AR Prefecture
047-200068922-20251208-1242025-DE
Reçu le 17/12/2025

Annexe 12

SOCIETE D'AMENAGEMENT DE LOT-ET-GARONNE

« SEM 47 »

ZONE D'ACTIVITES CONCERTEE DE LA CONFLUENCE II

ADDITIF AU CAHIER DE CHARGES DE CESSION SPECIFIQUE AU LOT N°15 (C.C.C.T.)

COMMUNAUTE DES COMMUNES DU CONFLUENT ET DES COTEAUX DE PRAYSSAS

PROJET

AR Prefecture
047-200068922-20251208-1242025-DE
Reçu le 17/12/2025

SOMMAIRE

1- OBJET DE L'ADDITF AU C.C.C.T. DE LA ZAC 3

2- MODIFICATIONS APPORTEES AU C.C.C.T 4

- **1- Délais d'exécution** 4
- **2- Vente dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière** 4
- **3- Information sur les troubles anormaux du voisinage** 4
- **4- Autres disposition** 4

PROJET

AR Prefecture
047-200068922-20251208-1242025-DE
Reçu le 17/12/2025

1- OBJET DE L'ADDITIF AU C.C.C.T. DE LA ZAC

Dans le cadre du développement de la ZAC de la Confluence II, la société DLS360 a acquis le 13 juin 2024 auprès de la SEM47 le lot n°15 afin d'y implanter un bâtiment de plateformes agro-alimentaires en chambres froides, et locaux tertiaires associés.

Dans le cadre de cette cession, les délais d'exécution prévus au CCCT ont été modifiés par l'acte de cession, notamment en ce qui concerne l'obligation pour le constructeur d'entreprendre le démarrage des travaux dans un délai de six (6) mois à compter de l'obtention des autorisations administratives purgées de tout recours ainsi que d'achever les travaux dans un délai de trente-six (36) mois à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

Il est constaté que ces délais n'ont pas été respectés par le constructeur.

Afin de sécuriser la vente et d'éviter l'application des pénalités prévues au CCCT ainsi que la résolution de la vente, il a été convenu entre les parties de procéder à un additif au CCCT.

Cet additif vise à adapter les obligations du constructeur en tenant en compte des circonstances particulières ayant conduit au non-respect des délais initialement convenus, tout en préservant les objectifs de développement et d'aménagement de la ZAC.

Les dispositions du présent additif ont été approuvées par la Communauté de communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas suivant délibération en date du XXXX et feront l'objet des formalités de publicité requises, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables.

PROJET

AR Prefecture
047-200068922-20251208-1242025-DE
Reçu le 17/12/2025

2- MODIFICATIONS APPORTEES AU C.C.C.T.

1- DELAIS D'EXECUTION

Les délais d'exécution indiqués dans l'acte de cession du 13 juin 2024 sont modifiés et rédigés comme suit :

« Le constructeur s'engage à :

- Obtenir la demande de permis de construire modificatif et le porter à connaissance de l'installation classée pour la protection de l'environnement (IPCE), purgé de tout recours, dans un délai de douze (12) mois à compter de la signature du présent avenant.

- Achever les travaux dans un délai de 36 mois à compter de l'obtention des autorisations d'urbanisme purgées de tout recours/ à compter de la signature du présent additif. Le respect de cette obligation sera justifié par la production du procès-verbal de réception de l'Immeuble. »

2- VENTE SUITE A UN CONTRAT DE PROMOTION IMMOBILIERE

Compte tenu des développements précédemment exposés et en accord avec l'article 7 du CCCT, il est convenu ce qui suit :

1. La cession des terrains par le constructeur est autorisée dans le cadre d'un Contrat de Promotion Immobilière (CPI)
2. Le constructeur pourra procéder à la cession du terrain sous réserve que :

    - le prix de cession devra dissocier les frais réellement engagés pour les études préalables et les autorisations d'urbanisme nécessaires au projet,
    - aucune spéculation ne devra être réalisée sur le terrain.

3. La cession sera subordonnée à :

    - la présentation du projet faisant l'objet du CPI à la SEM 47 et la Communauté des communes,
    - l'avis préalable la SEM 47 sur le projet et le prix de vente.

4. Toute cession réalisée sans respect des conditions ci-dessus pourra donner lieu à rétrocession des terrains ou baux selon les modalités prévues à l'article 7 du CCCT.

3- INFORMATIONS SUR LES TROUBLES ANORMAUX DU VOISINAGE

Préalablement à la signature des présentes, le BENEFICIAIRE déclare s'être assuré par lui-même, des activités, professionnelles ou non, de toute nature, exercées dans l'environnement proche de l'immeuble, susceptibles d'occasionner des nuisances sonores, olfactives, visuelles ou autres.

Le rédacteur des présentes a spécialement informé le BENEFICIAIRE :

• Des dispositions de l'article 1253 du Code civil : « Le propriétaire, le locataire, l'occupant sans titre, le bénéficiaire d'un titre ayant pour objet principal de l'autoriser à occuper ou à exploiter un fonds, le maître d'ouvrage ou celui qui en exerce les pouvoirs qui est à l'origine d'un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage est responsable de plein droit du dommage qui en résulte.

Sous réserve de l'article L. 311-1-1 du code rural et de la pêche maritime, cette responsabilité n'est pas engagée lorsque le trouble anormal provient d'activités, quelle qu'en soit la nature, existant antérieurement à l'acte transférant la propriété ou octroyant la jouissance du bien ou, à défaut d'acte, à la date d'entrée en possession du bien

PROJET

AR Prefecture
047-200068922-20251208-1242025-DE
Reçu le 17/12/2025

par la personne lésée. Ces activités doivent être conformes aux lois et aux règlements et s'être poursuivies dans les mêmes conditions ou dans des conditions nouvelles qui ne sont pas à l'origine d'une aggravation du trouble anormal. »

• Des dispositions de l'article 544 du Code civil : « La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements. »

• Des dispositions de l'article R1334-31 du Code de la santé publique : « Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité. »

En tout état de cause, le BENEFICIAIRE veillera à ce que ses activités soient conformes aux lois et règlements ainsi qu'à faire son affaire personnelle de toute réclamation qui serait formulée au visa de l'article 1253 du Code civil, de telle sorte que la SEM47 ne soit jamais inquiétée ou recherchée.

4- AUTRES DISPOSITIONS

Les autres stipulations et clauses du Cahier des Charges de Cession des Terrains demeurent inchangées.

Fait à Aiguillon le

Le Président de la Communauté de Communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas

PROJET

AR Prefecture
047-200068922-20251208-1242025-DE
Reçu le 17/12/2025

PROJET