

✓

CAHIER DES CHARGES GENERALES DE CESSIONS DE TERRAINS

- P R E A M B U L E -

"Aux termes d'une convention en date du six décembre mil neuf cent soixante six, passée en application des dispositions de l'article 78-1 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation, et du décret du dix-neuf Mai mil neuf cent cinquante neuf, l'ETAT et la COMMUNE DU BARCARES ont concédé à la "SOCIÉTÉ D'ECONOMIE MIXTE D'ETUDES et d'AMÉNAGEMENT DES PYRENEES ORIENTALES" (S.E.M.E.T.A. des PYRENEES ORIENTALES), l'opération d'aménagement de la zone d'urbanisation préférentielle du BARCARES.

La Société s'est rendue propriétaire, à l'intérieur de cette zone, des terrains définis au plan de masse annexé au présent cahier des charges et approuvé par la Mission Interministérielle pour l'aménagement touristique du Littoral LANGUEDOC-ROUSSILLON.

Ces terrains doivent, après aménagement, être pour une part ultérieurement remis aux collectivités publiques suivant les dispositions de l'acte de concession, pour ce qui concerne la voirie, les places et emplacements publics et les terrains destinés à des édifices publics ; pour le surplus être concédés à des constructeurs ci-après désignés par le terme acquéreur.

Le présent cahier des charges complète les dispositions des actes de cession. Il fixe les droits et obligations de la Société et des acquéreurs, d'une part, et les règles et servitudes d'intérêt général applicables aux terrains inclus dans le périmètre défini au plan-masse ci-annexé, d'autre part. Il constitue un règlement d'utilisation et de jouissance des terrains.

Après avoir défini les conditions du zonage :

Le titre I fixe le régime des terrains destinés à être remis aux collectivités publiques jusqu'au moment où cette remise interviendra.

Le titre II fixe les règles générales applicables aux terrains privés.

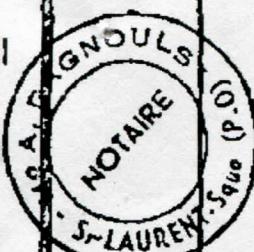
Le titre III fixe les règles générales applicables aux constructions à édifier.

Le titre IV comporte un certain nombre de dispositions diverses.

Chaque cession est accompagnée d'un cahier des charges particulier à la parcelle vendue.

ARTICLE 1 - ZONAGE -

Les terrains cédés sont classés dans les catégories suivantes :



N

Première catégorie : les terrains portant N°
sont destinés à recevoir des habitations individuelles, non comportant qu'un seul logement.

Deuxième catégorie : les terrains portant N°
sont destinés à la construction d'immeubles collectifs.

Troisième catégorie : les terrains portant N°
sont seuls réservés à la construction d'immeubles comportant des commerces (ou d'un centre commercial).

Quatrième catégorie : les terrains portant N°
aménagés en parkings (couverts ou découverts) pourront être découpés, vendus ou loués aux habitants des immeubles construits dans un rayon de 200 m autour de ces parkings.

Cinquième catégorie : les terrains portant N°
aménagés en parkings (couverts ou découverts) font partie des espaces publics et à ce titre ne peuvent être vendus ni loués.

Sixième catégorie : les terrains portant N°
sont réservés au profit des collectivités et services publics.

La collectivité bénéficiaire a les mêmes droits et obligations que les autres propriétaires de terrains.

Septième catégorie
Jusqu'à la vente de tous les lots, la Société se réserve le droit d'apporter dans le cadre du plan-masse ci-annexé, des modifications de détail concernant le découpage la consistance et l'affectation du lot, justifiées par le programme de l'acquéreur sans que ces modifications puissent nuire à l'utilisation des lots voisins déjà vendus.

Après la vente d'un lot par la Société aucune affectation ne peut être donnée à ce lot, autre que celle de la catégorie à laquelle il appartient.

De même tout passage d'une catégorie à l'autre, tout regroupement, toute subdivision sont interdits à peine de nullité.

Les mutations successives ne peuvent avoir pour effet de modifier la consistance des terrains ou l'affectation résultant de la catégorie de classement.

