARTICLE 2 : DIVISION DE TERRAINS

ARTICLE 3 - DELIMITATION DES TERRAINS CEDES

ARTICLE 4 : OBJET DE LA CONCESSION

ARTICLE 5 - DELAIS D'EXECUTION

ARTICLE 6 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

ARTICLE 7 - RESOLUTION EN CAS D'INOBSERVATION DES DELAIS

ARTICLE 8 - VENTE - LOCATION - PARTAGE

ARTICLE 9 - OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE

APRES REALISATION DES TRAVAUX

ARTICLE 10 - DUREE D'APPLICATION DU TITRE I DU CAHIER DES CHARGES

### **TITRE II - DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR ET DE L'ACQUEREUR PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX**

#### **Chapitre I . Terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces verts**

ARTICLE 11 – OBLIGATIONS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

ARTICLE 12 – VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES PUBLICS

#### **Chapitre II . Terrains cédés ou loués**

ARTICLE 13 – ARCHITECTE ET URBANISME

ARTICLE 14 – CLOTURES

ARTICLE 15 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

ARTICLE 16 – ETABLISSEMENT DES PROJETS – COORDINATION DES TRAVAUX

ARTICLE 17 – EXECUTION DES TRAVAUX PAR  
LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR

### **TITRE III – REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL**

ARTICLE 18 – ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES

ARTICLE 19 : TENUE GENERALE

ARTICLE 20 : ASSOCIATION SYNDICALE

ARTICLE 21 :- ASSURANCES

ARTICLE 22 :- MODIFICATIONS

ARTICLE 23 : LITIGE - SUBROGATION

## **TITRE I - CONDITIONS GENERALES CONCERNANT LA CESSION DES TERRAINS ET LE PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS A REALISER**

### **ARTICLE 1 : IDENTIFICATION ET SERVITUDES PROPRES A LA PARCELLE CEDEE**

Le présent cahier des charges qui sera présenté au rang des minutes de Me ..... Notaire à ..... qui procédera aux formalités de la publicité foncière est applicable :  
Au lot n° .... D'une contenance de .....ha, .....a,.....ca cadastrés section ...., sous le numéro....., bénéficiant d'un droit à bâtir maximal de.....m2 hors oeuvre nets.

### **ARTICLE 2 : DIVISION DE TERRAINS**

Les terrains de la ZAC feront l'objet d'une division entre d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, et d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux constructeurs publics ou privés, désignés ci-après par le terme "acquéreur". La constructibilité globale de ces derniers étant au maximum de ..... m2 de surface hors oeuvre nette. 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

### **ARTICLE 3 : DELIMITATION DES TERRAINS CEDES**

Le document d'arpentage à l'échelle cadastrale, avec l'extrait correspondant et le bornage du terrain à l'échelle du 1/200e, seront établis par le "vendeur" et à ses frais.  
L'acquéreur aura à sa charge le levé topographique comportant le relevé de végétation du terrain aux échelles des 1/500e et 1/200e. Ce dernier document sera réalisé par le vendeur aux frais de l'acquéreur. Ces frais sont forfaitairement arrêtés à la somme de ...€ HT par mètre carré de terrain cédé.  
L'acquéreur pourra désigner un géomètre pour qu'il soit dressé, contradictoirement et à ses frais, procès-verbal de l'opération de bornage.  
L'acquéreur aura par la suite à sa charge le maintien des limites de sa propriété telles qu'elles ressortent du plan de bornage. Chaque lot sera cédé dans l'état où il se trouvera le jour de la cession.

### **ARTICLE 4 : OBJET DE LA CESSION**

La cession est consentie en vue de la construction d'un bâtiment d'activités qui sera défini dans l'acte de cession. Ce bâtiment devra être édifié conformément aux dispositions du POS et à celles du Titre II ci-après. La surface hors oeuvre nette (SHON) des locaux que le constructeur est autorisé à construire est précisée dans l'acte de cession

## ARTICLE 5 : DELAIS D'EXECUTION

a) L'Acquéreur doit :

. Déposer dans un délai de six mois à dater de la signature du compromis de vente la demande de permis de construire ou avoir accompli toute autre formalité administrative qui lui serait substituée.

