

CAHIER DES CHARGES
DE CESSION DE TERRAINS

ZAC SaôneOr 2
à
Virey-le-Grand

Sommaire

ARTICLE 1 – PRECISIONS LIMINAIRES SUR LE CCCT.....	4
1.1 Etablissement du CCCT	4
1.2 Structure du CCCT	4
1.3 Opposabilité du CCCT.....	4
1.4 Sens des termes employés.....	4
1.5 Insertion obligatoire dans l'acte de cession ou location.....	5
ARTICLE 2 – PRECISIONS LIMINAIRES SUR LA DIVISION DES TERRAINS CEDES OU LOUES	5
ARTICLE 3 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	6
ARTICLE 4 – SURFACE DE PLANCHER AUTORISEE	6
ARTICLE 5 – PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES.	6
ARTICLE 6 – OBLIGATIONS A CHARGE DE L'AMENAGEUR DE LA ZAC	7
ARTICLE 7 – GARDE ET ENTRETIEN	7
7.1 Garde, entretien, utilisation et police.....	7
7.2 Ouvrages réalisés par les constructeurs	7
7.3 Documentation	7
ARTICLE 8 – URBANISME ET ARCHITECTURE.....	8
8.1 Lien avec la ZAC	8
8.2 Lien avec le document local d'urbanisme	8
8.3 Prescriptions énergétiques et environnementales.....	8
ARTICLE 9 – BORNAGE ET CLOTURE.....	8
9.1 Bornage.....	8
9.2 Clôtures et mitoyenneté	8
ARTICLE 10 – DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES.....	9
10.1 Limites des prestations et définition	9
10.2 Sanctions à l'égard de l'aménageur de la ZAC	9
ARTICLE 11 – BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS.....	9
ARTICLE 12 – ELECTRICITE	9
ARTICLE 13 – GAZ.....	10
ARTICLE 14 – TELECOMMUNICATIONS	10
ARTICLE 15 – ETABLISSEMENT DES PROJETS ET COORDINATION DES TRAVAUX.....	11
15.1 Etablissement des projets.....	11

15.2 Coordination des travaux	11
ARTICLE 16 – EXECUTION DES TRAVAUX PAR LE CONSTRUCTEUR OU SES ENTREPRENEURS	11
ARTICLE 17 – ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX DE L'ARTICLE 7	13
ARTICLE 18 – SERVITUDES.....	13
ARTICLE 19 – TENUE GENERALE.....	13
ARTICLE 20 – ASSURANCES.....	13
ARTICLE 21 – MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES	13
ARTICLE 22 – DELAI D'EXECUTION.....	14
ARTICLE 23 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS D'EXECUTION.....	14
ARTICLE 24 – SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR.....	14
24.1 Dommages-intérêts	15
24.2 Résolution de la vente	15
24.3 Résiliation de l'acte de location.....	15
24.4 Frais et charges.....	15
ARTICLE 25 – VENTES, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES	16

1.1 Etablissement du CCCT

Conformément à l'article R311-6 du Code de l'urbanisme, l'aménagement et l'équipement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « SaôneOr 2 », sont conduit directement par la personne morale qui a pris l'initiative de sa création, soit le Grand Chalon, ci-après désigné sous le terme « l'aménageur ».

Le présent cahier des charges est signé par le Grand Chalon en sa qualité de vendeur.

1.2 Structure du CCCT

Le présent cahier des charges est organisé en quatre titres :

- Le titre I contient des dispositions venant encadrer les constructions qui seront réalisées sur le terrain cédé ou loué.
- Le titre II définit les obligations que l'aménageur de la ZAC et le constructeur déclarent volontairement s'engager à respecter pendant la durée des travaux d'aménagement et de construction à venir.
- Le titre III détermine les modalités de gestion des équipements communs qui seront réalisés et les servitudes de droit privé que les parties s'imposent dans un but d'intérêt général.
- Le titre IV prévoit les délais d'exécution et les sanctions applicables en cas de méconnaissance des obligations découlant des trois premiers titres.

1.3 Opposabilité du CCCT

Le titre I contient des dispositions de nature contractuelle qui s'applique au lot cédé.

Le titre II contient des dispositions de nature purement contractuelle et bilatérale. Ces dispositions ne comportent, sauf indication expresse contraire, aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées à d'autres personnes, ni être invoquées par elles à l'encontre de l'aménageur de la ZAC ou du constructeur, conformément à l'article 1203 du code civil.