- TITRE PREMIER -

TERRAINS DESTINÉS À ETRE INCORPORES AU DOMAINE PUBLIC OU À LA CONSTRUCTION D'EDIFICES PUBLICS.

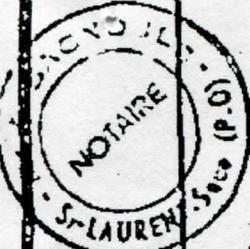
ARTICLE 2 - ESPACES COMMUNS -

Les voies et espaces libres, ouverts ou à ouvrir hors des terrains cédés, sont destinés à être incorporés, après aménagement, au domaine public.

Jusque là, le sol restera la propriété de la Société venderesse qui fera remise gratuitement de tous ses droits à la collectivité publique, sans que l'acquéreur puisse s'y opposer.

ARTICLE 3 - OBLIGATIONS DE LA SOCIETE -

La Société exécutera, en accord avec les concédants et autorités de tutelle, et conformément aux avant-projets tous



✓

les ouvrages de voiries et réseaux destinés à être incorporés au domaine de la commune ou à être propriété de concessionnaires y compris les espaces verts publics prévus au plan-masse.

La Société s'engage à exécuter dans les délais qui seront fixés dans les cahiers des charges particuliers à chaque lot, à compter de la signature de l'acte sous seing privé ou à défaut, dans les trois mois de la signature de l'acte de vente d'une part, une voirie provisoire permettant l'accès au chantier de construction prévu sur le terrain vendu, et, d'autre part, à assurer l'alimentation du chantier en eau et électricité.

Elle s'engage à exécuter tous les travaux de réseaux prévus ci-dessus dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service sous la réserve expresse que soient respectées les dispositions du plan-masse.

La voirie définitive, ainsi que les espaces verts prévus au plan masse, y compris chemins de desserte, trottoirs, pistes couvertes ou non, sentiers seront exécutés dans un délai d'un an, après la date où tous les bâtiments prévus par le plan-masse sur un terrain considéré seront terminés.

Toutefois, lorsque les constructions feront l'objet d'un programme échelonné de réalisations par tranche, le délai d'un an s'appliquera aux bâtiments prévus pour la tranche considérée.

ARTICLE 4 - VOIRIE

Jusqu'à leur classement, le sol des voies, places et espaces libres en dehors des propriétés privatives, demeurera ouvert à la circulation générale. Sous réserve des prescriptions des règlements d'urbanisme ou municipaux, l'acquéreur aura sur ces voies, places et espaces, les droits de jour, vue et issue comme sur une voie publique.

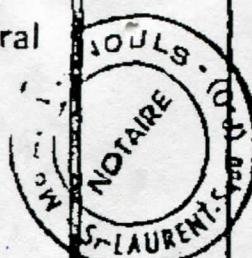
Il est interdit à l'acquéreur d'ouvrir sur son terrain des voies autres que celles autorisées lors de la délivrance du permis de construire.

ARTICLE 5 - CIRCULATION

Tant que les voies, places, espaces libres, hors des propriétés privatives n'auront pas été remis à la commune, la Société pourra interdire ou limiter sur tout ou partie de ces voies, places et espaces, la circulation et le stationnement des piétons et véhicules de toutes natures, selon les règles qui lui paraîtront les plus aptes à assurer le meilleur fonctionnement des ensembles d'habitation déjà réalisés ainsi que la bonne marche des chantiers.

Les prescriptions imposées dans ce but seront rappelées par des panneaux de signalisation appropriés.

Cette réglementation tiendra compte de la nécessité de permettre, en tout temps, l'accès aux bâtiments des véhicules



M

nécessaires aux terrassements, transports de matériaux de construction, voitures de secours contre l'incendie, de police, d'ambulance, d'enlèvements d'ordures ménagères, de nettoiement et de déménagements.

ARTICLE 6 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DE L'ACQUÉREUR - DEGRADATIONS -

Les entrepreneurs chargés de la construction des immeubles de l'acquéreur et leurs fournisseurs pourront utiliser les voies et ouvrages construits par la Société sous réserve de toutes mesures de police appropriées.

Toutes les dégradations causées pendant l'exécution des travaux aux voies, réseaux, ouvrages, aménagements, espaces communs de toute nature, par les entreprises ou leurs fournisseurs, seront imputées à l'acquéreur qui en demeurera responsable.

