

Le cahier des charges de PANEF

Rappel important pour les actes notariés

En octobre 2004, la ZAC « zone industrielle de Tourcoing nord » créé en avril 1970, a été clôturé pour faire place aujourd'hui au « parc d'activités de Neuville en Ferrain dit PANEF »

Certaines cession de lots ont pu voir les actes notariés modifiés :

- à juste titre, par l'abandon du « règlement d'urbanisme » remplacé par les règles du PLU local
- par erreur, par l'abandon du « cahier des charges » auquel toute construction dans le périmètre du parc est soumise.

Le « cahier des charges » contient particulièrement 4 éléments importants :

- . chapitre VI, les statuts de l'ASL (association syndicale libre) qui ont été mis à jour en juin 2012 par un vote lors de l'AG
l'ASL, loi du 21 juin 1865, a été déclaré en préfecture du nord le 15 juin 1981 N° 346
- . **art 3**, « ... 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 »
- . **art 6**, « il est interdit à l'acquéreur d'ouvrir sur son terrain des accès aux voies publiques autres que ceux prévus aux avant-projets agréés par la Chambre de commerce et de l'industrie, sans autorisation spéciale, expresse et préalable de celle-ci ».
- . **art 12** « 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 Chambre de Commerce et de l'Industrie ».
- . **art 13** « l'acquéreur s'engage expressément à conserver au lot son affectation industrielle ou commerciale [...] ».

la valeur contractuelle et réglementaire du « cahier des charges » s'impose à l'ensemble des lots du « parc d'activité de Neuville en Ferrain PANEF » et il prime le règlement du PLU.

Chaque propriétaire voudra bien vérifier, que son acte notarié comprend bien le dit « cahier des charges » pour lequel il est de toutes façons impliqué et soumis.

En cas de cession le dit « cahier des charges » doit soit être conservé dans les actes, soit remis dans les actes pour que ceux ci soient valables.

Pour information, le « cahier des charges » est disponible sur notre site internet panef.fr sous format téléchargeable PDF. (onglet « qui sommes nous » puis « Nos statuts »)

Pour mémoire, toute personne peut consulter notre site, tout propriétaire peut s'inscrire gratuitement pour avoir l'accès aux données réservées aux membres (archives, résultats financiers)

Ces 11 pages du cahier des charges, sont
scannées à partir d'un acte existant, ce qui
explique leur qualité moyenne d'impression

Page 1

CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE
LILLE - ROUBAIX - TOURCOING

ZONE INDUSTRIELLE DE TOURCOING NORD
(NEUVILLE-en-FERRAIN)

CAHIER DES CHARGES

CHAPITRE I - PREAMBULE
-----Article 1

Par arrêté du 29 octobre 1970, le Ministre de l'Equipement et du Logement et le Ministre du Développement Economique et Scientifique ont déclaré d'utilité publique, l'acquisition par la Chambre de Commerce et d'Industrie de LILLE-ROUBAIX-TOURCOING, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, des terrains nus ou bâtis d'une superficie de 104 hectares compris dans le périmètre délimité à l'article I du règlement d'urbanisme et d'aménagement, nécessaires à la création de la zone industrielle de Tourcoing Nord.

Celle-ci principalement destinée à recevoir des industries de toutes catégories sauf les industries particulièrement nuisibles, tant par les bruits, fumées ou émanations, etc, dangereuses pour le voisinage, ou qui seraient préjudiciables à l'organisation de la défense du territoire.

Cette zone industrielle est d'intérêt public. Elle 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 feront l'objet d'une division entre, d'une part les terrains destinés à être incorporés à la voie publique, et d'autre part, les terrains destinés à être cédés aux entreprises désignées ci-après par le terme "acquéreur".

Ces derniers terrains seront eux-mêmes divisés en lots industriels faisant l'objet de propriété divisé et dont la délimitation exacte sera établie au moment de la passation des actes de vente.

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 de besoin, par les divers actes à intervenir entre l'acquéreur et la Chambre de Commerce et d'Industrie : conventions particulières, promesses de vente et actes de vente réalisés par actes authentiques et sous seing privé. 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.

La cession des terrains équipés par la Chambre de Commerce et d'Industrie à l'acquéreur, est consentie en vue de la création d'un établissement industriel ou commercial qui devra être installé conformément à un projet ayant reçu l'accord de la Chambre de Commerce et d'Industrie.