Le titre III détermine les modalités de gestion des équipements communs et impose des servitudes d'intérêt général au cessionnaire ou locataire de lot, ainsi qu'à ses ayants-cause à quelque titre que ce soit. A ce titre, l'utilisateur du lot prend l'engagement d'imposer à un sous-acquéreur ou à un sous-locataire éventuel, de s'engager lui-même directement sur ces obligations envers l'aménageur.

Enfin, le titre III s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec l'aménageur de la ZAC.

Chaque assujetti est donc fondé à se prévaloir des dispositions du titre troisième à l'encontre des autres assujettis, l'aménageur de la ZAC déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun d'eux.

Sauf disposition contraire prévue dans l'acte de cession ou de location, les dispositions du CCCT seront caduques à la suppression de la ZAC, à l'exception de celles du titre III.

1.4 Sens des termes employés

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- D'une part, on désignera sous le terme de « constructeur » tout assujetti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage... et ce, en raison de son obligation principale de construire sur le lot acquis ou loué afin de permettre la réalisation des objectifs et du programme des constructions de la zone d'aménagement concerté.
- D'autre part, on désignera, sous l'expression d'« acte de cession », tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent CCCT, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation... et, par « location » ou « bail », tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un des dits biens, que ce soit un bail à construction, un bail emphytéotique...
- Enfin, on désignera indifféremment par l'expression « l'aménageur de la ZAC » toute personne publique ou privée chargée de l'aménagement de la ZAC.

1.5 Insertion obligatoire dans l'acte de cession ou location

Le présent cahier des charges sera inséré intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

ARTICLE 2 – PRECISIONS LIMINAIRES SUR LA DIVISION DES TERRAINS CEDES OU LOUES

Les terrains compris dans le périmètre de la ZAC font 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 utilisateurs publics ou privés.

Cette division ne constitue pas un lotissement au sens du code de l'urbanisme et n'est donc pas soumise aux formalités prévues pour les lotissements, en vertu des dispositions des articles R.442-1 (c) et R.442-2 de ce code.

ARTICLE 3 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

La cession ou la location du lot est consentie en vue de la réalisation du programme de constructions précisé dans l'acte de cession ou de location, lequel participe lui-même de la réalisation du programme des constructions de la ZAC figurant dans son dossier de création.

Les constructions devront être édifiées conformément aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), de la réglementation nationale d'urbanisme, de la réglementation générale et du titre II ci-après.

ARTICLE 4 – SURFACE DE PLANCHER AUTORISEE

Le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ou louée est de ... m².

ARTICLE 5 – PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

Pour assurer une cohérence architecturale à l'ensemble du site et conformément aux dispositions de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme, le présent cahier des charges fixe des prescriptions de nature techniques, urbanistiques et architecturales pour la durée de la réalisation de la zone d'aménagement concerté, qui sont annexées aux présentes (annexe 1).

Ces prescriptions devront être prises en compte durant la phase d'étude des projets portés par le constructeur, dans le cadre des demandes d'autorisation afférentes auxdits projets et durant leur réalisation.

En fonction des différents secteurs, ces prescriptions pourront notamment régir l'implantation ou l'alignement des constructions, les volumétries, ainsi que les accès aux parcelles.

D'une façon générale, la qualité architecturale des constructions s'imposera comme une donnée fondamentale dans la démarche de conception des projets qui devront notamment prendre en compte les principaux thèmes de composition de l'architecture urbaine dans la ZAC (socle, entrée, couronnement ou toiture...).

Titre II – Encadrement contractuel des aménagements et des constructions à venir

Chapitre 1 - Terrains destinés à un usage public ou collectif

ARTICLE 6 – OBLIGATIONS A CHARGE DE L'AMENAGEUR DE LA ZAC

L'aménageur de la ZAC exécutera, conformément au PLUi en vigueur, au dossier de réalisation, au programme des équipements publics de la ZAC et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités compétentes, soit à être remis aux organismes concessionnaires.

Les limites des prestations dues à ce titre par l'aménageur de la ZAC sont définies dans le cahier des limites de prestations générales (annexe 2).