Pendant la durée de la construction, les matériaux pourront en cas de nécessité, être déposés à des emplacements fixés en accord avec la Société.

L'utilisateur devra faire libérer, par ses entrepreneurs, les emplacements qu'il occupe dès que la demande lui sera faite par la Société pour lui permettre d'exécuter les travaux d'aménagement à sa charge. En cas d'inexécution, la Société après mise en demeure, pourra faire libérer les lieux aux frais de l'utilisateur.

ARTICLE 7 - INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL -

L'acquéreur doit souffrir l'apposition dans l'intérêt général sur sa clôture ou immeuble, de plaques ou de panneaux de signalisation. Aucune indemnité ne lui est due. Il ne peut s'opposer davantage à l'installation au long ou devant sa propriété de candélabres, bornes, bornes fontaines, postes de transformation, poteaux indicateurs et, généralement, de toutes installations d'intérêt général.

ARTICLE 8 - ENTRETIEN -

Les voies, espaces libres publics, ouvrages, installations, bâtiments établis en application de l'acte de concession seront remis dans les conditions prévues au cahier des charges annexé à cet acte aux collectivités au plus tôt à partir de la réception provisoire des ouvrages.

Pendant la période comprise entre la réception provisoire et la remise à la collectivité publique, la Société assurera leur entretien, ainsi que le nettoyage, l'éclairage, l'arrosage, l'enlèvement des boues et neiges des voies et espaces libres publics. Les acquéreurs seront tenus de lui rembourser les frais qu'elle aura eus ainsi à supporter, proportionnellement au nombre de mètres carrés de surface de planchers des édifices ou installations prévus au plan-masse (les caves, resserres étant comptées avec un coefficient égal à 1).



Ils rembourseront, dans les mêmes conditions, les taxes et impôts afférents aux ouvrages jusqu'au moment où ils seront directement imposés.

Les sommes dues à la Société lui seront versées dans le mois de l'envoi par lettre recommandée du relevé des dépenses effectuées, les pièces justificatives demeurant à la disposition des acquéreurs sans déplacement.

- TITRE II -
TERRAINS PRIVES

ARTICLE 9 - BORNAGE -

La Société procèdera, préalablement à la cession, au bornage du terrain cédé. L'acquéreur pourra désigner un géomètre agréé pour qu'il soit dressé, à ses frais, contradictoirement acte de cette opération.

ARTICLE 10 - CLOTURE SUR LA VOIE PUBLIQUE -

Dans le délai d'un an de la passation de l'acte de cession et si le plan de masse comporte à cet endroit des clôtures l'acquéreur devra se clôtre sur la voie publique conformément à la réglementation en vigueur, dans la mesure où cette clôture est compatible avec l'exécution des travaux. Le type de clôture aura dû recevoir préalablement à toute exécution, l'accord de la Société et de l'architecte en chef.

ARTICLE 11 - CLOTURE AVEC LES VOISINS -

Sauf si le plan-masse l'interdit, l'acquéreur devra se clôtre aux limites des propriétés voisines.

Le type de clôture aura dû recevoir préalablement à toute exécution, l'accord de la Société et de l'architecte en chef.

ARTICLE 12 - SERVITUDES DE PASSAGE -

En conformité du plan-masse général des servitudes de passage pour piétons, auront été instituées sur certaines propriétés privées, ainsi qu'il sera précisé aux cahiers des charges particuliers, à chaque cession.

ARTICLE 13 - CANALISATIONS -

La Société exécutera, pour son compte ou pour celui de la collectivité publique, des sociétés cessionnaires et des services publics intéressés, tous les réseaux publics de desserte du terrain cédé. Ces réseaux seront exécutés dans les conditions prévues par l'acte portant concession d'aménagement.

ARTICLE 14 - SERVITUDES -

L'acquéreur sera notamment tenu de subir, sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain et éventuellement dans les immeubles bâties, des canalisations publiques d'eau, gaz, électricité, P.T.T., éclairage public, chauffage urbain, égouts, telles qu'elles seront réalisées par la Société ou la collectivité publique ou pour leur compte.