. Avoir terminé lesdits travaux dans un délai de 18 mois à dater de la délivrance du permis de construire ou des autres autorisations administratives en tenant lieu.

b) Dans le cas où la réalisation serait prévue en plusieurs tranches successives, l'Acquéreur présentera au vendeur, dans un délai de trois mois à compter de la signature du compromis de vente précité, un programme échelonné mentionnant la date ultime de commencement des travaux pour chacune des tranches, en faisant apparaître le périmètre des terrains nécessaires à la réalisation de chacune d'elles.

La première tranche devra comporter la réalisation d'au moins 50% de la surface de plancher totale telle que définie ci-dessus.

Au terme de la réalisation de la présente ZAC, la surface de plancher réalisée devra représenter la surface totale du droit à bâtir ci-dessus défini.

## ARTICLE 6 : PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais d'exécution 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 sont à la charge de l'acquéreur.

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

## ARTICLE 7 : RESOLUTION EN CAS D'INOBSERVATION DES DELAIS

Si les délais fixés pour la réalisation de la première tranche des travaux ne sont pas respectés, la cession pourra être résolue par décision du vendeur notifiée par acte d'huissier.

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, déduction faite de 10 % 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 l'acquéreur, par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'oeuvre utilisée.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert du vendeur étant l'Administration des Domaines, celui de l'acquéreur pouvant, si l'acquéreur ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu d'implantation de l'immeuble sur la requête du vendeur.

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.

#### ARTICLE 8 : VENTE - LOCATION - PARTAGE

L'acquéreur s'interdit de vendre les terrains qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus pour l'ensemble des phases sur ceux-ci sans en avoir TROIS MOIS à l'avance avisé le vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception en lui faisant connaître l'acquéreur au profit duquel la vente est consentie et le prix demandé. Pendant cette période, le vendeur devra notifier sa réponse à l'acquéreur dans les mêmes conditions. Le vendeur pourra exiger dans ce cas que les terrains lui soient rétrocédés ou qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par lui. Le prix de la rétrocession sera alors fixé dans les conditions prévues à l'article 6 ci-dessus.

Il s'interdit, même après réalisation des travaux prévus pour l'ensemble des phases, de morceler, vendre ou louer sous quelque forme que ce soit, et qu'elle qu'en soit la cause les terrains cédés, ainsi que tout ou partie des bâtiments qui auront été édifiés sur ces terrains sans autorisation spéciale et expresse accordée par le vendeur.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution (article 6), sans qu'il y ait lieu à une déduction de 10 %. En cas de cession à un acquéreur agréé ou désigné par le vendeur, celui-ci pourra exiger que le prix de cession soit fixé comme il est dit ci-dessus (article 6).

- AUCUNE LOCATION DES IMMEUBLES NE POURRA ETRE CONSENTIE tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue ; l'acquéreur s'engage, en outre, à soumettre au vendeur pour agrément préalable tout candidat à la location; dans sa demande l'acquéreur fera obligatoirement état de l'identité du locataire candidat, ainsi que de la nature de son activité ; le vendeur fera connaître sa réponse dans le délai d'un mois au plus tard suivant la date à laquelle il aura été saisi du projet.

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.

#### ARTICLE 9 : OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX

Après achèvement des travaux de la première tranche et des tranches subséquentes, l'acquéreur sera tenu de ne pas modifier l'affectation de l'établissement sans en avoir avisé le vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception et obtenu son accord. Le vendeur dispose d'un délai de deux mois pour aviser l'acquéreur dans les mêmes conditions en se fondant sur la compatibilité de l'activité nouvelle avec celles prévues dans le parc d'activités économiques.