Sous réserve que d'autres délais ne soient prévus dans l'acte de cession ou dans ses annexes, l'aménageur de la ZAC s'engage à exécuter :

- tous les travaux de réseaux à sa charge 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 PLUi ou du document en tenant lieu.
- la voirie définitive dans un délai de ... mois après la date où tous les bâtiments seront achevés et occupés. Lorsque l'aménagement de la zone fera l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranches, ce délai s'appliquera au périmètre concerné par la tranche considérée.

Toutefois, les délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés à l'aménageur de la ZAC si les travaux étaient rendus irréalisables du fait de la saison, des intempéries ou pour des cas de force majeure.

ARTICLE 7 – GARDE ET ENTRETIEN

7.1 Garde, entretien, utilisation et police

Les espaces et ouvrages réalisés par l'aménageur de la ZAC demeurent à sa garde, et sous son entretien, jusqu'à leur remise à la collectivité compétente ou au concessionnaire habilités. L'aménageur pourra interdire au public, et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie de ces voies, places et espaces publics.

Dès l'ouverture de ces ouvrages au public, et notamment dès l'ouverture des voiries à la circulation publique, la police y sera assurée par la personne publique compétente.

7.2 Ouvrages réalisés par les constructeurs

Lorsqu'ils sont destinés à être intégrés au domaine public, les espaces et ouvrages réalisés par les constructeurs demeurent sous leur garde tant que cette remise n'a pas eu lieu.

Jusqu'à leur remise à la collectivité compétente, chaque constructeur sera tenu de contribuer à leur entretien, qu'il s'agisse de voies, espaces libres ou réseaux divers.

La collectivité compétente assure la garde et l'entretien des ouvrages dès leur remise.

7.3 Documentation

A la remise des ouvrages et au plus tard à la réception, le constructeur fournit à la collectivité compétente, aux concessionnaires de service public, et aux administrations publiques compétentes, tous documents sur les ouvrages tels qu'ils ont été exécutés sous sa maîtrise, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation.

ARTICLE 8 – URBANISME ET ARCHITECTURE

8.1 Lien avec la ZAC

Tout projet de construction porté par l'utilisateur d'un lot, préalablement au dépôt de la demande de permis de construire ou d'aménager si la construction est l'accessoire d'aménagements, sera soumis à l'avis de l'urbaniste de la ZAC désigné par l'aménageur.

8.2 Lien avec le document local d'urbanisme

Le constructeur et l'aménageur de la ZAC s'engagent à respecter les dispositions applicables du PLUi, dans l'ensemble de ses documents constitutifs et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'autorité compétente.

En aucun cas la responsabilité de l'aménageur de la ZAC ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLUi, ou des évolutions que l'autorité publique compétente apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

8.3 Prescriptions énergétiques et environnementales

Le constructeur est incité à ce que son programme de travaux fasse l'objet d'une certification environnementale adéquate. La certification sera à la charge du constructeur. Il lui appartiendra d'entreprendre les démarches auprès de l'organisme compétent pour obtenir ladite certification.

ARTICLE 9 – BORNAGE ET CLOTURE

9.1 Bornage

L'aménageur de la ZAC fera procéder à ses frais par un géomètre-expert DPLG, à :

- l'établissement du ou des documents d'arpentage qui est ou sont nécessaire(s) à la vente ;
- et au bornage du terrain.

Cette intervention sera réalisée préalablement à l'acte authentique et à la prise de possession du terrain.

L'acquéreur scellera son accord sur la définition physique du terrain qui lui est proposé en signant le plan de bornage. Ce document servira à l'établissement du document d'arpentage.

Le bornage sera réceptionné par l'acquéreur préalablement à la prise de possession du terrain et au démarrage du chantier, et donnera lieu à la signature d'un procès-verbal.

L'acquéreur est tenu de respecter scrupuleusement les limites fixées. En aucun cas, il ne pourra faire état de la disparition des bornes pour justifier l'implantation d'ouvrages ou de clôtures à l'extérieur du terrain qui lui est attribué.

Il devra veiller à ce que les fondations de ses immeubles, clôtures et tous ouvrages se situent à l'intérieur de son terrain, sauf accord écrit de l'aménageur de la ZAC.

Ces dispositions, qui concernent notamment les fondations, s'appliquent à toute limite séparative du domaine privé et du domaine public, y compris après rétrocession éventuelle.