Pour l'exécution des travaux d'aménagement des réseaux communs, la Société et ses entrepreneurs auront accès sur le

S-LAURENT

terrain vendu, l'acquéreur devant supporter, sans indemnité les charges et sujétions pouvant en résulter. Il en sera de même pour les visites ultérieures, les travaux d'entretien et de réparation qui apparaîtront nécessaires.

ARTICLE 15 - MESURES D'EXECUTION

L'acquéreur devra se brancher à ses frais sur les canalisations d'aménée d'eau, gaz, électricité, égouts, P. & T., etc..., établies par la Société. Il devra amener les eaux ménagères et éventuellement les eaux pluviales dans les canalisations au moyen d'un ou plusieurs branchements souterrains et étanches. Il aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements mais devra remettre sans délai, les sols dans l'état où ils se trouvaient avant ces travaux et fera son affaire personnelle de tous contrat et abonnements à passer avec les Sociétés concessionnaires.

Après remise des ouvrages à la collectivité publique, ou aux organismes concessionnaires, ces travaux seront soumis aux règlements applicables à chacun des réseaux.

ARTICLE 16 - ASSAINISSEMENT

Le dispositif individuel d'évacuation des eaux pluviales, là où il existe, doit être adapté aux aménagements collectifs prévus dans le programme des travaux.

La construction des ouvrages que nécessite ce dispositif est à la charge du propriétaire du terrain.

Les plans des ouvrages doivent être soumis à l'agrément de la Société.

Les occupants ne doivent pas obstruer, même temporairement les canalisations ou les rigoles d'écoulement d'eaux pluviales, ni dévier leur cours.

ARTICLE 17 - TENUE DES PROPRIETES

En attendant que soient entrepris les travaux de construction, l'acquéreur doit procéder au débroussaillage de son terrain et en assurer l'entretien.

L'acquéreur est tenu, ainsi que ses ayants-cause d'assurer le bon état d'entretien et la bonne conservation des constructions, aménagements et espaces libres, enclos ou non.

A défaut, la Société, l'Etat ou la commune, spécialement autorisé, par simple ordonnance de référé, pourra y procéder, aux frais, risques et périls de l'acquéreur.

Les parties non construites ne pourront rester en friche.

Les parties inesthétiques des édifices ou des aménagements, doivent être dissimulées aux regards par des plantations appropriées et suffisamment denses. Il en est ainsi, notamment des séchoirs à linge en plein air, et de tous les équipements utilitaires des annexes, garages, lieux de détention d'animaux domestiques, etc... implantés dans les espaces libres. Les plantations potagères (lorsqu'elles ne sont pas interdites) doivent être dissimulées aux regards par un réseau de verdure suffisamment dense.



✓
15

Toute construction présentant un caractère provisoire est interdite. Les annexes, quelles qu'elles soient ne peuvent en aucun cas, être utilisées comme habitations permanentes ou provisoires ni comme résidence de vacances.

ARTICLE 18 - PLANTATIONS ET EQUIPEMENTS DES ESPACES LIBRES PRIVES

L'acquéreur sera tenu de présenter en même temps que le permis de construire, le programme de plantation et d'équipement des terrains non bâties.

Ce programme sera approuvé par la Société. Il sera réalisé par elle et pourra être exécuté par l'acquéreur si celui-ci le demande et donne les garanties nécessaires à sa bonne exécution.

Aucun arbre existant ne devra être abattu en dehors de l'aire de construction que s'il est situé à moins d'un mètre de la limite de cette aire ou s'il est considéré comme gênant. Dans ce cas, son abattage devra être autorisé expressément par l'arrêté de permis de construire.

Les arbres morts ou abattus par nécessité doivent être immédiatement remplacés nombre pour nombre, de préférence par des sujets de même espèce.

ARTICLE 19 - ESPACES PARCELLAIRES NON CONSTRUITS

Sous réserve des dispositions prévues au cahier des charges particulier à chaque cession, les espaces libres des parcelles supportant un immeuble de deux ou plusieurs logements ne peuvent être utilisés qu'en communauté.

Toute subdivision même provisoire est interdite.