Le syndic de justice instruisant la liquidation ou la faillite de l'acquéreur devra obligatoirement aviser, dans les mêmes conditions que ci-dessus, le vendeur de toute modification juridique envisagée par lui concernant les terrains, bâtiments édifiés et toutes installations de quelque nature qu'elles soient (acte de cession, vente aux enchères, location,...)

**ARTICLE 10 : DUREE D'APPLICATION DU TITRE I DU CAHIER DES CHARGES**

Il est précisé que le titre I du présent Cahier des Charges sera caduc à l'achèvement de la ZAC, constaté par arrêté préfectoral ou tout autre acte administratif substitué.

## **TITRE II - DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR ET DE L'ACQUEREUR PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX**

### **Chapitre I . Terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces verts**

#### **ARTICLE 11 : OBLIGATIONS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES**

La Communauté de Communes exécutera conformément au dossier de réalisation tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et des réseaux des terrains destinés à être incorporés au domaine des collectivités, à être remis aux organismes concessionnaires ou à une association syndicale.

La communauté de communes s'engage à exécuter tous les travaux à sa charge dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de la mise en service.

#### **ARTICLE 12 : VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES PUBLICS**

- a. Utilisation : jusqu'à leur réalisation la communauté de communes pourra interdire au public et notamment aux constructeurs la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places qu'elle aura réalisées. Dès leur ouverture au public la police y sera assurée par le Maire, conformément à la loi.
- b. Entretien : l'entretien incombera à la communauté de communes.

### **Chapitre II . Terrains cédés**

#### **ARTICLE 13 : ARCHITECTE ET URBANISME**

Le constructeur s'engage à respecter les dispositions du POS dans l'ensemble de ses documents constitutifs (règlements, servitudes, plan etc...) et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'administration.

Toutes les constructions susceptibles d'accueillir du public seront réalisées avec des sous faces de plancher callées au dessus des côtes centennales modélisées et devront assurer une transparence maximale aux écoulements

## ARTICLE 14 : CLOTURES

Tout lot devra être clôt sur sa façade sur voie, tel que défini ci après.

Tout acquéreur d'une parcelle contiguë à des lots non encore vendus par la Communauté de Communes ne peut en aucun cas réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture

En revanche tout acquéreur d'une parcelle bénéficiant d'une clôture déjà existante a l'obligation de rembourser au propriétaire mitoyen qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée dans les conditions de droit commune en matière de mitoyenneté.

En outre l'implantation et une élévation des clôtures devront figurer sur le document de demande de permis de construire.

Les clôtures comporteront des dispositifs permettant la transparence aux écoulements sur l'ensemble de la ZAC.

La hauteur des clôtures sera de 1,80 mètre hors sol.

### Type de clôture le long des voies de circulation

Les clôtures situées le long des voies principales interne à l'opération seront de type « Vario » ou similaire en treillis soudé.

Les autres clôtures : mitoyennes ou situées derrière les bâtiments, seront galvanisées et plastifiées, à maille simple torsion, forme en losange, diamètre 50 mm.

Des piquets seront disposés tous les deux mètres, avec jambe de force tous les 20 mètres, et dans les angles.

Les clôtures seront obligatoirement de couleur verte.

## ARTICLE 15 : BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Jusqu'à la remise des ouvrages à la communauté de communes ou aux sociétés concessionnaires le constructeur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, d'électricité, d'égout etc... établis par la communauté de communes conformément aux avants projets approuvés.

Les branchements ainsi que les installations intérieures correspondantes devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que le constructeur est réputé connaître. Il fera son affaire personnelle de tous les contrats et abonnements à passer avec les services publics.

Après remise des ouvrages ils seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

Le constructeur fera son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après exécution des travaux, ainsi que éventuellement du versement des taxes et indemnités de branchement susceptibles de lui être réclamées par la ville ou le service public.

- a) branchement au collecteur d'égout : réseau séparatif eaux usées/eau potable.
- b) branchement aux réseaux électriques

L'acquéreur aura à sa charge les frais de branchement sur les coffrets ou câbles BT installés par l'aménageur.