En outre, lorsque la limite de propriété correspondra à celle d'un immeuble bâti, l'acquéreur sera tenu de faire procéder à l'implantation de ce dernier par un géomètre-expert DPLG.

9.2 Clôtures et mitoyenneté

Tout cessionnaire d'une parcelle contiguë à des lots non encore cédés par l'aménageur de la ZAC ne peut, en aucun cas, réclamer à ce dernier la moitié du coût d'établissement de la clôture.

En revanche, tout constructeur sur une parcelle bénéficiant d'une clôture mitoyenne déjà existante a l'obligation de rembourser au constructeur voisin qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée.

Lorsqu'une clôture sera établie en limite de l'espace public et de l'espace privé, celle-ci devra faire l'objet d'un projet précis inclus dans la demande de permis de construire ou d'aménager.

ARTICLE 10 – DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES

10.1 Limites des prestations et définition

La limite des prestations dues par l'aménageur de la ZAC et la définition des obligations des constructeurs au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sont précisées dans le cahier des limites de prestations générales en annexe 2 du présent CCCT.

Les ouvrages à la charge de l'aménageur de la ZAC seront réalisés par celui-ci conformément aux prescriptions du PLUi, et dans les délais fixés à l'article 6 ci-dessus.

10.2 Sanctions à l'égard de l'aménageur de la ZAC

En cas d'inexécution par l'aménageur de la ZAC des travaux lui incombant dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession ou location, le constructeur est en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, de lui réclamer une indemnité pour le préjudice direct, matériel et certain qui aura pu lui être causé du fait de sa défaillance.

ARTICLE 11 – BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Jusqu'à la remise des ouvrages par l'aménageur de la ZAC à la collectivité compétente, 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, de gaz, d'électricité, égouts, télécoms... établis par l'aménageur de la ZAC, et conformément aux avant-projets généraux approuvés par le service compétent.

Il aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements. Ceux-ci, 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 contrats et abonnements à passer avec les services publics concernés.

La remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux seront supportés intégralement par le constructeur ainsi que, éventuellement, le versement des taxes et indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamées par la collectivité ou le service public.

Les travaux de remise en état feront l'objet d'un procès-verbal dressé contradictoirement avec l'aménageur de la ZAC. En cas de réserves émises par l'aménageur, le constructeur s'engage à réaliser les travaux modificatifs dans un délai de ... jours, tout dépassement de ce délai entraînant l'application de pénalités telles que prévues à l'article 25.

Après remise des ouvrages publics par l'aménageur de la ZAC aux collectivités compétentes, aux sociétés concessionnaires, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

ARTICLE 12 – ELECTRICITE

Lorsque des postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront prévus sur leur terrain ou dans leurs bâtiments, les constructeurs devront mettre à la disposition du gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité les terrains ou les locaux nécessaires.

L'implantation et les caractéristiques de ceux-ci devront être établies en accord avec le gestionnaire.

Cette mise à disposition fera l'objet de conventions particulières entre le gestionnaire du réseau public de distribution et le constructeur.

Il appartient au constructeur de se faire préciser auprès du gestionnaire du réseau public de distribution les éléments techniques imposés par les textes réglementaires en vigueur.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir au gestionnaire du réseau public de distribution, 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 aux réseaux, le libre accès, à tout moment, de son personnel et celui de ses entreprises, aux canalisations et aux locaux en cause, et les dégagements permanents permettant le passage du matériel.

Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par l'aménageur de la ZAC tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du gestionnaire du réseau public de distribution.

En conséquence, ce dernier pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages-intérêts.

ARTICLE 13 – GAZ

Les installations intérieures de distribution de gaz devront être réalisées suivant les règles de l'art, conformément aux prescriptions réglementaires et, en outre, à celles des DTU (documents techniques unifiés) en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

Après la réalisation des installations de gaz, le constructeur devra obtenir le certificat de conformité prévu par les textes en vigueur.

En temps opportun, et au plus tard avant l'exécution des travaux, le constructeur soumettra au gestionnaire du réseau public de distribution de gaz, pour accord, le projet des installations qu'il se propose de réaliser.

Le constructeur s'engage à mettre à disposition du gestionnaire du réseau public de distribution, les sols, terrains, locaux *ad hoc*, nécessaires à l'établissement des ouvrages d'alimentation et de distribution de gaz, la pose des canalisations, l'implantation de postes de détente, de comptage...