CHAPITRE II
-----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, ouverts ou à ouvrir, sont destinés à être incorporés aussitôt que possible aux voiries publiques de la Communauté Urbaine de LILLE sans que, toutefois la Chambre de Commerce et d'Industrie puisse prendre aucun engagement sur la date du classement effectif des voies, ni sur le classement effectif dans le domaine public de la totalité de ces voies.

Le sol des voies et espaces libres restera la propriété de la Chambre de Commerce et d'Industrie autant que faire se peut, qui fera remise de tous ses droits aux collectivités locales (Communauté Urbaine de LILLE ou commune de NEUVILLE-EN-FERRAIN) 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.

Les travaux de viabilité comprennent :

a) Voirie

Les travaux de voirie, de desserte générale intérieure de la Zone.

D'une manière générale, la desserte en voirie est prévue de manière à assurer un accès à chacun des lots cédés en limite de parcelles.

b) 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 téléphoniques à l'extérieur des lots privés.

Les dispositions techniques adoptées permettront aux acquéreurs de lots industriels d'y raccorder directement leurs branchements particuliers.

c) Assainissement

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

d) Eclairage public

La Chambre de Commerce et d'Industrie réalisera l'éclairage public de l'ensemble de la voirie.

e) P.T.T.

Les réseaux seront placés, sous gaine, en bordure de voies. Des chambres de tirage installées sous les accotements permettront au service des P.T.T. de poser les câbles au fur et à mesure de la demande des utilisateurs.

Le réseau téléphonique sera raccordé selon les indications des P.T.T.

La Chambre de Commerce et d'Industrie préfinancera l'attribution de lignes téléphoniques à raison de

de deux par parcelle et de deux lignes supplémentaires par hectare au-delà du premier.

La Chambre de Commerce et d'Industrie aura le droit de placer à tels endroits qu'elle jugera à propos, tous candélabres, bornes-fontaines, postes de transformation, poteaux indicateurs, etc... en respectant toutefois les distances légales.

Article 6 - Droits et obligations de l'acquéreur

Jusqu'à leur classement éventuel dans le domaine public, les voies et places demeureront affectées à la circulation publique. L'acquéreur aura sur ces 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. Il est interdit à l'acquéreur d'ouvrir sur son terrain des accès aux voies publiques autres que ceux prévus aux avant-projets agréés par la Chambre de Commerce et d'Industrie, sans autorisation spéciale, expresse et préalable de celle-ci, ou de l'organe compétent lorsque les rues auront été remises à la collectivité publique ou aux services concessionnaires.

Tant que les voies et places n'auront pas été remises à la collectivité publique ou aux services compétents pour les recevoir, la Chambre de Commerce et d'Industrie pourra interdire ou limiter sur tout ou partie de ces voies et places la circulation et le stationnement des véhicules de toutes sortes ainsi que la circulation des piétons selon les règles qui lui paraîtront les plus aptes à assurer un fonctionnement satisfaisant de l'ensemble industriel prévu sur le terrain.

Après remise des ouvrages à la collectivité publique compétente pour les recevoir, la circulation sera réglée selon les prescriptions édictées par l'organe compétent.

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 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.

a) Voirie

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

Les dispositions de détail à prévoir (seuils bas, signalisation voies de dégagement, etc...) lui seront indiquées pour chaque cas particulier.

b) 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 48 heures à l'avance de l'ouverture d'une tranchée en domaine à usage public.

c) Assainissement

Le raccordement aux égouts publics est obligatoire. Les installations et branchements particuliers devront satisfaire aux prescriptions des règlements sanitaires.

Tout acquéreur fera son affaire éventuellement du versement des taxes, redevances et indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamées par la Communauté Urbaine de LILLE.

"Les branchements eau et assainissement devront être établis par la Société des Eaux du Nord avec laquelle l'acquéreur devra prendre contact pour l'établissement du projet et du devis. Les branchements seront conformes aux normes définies par la Communauté Urbaine de Lille et seront facturés d'après les séries de Prix Fixés et Assainissement de la Communauté Urbaine. L'entretien de ces branchements sera ensuite assuré par la

Article 9 - Délais d'exécution

L'acquéreur doit :

- déposer dans un délai d'un an de calendrier à dater de la signature de l'acte de cession la demande de permis de construire ;
- avoir terminé lesdits travaux et présenter certificat de conformité dans un délai de trois 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, à 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 cession pourra être résolue par décision de la Chambre de Commerce et d'Industrie notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés.