ARTICLE 20 - TERRAINS EN ATTENTE DE CONSTRUCTION

Les terrains non encore construits ne doivent pas être utilisés comme décharge, ni comme lieu de dépôt de marchandises, sauf dans la mesure nécessaire pour mise en chantier de la construction envisagée sur le terrain.

Ils ne peuvent être prêtés, loués ou concédés en vue d'une utilisation même provisoire incompatible avec l'habitation ni aux fins d'exploitation d'une activité dans des conditions contraires aux dispositions du présent cahier des charges.

Ils ne peuvent servir de terrains de camping ou de caravanning.

- TITRE III -

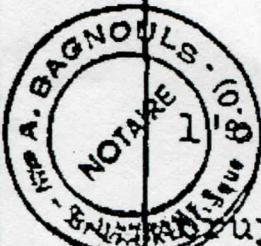
REGLES GENERALES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS A EDIFIER

ARTICLE 21 - SERVITUDES GENERALES D'URBANISME

1° Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

a) les constructions, dépôts ou installations qui, par leur nature, leur destination, leur aspect ou leur importance sont susceptibles de porter atteinte au caractère touristique de la zone.

b) les établissements dangereux, insalubres ou incommodes ou susceptibles de nuire à la sécurité, à la santé et à la tranquillité des touristes à l'exception des garages ou dépôts d'hydrocarbure de troisième classe.



c) les établissements dont le bruit, la trépidation, l'odeur, les fumées pourraient être une gêne pour le voisinage.

2° Les établissements commerciaux et exploitations bruyants (kartings ...) sont soumis à des conditions particulières d'implantation de construction de recullement par rapport aux limites séparatives et à des obligations de planter de nature à éviter toute gêne pour le voisinage.

3° Dans les secteurs réservés aux habitations individuelles, les établissements désignés à l'alinéa précédent sont interdits, y compris les cinémas, ateliers, garages publics d'automobiles, stations-service.

ARTICLE 22 - CARACTERES GENERAUX DES CONSTRUCTIONS -

Les constructions à édifier sur le terrain cédé devront être conformes au plan masse de la station établi par l'architecte en chef et ce, dans les conditions précisées par chaque cahier des charges particulier.

Ce dernier document précisera, le cas échéant, les servitudes architecturales particulières propres à certains lots.

L'acquéreur de chaque terrain devra accepter en particulier les prescriptions concernant : le nombre de lits, la surface constructible, la hauteur maximale, les garages et annexes au bâtiment principal.

ARTICLE 23 - AUTRES OBLIGATIONS DE L'ACQUÉREUR -

Indépendamment des obligations résultant des articles 21 et 22, l'acquéreur devra :

- réaliser les constructions prévues au plan-masse sur le lot acquis et réaliser des installations ou aménagements présentant des garanties certaines de qualité.

- procéder à ses frais, en ce qui concerne les équipements généraux pouvant exister, d'eaux de gaz, d'électricité d'assainissement, etc..., à l'installation des éléments particuliers correspondants à l'intérieur de l'immeuble et aux raccordements nécessaire à l'extérieur.

- faire soumettre par son architecte, les esquisses et études à la Société et à l'avis de l'architecte en chef et demander à son architecte de participer aux réunions de coordination organisées par la Société ou l'architecte en chef à qui il remettra tous les documents ou maquettes, qui se révéleraient nécessaires.

- apporter à la Société et à l'architecte en chef dans l'exercice de sa mission de coordination générale des travaux des différents maîtres d'ouvrage son plus entier concours.

- autoriser la Société, l'architecte en chef ou leurs représentants à se rendre en tous temps, sur le terrain ou dans les immeubles en voie d'aménagement ou de construction et à visiter le chantier et les installations quel que soit l'état des travaux jusqu'à la réception provisoire ; à leur communiquer tous les plans ou documents techniques établis pour l'exécution des travaux.



ARTICLE 24 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais d'exécution prévus au cahier des charges particulier seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée légale à celle durant laquelle l'acquéreur aura été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'acquéreur.

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

Toutefois, pour l'application du présent article seront considérés comme des cas de force majeure, les retards non imputables à l'acquéreur dans l'octroi des primes et prêts spéciaux à la construction des prêts au titre de la législation sur les habitations à bon marché ou des prêts au titre du CREDIT HOTELIER.