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir au gestionnaire du réseau public de distribution, tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ses obligations de concessionnaire du réseau public de distribution, c'est-à-dire la possibilité de vérifier, avant la mise en service et ultérieurement, les installations intérieures.

Le constructeur, propriétaire des terrains traversés par une canalisation de transport ou de distribution de gaz et ses ayants-droits s'abstiennent de tout fait de nature à nuire à la construction, à la bonne utilisation et à l'entretien de la canalisation dans les conditions définies par les textes en vigueur.

Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par le vendeur tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du gestionnaire du réseau.

En conséquence, cet organisme pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages-intérêts.

ARTICLE 14 – TELECOMMUNICATIONS

Lorsque l'aménageur de la ZAC réalisera une infrastructure de télécommunication en attente, avec une chambre de tirage à proximité, de façon à permettre la desserte des constructions par plusieurs opérateurs distincts jusqu'en limite de propriété du constructeur, le constructeur devra poursuivre cette infrastructure jusqu'à son projet de construction dans la continuité et en conformité avec celle-ci-dessus.

Le constructeur devra respecter les normes de construction en vigueur pour réaliser la desserte intérieure de l'immeuble. Le coût des travaux de desserte intérieure de l'immeuble est à la charge du constructeur.

15.1 Etablissement des projets

Le processus de mise au point par le constructeur de son projet architectural fera l'objet d'une démarche concertée s'accompagnant de validations systématiques par l'urbaniste de la ZAC aux différentes étapes de sa conception (esquisse pour la signature du compromis de vente - accord préalable au dépôt de PC).

A cet égard, le constructeur devra fournir à l'urbaniste de la ZAC, l'ensemble des plans permettant d'analyser le projet et de vérifier sa connexion aux espaces publics de la ZAC.

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec l'aménageur de la ZAC et lui communiquera le projet définitif pour accord préalable, dans le délai précisé à l'article 22.

Le constructeur devra établir ses projets en conformité avec le cahier des limites de prestations, le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE) qui pourra inclure des dispositions particulières au projet d'aménagement de la ZAC.

Le constructeur devra respecter les directives de l'urbaniste de la ZAC.

Le constructeur devra communiquer à l'aménageur de la ZAC une copie du dossier complet de demande de permis de construire déposé dans le délai prévu à l'article 22, afin que l'aménageur de la ZAC 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 notamment).

L'aménageur de la ZAC pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la destination de la zone et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

L'aménageur s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les prescriptions du CPAUPE (annexe 1) ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments que le constructeur se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins.

L'examen du dossier par l'aménageur de la ZAC ne saurait engager sa responsabilité, le constructeur restant seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations. L'accord préalable de l'aménageur ne se substitue en aucun cas à l'instruction réglementaire du permis de construire de l'acquéreur par les services compétents.

15.2 Coordination des travaux

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.

En aucun cas, l'aménageur de la ZAC ne pourra être tenu d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

En cas de réalisation de tirants ou de dispositifs équivalents sous le domaine public ou sous des terrains appartenant à l'aménageur de la ZAC pour les besoins de sa construction, le constructeur devra fournir à l'aménageur ou à la collectivité selon le cas, les plans d'exécution.

ARTICLE 16 – EXECUTION DES TRAVAUX PAR LE CONSTRUCTEUR OU SES ENTREPRENEURS

Le constructeur ou, s'il n'effectue pas lui-même les travaux, les entrepreneurs intervenant pour son compte auront la charge financière des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par l'aménageur de la ZAC.

Il sera procédé contradictoirement à l'entrée dans les lieux par le constructeur, à un état des lieux entre ce dernier et l'aménageur. Le constructeur devra imposer ces obligations et charges de réparation aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés. En cas de défaillance du constructeur ou des entrepreneurs intervenant pour son compte pour la réparation des dégâts ou le paiement, dans les trois mois, des sommes qui leur sont réclamées par l'aménageur de la ZAC, celui-ci pourra se retourner contre le constructeur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce, au prorata du nombre de m² de surface de plancher des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

Titre III – Gestion des équipements communs et servitudes d'intérêt général

ARTICLE 17 – ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX DE L'ARTICLE 7

Chaque 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.