#### ARTICLE 16 : ETABLISSEMENT DES PROJETS – COORDINATION DES TRAVAUX

Un avant projet sommaire sera établi par l'architecte d'opération choisi par l'acquéreur, il devra comprendre essentiellement :

- Un plan de masse de l'opération envisagée faisant apparaître clairement le parti d'implantation des constructions et le respect des servitudes.
- Les plans permettant de juger du respect du programme fixé dans la convention
- Une esquisse des façades et si nécessaire tout document permettant d'apprécier le projet (vues perspectives....)

Le constructeur devra communiquer à la communauté de communes une copie du dossier complet de demande de permis pour que la communauté de communes puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage). La communauté de communes pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la vocation de l'opération et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires. Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé si les ouvrages ne sont pas compatibles ou si les règlements n'ont pas été observés.

L'examen du dossier par la communauté de communes ne saurait engager sa responsabilité, l'acquéreur restant seul responsable de ses études, de ses choix comme du respect de ses obligations. En aucun cas la communauté de communes ne pourra être tenue d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans. La demande de permis de construire sera déposée à la mairie de Saint Hippolyte du Fort après avis favorable de la communauté de communes dans les conditions ci-dessus énoncées.

Pour toutes cessions de terrains par la communauté de communes, le constructeur devra fournir les garanties suivantes :

Une garantie de parfait achèvement délivrée par une banque ou un organisme de crédit immobilier

Une ouverture de crédit promoteur couvrant le coût total de construction d'un projet

## ARTICLE 17 : EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR

A l'intérieur du périmètre de la zone, les entrepreneurs du constructeur auront la charge des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement général exécutés par la communauté de communes. Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ces bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés. En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement dans les trois mois des sommes qui leur sont réclamées par la communauté de communes, celle-ci pourra se retourner contre l'acquéreur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

L'acquéreur aura la possibilité de faire exécuter à sa charge un constat d'huissier.

A l'extérieur du périmètre de la zone, les entrepreneurs du constructeur seront tenus de maintenir les voies publiques extérieures à la zone dans un état de propreté compatible avec la sécurité et une utilisation normale de ces voies par tous les usagers. Le constructeur est tenu solidairement responsable des gênes ou dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

### TITRE III – REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

#### ARTICLE 18 : ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES

Le constructeur devra entretenir ses espaces libres en bon état de façon permanente et à ses frais de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

Sauf, le cas échéant, en ce qui concerne les espaces dits privatifs, qui seront définis dans l'acte de cession, dont l'entretien est la responsabilité de chaque constructeur, l'association syndicale compétente prévue à l'article 22 ci-après, assurera cet entretien pour le compte de l'ensemble des constructeurs compris dans le périmètre syndical et dans les conditions fixées par les statuts de ladite association.

Par ailleurs en complément des dispositions de l'article 3NA13 du règlement de la zone 3NA du POS/PLU, les constructeurs devront respecter les dispositions suivantes :

#### Protection de la végétation existante

Avant toute intervention sur le terrain, le constructeur repèrera les végétaux présents sur la parcelle. Ce repérage aura pour objectif de préserver les végétaux ligneux (arbres et arbustes) pendant les travaux de terrassement. (Cela concerne en particulier les mûriers, les érables de Montpellier et les poiriers sauvages.)

Une mise en défens de ces végétaux (installation d'une clôture provisoire autour des plants) permettra de les protéger durant les travaux.

Un plan de plantation exprimant la répartition et la nature des plantations doit figurer dans chaque dossier de demande de permis de construire. L'aménagement paysager tiendra compte de l'implantation de la végétation existante.

#### Les plantations

##### - Nombre de plants

- Les espaces verts

D'une manière générale 20 % au moins de la surface du lot privatif seront traités en espaces verts;

La quantité de plants sera au moins égale à 70 % du linéaire du périmètre de la parcelle.