ARTICLE 25 - PUBLICITE - AFFICHAGE

En dehors des panneaux susceptibles d'être apposés pour la vente des parcelles, tout affichage ou publicité, à l'exception des plaques ne comportant que les nom et prénom du chef de famille ou d'un occupant, sera soumis à l'agrément préalable de la Société et de l'architecte en chef qui pourront s'y opposer si leur réalisation comprend le site ou le caractère général de la station.

ARTICLE 26 - COMMERCES

Les installations commerciales ne pourront être réalisées que, conformément aux dispositions du plan-masse, approuvé de la station. Pour toute modification à ces dispositions, les propriétaires, concessionnaires ou locataires devront obtenir en plus des autorisations réglementaires, l'autorisation de la Société.

La société pourra, en accord avec l'administration, imposer certaines règles relatives tant à l'aspect extérieur, des devantures et enseignes, qu'à la publicité lumineuse ou non.

Tout propriétaire ou locataire d'une boutique qui voudrait modifier l'aspect extérieur de sa boutique, ou installer une enseigne, devra soumettre ses plans à l'accord de la Société et de l'architecte en chef, sans préjudice de l'accomplissement des formalités pouvant résulter de la réglementation sur le permis de construire.

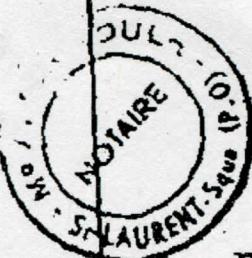
ARTICLE 27 - ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE

L'acquéreur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une Compagnie solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

- TITRE IV - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 28 - VENTE - PARTAGE - LOCATION DES TERRAINS CEDES

L'acquéreur ne pourra revendre le terrain acquis qu'a-



M.J.D.

près réalisation des travaux d'aménagement du programme et des constructions prévus sur le terrain, ou, s'il y a lieu, de chacune des tranches de ce programme.

Toutefois, la vente pourra être réalisée si elle porte à la fois sur le terrain et sur l'immeuble à construire lorsque le vendeur assure l'exécution de l'immeuble à ses frais et risques et que la livraison doit être effectuée à l'acquéreur, soit à l'achèvement des travaux, soit au fur et à mesure de leur avancement.

Aucune location du terrain cédé ne pourra être consentie tant qu'il n'aura 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 de l'article 116 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation.

ARTICLE 29 - LITIGES ENTRE ACQUEREURS

Le présent cahier des charges peut être opposé par un acquéreur aux autres acquéreurs de terrains inclus à l'intérieur du périmètre visé au préambule et soumis au mêmes dispositions.

En tant que de besoin, la Société subroge l'acquéreur dans ses droits et actions pour exiger des autres, l'exécution des conditions imposées.

ARTICLE 30 - DROIT DE VISITE

Pour l'exécution de sa mission et l'application des cahiers des charges de la concession d'aménagement et de la cession consentie à l'acquéreur, la Société ou ses agents démont mandatés pourront se rendre en tous temps dans tous les lieux et immeubles se trouvant dans le périmètre de la concession, quel que soit l'état des travaux.

Ils pourront se faire communiquer tous les plans et pièces de détail établis pour l'exécution des travaux.

ARTICLE 31 - SANCTIONS A L'EGARD DE L'ACQUEREUR

En cas d'inobservation par l'acquéreur, des délais qui lui sont fixés ou de manquement à l'une des obligations mises à sa charge, tels que ces délais et obligations résultent des actes, cahiers des charges et pièces annexées, relatifs à la cession, la Société pourra, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, demeurée sans effet, dans un délai minimum d'un mois, demander des dommages et intérêts ou la résolution de la vente.

ARTICLE 32 - RESOLUTION DE LA VENTE

La décision de la Société de résoudre la vente est notifiée par huissier à l'acquéreur.

Au cas où la Société ne poursuivrait pas l'exécution des clauses relatives aux délais, l'Etat ou la commune aurait



la faculté d'exercer toutes actions nécessaires ainsi que de décider et poursuivre directement la résolution de la vente.