ARTICLE 18 – SERVITUDES

Le constructeur sera tenu de subir, sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, gaz, électricité, réseaux de télécommunications, éclairage public, chauffage urbain, égouts, câbles ... etc., telles qu'elles seront réalisées par l'aménageur de la ZAC, la commune, les concessionnaires ou toute autre personne publique ou privée habilitée, ou pour leur compte.

ARTICLE 19 – TENUE GENERALE

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ou sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des occupants de la ZAC. 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.

Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de céder 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.

L'aménageur pourra accorder des dérogations aux interdictions susvisées et en fixer les conditions.

ARTICLE 20 – ASSURANCES

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

Le présent article n'est pas applicable aux personnes morales de droit public.

ARTICLE 21 – MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain, à l'exception de celles relatives aux servitudes (article 18), pourront être modifiées dans les conditions de majorité prévues par la loi en matière de modification des documents d'un lotissement, sous la réserve que la majorité en superficie soit calculée, pour l'application du présent article, d'après le nombre de m² de surface de plancher que chaque constructeur est autorisé à réaliser sur le lot cédé ou loué.

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

ARTICLE 22 – DELAI D'EXECUTION

Le constructeur s'engage à :

1° Commencer sans délai les études de la totalité des constructions autorisées sur le terrain qui lui est cédé ou loué et à communiquer à l'aménageur de la ZAC son projet au stade de l'esquisse, ainsi que le dossier définitif de construction **un mois** au moins avant le dépôt de sa demande de permis de construire.

Le cas échéant, présenter en même temps à l'approbation de l'aménageur de la ZAC un programme échelonné de réalisation par tranche de travaux. En ce cas le constructeur devra définir le contenu de chacune des tranches (partie des terrains concernés, importance et nature de la construction...) et fixer des délais fermes pour le dépôt des demandes de permis de construire afférente à chacune d'elles et pour la réalisation de leurs travaux.

Si ces délais ne sont pas respectés, dans les 3 mois suivants la fin du délai annoncé, l'aménageur de la ZAC pourra mettre en demeure le constructeur, de :

- déposer un permis de construire,
- réaliser les travaux afférent au permis de construire, en une ou plusieurs tranches,

dans des délais qui lui seront impartis en ce moment, sous peine de résolution de la cession des terrains non encore utilisés à cette date.

Si le constructeur refuse de souscrire cet engagement, il sera mis en demeure de rétrocéder immédiatement les terrains non utilisés à l'aménageur de la ZAC ou de les vendre à un acquéreur qui lui sera désigné, le prix de rétrocession ou le prix de vente étant fixé dans les conditions prévues à l'article 24.

2° Déposer sa demande de permis de construire dans un délai **de 3 mois** à dater de la promesse de vente ou de location.

Sauf stipulation contraire dudit acte, c'est la date de signature de l'acte sous seing privé qui est prise en considération à ce titre.

3° Entreprendre les travaux de construction, le cas échéant de la première tranche de travaux définie, dans un délai de 3 mois à compter de la signature de l'acte de vente authentique.

ARTICLE 23 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS D'EXECUTION

Les délais fixés à l'article 22 ci-dessus seront prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur aura été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations, si leur inobservation est due à un cas de force majeure. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.

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

En option, si la cession est consentie en vue de l'installation d'un bâtiment industriel avec l'aide d'un prêt public dédié et à condition que l'octroi de ce prêt ait fait l'objet d'une décision définitive :

« Toutefois, seront considérés pour l'application du présent article comme constituant des cas de force majeure les retards non imputables au constructeur, dans l'octroi du prêt (dénomination officielle). »

ARTICLE 24 – SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou de location, et leurs annexes, l'aménageur de la ZAC pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages-intérêts et résoudre la vente, le cas échéant cumulativement, dans les conditions suivantes.

24.1 Dommages-intérêts

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 22, l'aménageur de la ZAC le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de **15 jours** en ce qui concerne les délais du § 1°, 2° et 3°. Si le constructeur a méconnu une autre de ses obligations découlant du présent cahier des charges, le vendeur le mettra en demeure de satisfaire à cette obligation dans un délai de **10 jours**.

Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, le vendeur pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'il ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à **1/1000** du prix de cession hors taxes par jour de retard avec un maximum à percevoir de **15/100 (15 %)** dudit prix de cession.