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

- 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 est augmentée d'une somme égale au montant de la plus value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'oeuvre utilisée.

La plus value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la Chambre de Commerce et d'Industrie étant l'Administration des Domaines, celui 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 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.

CHAPITRE IV



OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR



Article 12 - 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 de calendrier à l'avance, avisé la Chambre de Commerce et d'Industrie ; celle-ci pourra exiger soit que les terrains lui soient rétrocédés, soit qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par elle. Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux ventes publiques forcées.

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 Chambre de Commerce et d'Industrie, et ce, sans préjudice, d'ailleurs, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives aux lotissements.

Toutefois, l'acquéreur, après réalisation de la première tranche de travaux prévus, pourra vendre la partie des terrains non utilisée par lui à condition d'en avoir avisé la Chambre de Commerce et d'Industrie six mois à l'avance. La Chambre de Commerce et d'Industrie 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 retrocession, le prix de retrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution sans qu'il y ait lieu à une déduction de 10 %.

En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la Chambre de Commerce et d'Industrie, celle-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé comme il est dit ci-dessus.

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

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent article, seraient nuls et de nul effet en application des articles 41 et 43 de l'Ordonnance n° 58.997 du 23 octobre 1958.

Article 13 - Obligation de maintenir l'affectation prévue après la fin des travaux.

L'acquéreur s'engage expressément à conserver au lot son affectation industrielle ou commerciale. Il s'engage également à obliger d'éventuels sous-acquéreurs de tout ou partie desdits terrains, à respecter cette affectation. Après achèvement des travaux, l'acquéreur sera tenu de ne pas modifier la nature de l'activité de l'établissement industriel ou commercial édifié sans en avoir avisé la Chambre de Commerce et d'Industrie au moins deux mois à l'avance. La Chambre de Commerce et d'Industrie 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 du 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 de l'acquéreur, si ce dernier ne pourvoit pas à sa désignation, pourra être désigné d'office par le Président du Tribunal de

Grande Instance sur la requête de la Chambre de Commerce et d'Industrie.

Article 14 - Clôture sur la voie publique et avec les voisins

Dans le délai d'un an de la passation de l'acte de cession et sauf stipulation contraire de la Chambre de Commerce et d'Industrie, l'acquéreur devra se clore sur la voie publique.

Sauf stipulation contraire de l'acte de cession, l'acquéreur devra 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 de l'article 7 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 ~~proportion~~ ~~égalité~~ ~~égalité~~. Les grillages pourront être doublés, et part et d'autre, d'une haie à la charge de l'acquéreur de la parcelle.

CHAPITRE V

SERVICES COMMUNS

Article 15

Les entreprises s'implantant dans la zone industrielle s'engagent à faire face aux obligations résultant de la mise en oeuvre des équipements collectifs.

Ceux-ci sont réalisés par la Chambre de Commerce et d'Industrie de LILLE-ROUBAIX-TOURCOING, ou par tout organisme créé par elle dans ce but.

Les entreprises s'engagent à ne créer pour leur propre compte aucun équipement faisant double emploi avec les équipements collectifs qui seront mis à

leur disposition, sauf dérogation expresse accordée par la Chambre de Commerce et d'Industrie, étant toutefois précisé que la dérogation ne dispense pas l'entreprise qui en bénéficie de participer entièrement au financement.

CHAPITRE VI

ASSOCIATION SYNDICALE DE GESTION

Ce chapitre VI a été modifié par la mise à jour des statuts de l'ASL, par l'AG de juin 2012

Article 16 - Constitution

Une association Syndicale est constituée entre tous les propriétaires de lots de la zone industrielle de TOURCOING-NORD, à l'exclusion des lots destinés aux espaces libres publics.

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 juin 1865 et des différents textes qui l'ont modifiée. Elle porte le nom d'Association Syndicale des Propriétaires de la zone industrielle de TOURCOING NORD à NEUVILLE EN FERRAIN.

ASSOCIATION SYNDICALE DU PARC D'ACTIVITÉS DE NEUVILLE EN FERRAIN

Association loi 1865 (ASL) révisée 2004 déclarée en préfecture du Nord le 15 juin 1981 au N° 346

siège : c/o ALTIA HOTEL rue de Vertuquet 59535 Neuville en Ferrain cedex

RIB : CE Nord France Europe à Neuville en Ferrain 16275 00800 08102911972 63

Il pourra être fixé en tout autre lieu par délibération de l'Assemblée Générale.