L'acquéreur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée comme suit :

1° Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession déduction faite de dix pour cent (10 %) à titre de dommages-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 les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux approvisionnés et le prix de la main d'œuvre utilisée.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la Société 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 President du Tribunal de Grande Instance sur la requête de la Société ou du Directeur Départemental de la Construction.

Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur.

Les priviléges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef du concessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution.

Toutefois, pour l'application du présent article, l'obligation de construire sera considérée comme remplie au jour du versement par le CREDIT FONCIER DE FRANCE ou le COMPTOIR DES ENTREPRENEURS, de la première tranche du prêt consenti, par ces établissements ou d'une avance sur ce prêt consentie à titre de démarrage.

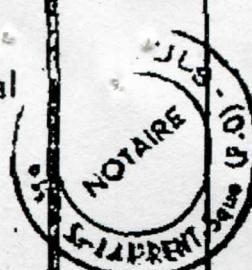
ARTICLE 33 - SUBSTITUTION

A l'expiration de la concession visée à l'article 1 ci-dessus, ou en cas de retrait ou de résiliation de ladite concession et à défaut de renouvellement de concession ou de désignation d'un nouveau concessionnaire qui prendra ses lieux et place pour l'application de la présente convention, le concédant sera considéré comme substitué au concessionnaire dans tous les droits et obligations de ce dernier, résultant du présent cahier des charges sans que l'acquéreur ait le droit de s'y opposer.

ARTICLE 34 - ASSOCIATION SYNDICALE.

Les propriétaires seront constitués en association syndicale dans les conditions prévues par la loi du vingt et un Juin mil huit cent soixante cinq, modifiée.

Après la substitution de la commune à la Société concessionnaire, l'Association Syndicale pourra notamment procéder à des aménagements complémentaires, sous réserve des autorisations administratives nécessaires et assurer l'exécution du présent cahier des charges.



ARTICLE 35 - I N S E R T I O N

Les prescriptions du présent cahier des charges seront insérées intégralement par les soins de l'acquéreur dans l'acte de vente et lors des aliénations successives par reproduction du texte complet.

ARTICLE 36 -

Par application du décret du neuf décembre mil neuf cent soixante cinq, numéro 65.1094, la présente vente est dispensée des formalités instituées par le décret du trente et un décembre mil neuf cent cinquante huit, modifié, relatif aux lotissements.

Etant précisé que le cahier des charges ci dessus rapporté a été approuvé par arrêté de Monsieur le Préfet des Pyrénées Orientales en date du quinze mai mil neuf cent soixante huit.

Une ampliation dudit arrêté préfectoral et un exemplaire du cahier des charges générales susvisé ont été déposés au rang des minutes de Me. BAGNOULS, Notaire soussigné, le vingt mai mil neuf cent soixante huit.

C E C I E X P O S E . -

Il est passé à la vente objet des présentes.

- V E N T E . -

Monsieur PAMS, ès-qualités, vend^y, par les présentes, en obligeant la Société "S.E.M.E.T.A.DES PYRENEES ORIENTALES", à toutes les garanties ordinaires et de droit les plus étendues en pareille matière,

A LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE "ESTANY I"

Ce qui est accepté pour le compte de ladite Société par Monsieur STRIBICK ès-qualités,

Les biens dont la désignation suit:

DESIGNATION

Une parcelle de terrain sise sur l'Unité Touristique du BARCARES, comprise dans la zone K EST Sud du LYDIA, telle qu'elle est délimitée dans son ensemble sur le plan certifié par les parties et qui demeurera joint et annexé aux présentes, après mention.

Ladite parcelle figure au cadastre révisé de ladite commune sous le numéro 1377 de la section A, pour une contenance de un hectare quatre vingt quinze ares soixante et onze centiares. Le numéro 1377 provenant de l'éclatement du numéro 1360 de la section A.

En vertu d'un document d'arpentage dressé par Monsieur REYMOND BURDIN, Géomètre à PERPIGNAN, Numéro 1008 publié au Bureau des Hypothèques de PERPIGNAN, le six Juin mil neuf cent soixante neuf, volume 2441 Numéro 11. Ensemble toutes appartenances et dépendances dudit immeuble sans aucune exception ni réserve.

quinzième page./