*Exemple : si le périmètre est égal à 300 mètres, ce sont 210m de végétaux qui seront plantés.*

- Les zones de parking et de voirie

Les surfaces non bâties ou non aménagées en circulation ou aires de stationnement doivent être aménagées en espaces verts plantés.

Les parkings seront plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 3 places de stationnement.

- Les essences

- Les espaces verts

L'aménageur devra choisir au moins trois espèces végétales parmi celles proposées ci-dessous :

Laurier tin, laurier rose, arbre à perruque, photinia, germandrée et pistachier.

- Les zones de parking et de voirie

Cela concerne la plantation d'arbres tiges ou de conifères. Le choix se portera en priorité sur les essences suivantes :

Mûrier blanc ou noir,

Sophora.

Micocoulier

- La force et le conditionnement des végétaux

Les arbustes :

Hauteur minimale de 40 cm en conteneur de 3 litres,

En ce qui concerne les arbres tiges, la circonférence minimale du tronc (à 1 m du sol) exigée sera de 10 cm.

- Principe de plantation

Les arbustes seront plantés en isolé, en bosquet ou en haie.

Les arbustes seront implantés suivant leur essence de manière à avoir une haie homogène à terme.

A une distance minimale de 1,5 mètres des clôtures et de la végétation existante.

Chaque arbuste et jeune plant devra être entouré d'une dalle bio-dégradable souple (de type ISOMAT ou similaire) de 60 cm de diamètre disposée au pied.

Les engrais et les amendements utilisés lors des travaux, seront exclusivement organiques pour des raisons de reprises des plants.

- Entretien des plants

Une bouche d'arrosage sera posée dans chaque parcelle pour assurer les arrosages de sauvegarde durant la période estivale.

**ARTICLE 19 : TENUE GENERALE**

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments, ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon respect, à la tranquillité et à la sécurité des usagers. Il ne pourra, notamment, être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

La conception et la définition des enseignes commerciales (style, dimensions, fonctionnement,...) devront faire l'objet d'un accord préalable de la communauté de communes.

Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de louer pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions autres que ceux affectés à usage commercial. La communauté de communes pourra toutefois accorder des dérogations et en fixer les conditions, mais seulement pendant la durée de la ZAC.

**ARTICLE 20 : ASSOCIATION SYNDICALE**

Il sera créé entre tous les propriétaires de terrains ou de constructions situés dans le parc d'activités économiques, à l'exception des administrations pour leurs constructions à usage administratif, dont les statuts types sont ci-annexés.

Chaque constructeur fera partie de plein droit de l'association syndicale. Au cas où le propriétaire céderait ses droits à construire à un preneur, celui-ci serait tenu, pendant toute la durée de sa jouissance à faire partie de l'association au lieu et place de son bailleur. En conséquence, le constructeur, par le seul fait de la vente (ou du bail selon le cas), adhère définitivement à ladite association syndicale.

**ARTICLE 21 : ASSURANCES**

Tout constructeur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause contre le recours des voisins.

Le présent article n'est pas applicable aux administrations qui sont habituellement leur propre assureur.

**ARTICLE 22 : MODIFICATIONS**

Les dispositions contenues dans le titre III du présent CCCT, pourront être changées dans les conditions de majorité prévues par la loi sous réserve que la majorité en superficie soit calculée pour l'application du présent article, d'après le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre que chaque propriétaire est autorisé à construire tel que stipulé dans l'acte.

Toutefois, les dispositions qui intéressent les services publics distributeurs de fluides ou d'énergie devront, en outre, recevoir l'accord du service concerné.

#### ARTICLE 23 : LITIGE - SUBROGATION

Les dispositions contenues dans le titre III du présent Cahier des Charges de Cession de Terrain (C.C.C.T.) feront loi tant entre la communauté de communes et le constructeur qu'entre les différents autres constructeurs.

La communauté de communes subroge, en tant que de besoin, chaque constructeur dans tous ses droits ou actions, de façon que tout constructeur puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par les dispositions en cause.