En cas de location, l'indemnité sera égale à **1/10** du loyer mensuel dû par jour de retard avec un maximum d'une année de loyer.

Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint le maximum prévu ci-dessus l'aménageur de la ZAC pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

24.2 Résolution de la vente

La cession pourra être résolue par décision de l'aménageur de la ZAC, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 22 ci-dessus.

La cession pourra également être résolue par décision de l'aménageur, notifiée par acte d'huissier, en cas de non-paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent CCCT, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

Le constructeur 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, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par l'aménageur de la ZAC, lequel sera réputé ne pas être inférieur à **15 %** du prix de cession hors taxes.
- 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 coût de la main d'œuvre utilisée.

Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.

La plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de l'aménageur de la ZAC étant l'administration des Domaines, celui du constructeur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le président du tribunal civil compétent sur la requête de l'aménageur de la ZAC.

En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble à la requête du plus diligent des experts ou des parties.

En cas de réalisation des constructions par tranches, ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix de l'aménageur de la ZAC que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

24.3 Résiliation de l'acte de location

En cas de location, les conditions de la résiliation seront fixées dans l'acte de location ainsi que le régime applicable.

24.4 Frais et charges

Tous les frais seront à la charge du constructeur.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du constructeur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation. Ces sommes sont réparties entre les créanciers suivant les formes et conditions concernant le règlement des prix de vente d'immeubles.

ARTICLE 25 – VENTES, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES

Hormis l'hypothèse d'un recours à la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) au sens de l'article 1601-3 du code civil expressément approuvé par l'aménageur de la ZAC, les terrains ou les baux ne pourront être librement cédés par le constructeur, et aucun droit ne pourra être consenti sur les terrains, même à titre précaire, qu'après réalisation des travaux d'aménagement et constructions prévus au programme visé à l'article 3 ci-dessus. En cas d'intention de recourir à la VEFA par le constructeur, sans que l'aménageur de la ZAC n'ait au préalable donné expressément son accord à ce type de vente, l'aménageur pourra exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par lui, jusqu'à la passation du contrat de VEFA du constructeur avec les sous-acquéreurs et sous réserve que les travaux n'aient pas encore commencé

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale de la propriété des terrains ou à la cession du bail ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, ou à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction.

Avant toute cession dans le contexte ci-dessus évoqué, le constructeur devra aviser l'aménageur de la ZAC de ses intentions, au moins trois mois à l'avance.

L'aménageur de la ZAC pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par lui, ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par lui.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 15 %.

En cas de vente, à un acquéreur désigné ou agréé par l'aménageur de la ZAC, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, l'aménageur pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à l'aménageur de la ZAC.

Le constructeur est cependant autorisé à céder le terrain ou le bail à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit du constructeur lui-même.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Toutefois, le constructeur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que les crédit-preneurs aient reçu l'agrément préalable de l'aménageur de la ZAC.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente d'immeuble à construire au sens de l'article 1601-1 du code civil.

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit, même après réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse accordée par l'aménageur de la ZAC et ce, sans préjudice, s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives aux lotissements.

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article.

Il sera également interdit au constructeur de procéder, avant achèvement des travaux, à la vente, au partage ou à la location globale de l'ensemble ou d'une fraction des terrains cédés. Si le constructeur renonce à poursuivre personnellement la réalisation du lotissement, il devra rétrocéder les terrains à l'aménageur de la ZAC. Le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution sans qu'il y ait lieu à une déduction de 10 %.

L'opération poursuivie par le constructeur ayant un caractère non lucratif, le total des prix de vente des lots ne devra pas excéder le montant du coût de l'opération calculé, compte tenu des frais généraux, de l'intérêt au taux commercial des capitaux apportés par le constructeur et de la charge des emprunts contractés par lui.

Le prix de vente de chaque lot devra être soumis à l'agrément de l'aménageur de la ZAC, qui pourra exiger toutes justifications utiles des dépenses à prendre en compte.

Plusieurs lots ne peuvent être vendus à un même acquéreur qu'avec l'agrément de l'aménageur de la ZAC.

Le cahier des charges annexé à chacun des actes de vente ou de location des lots ou d'attribution dans le partage sera soumis à l'agrément de l'aménageur de la ZAC. Ce cahier des charges devra obligatoirement comporter une clause prévoyant les délais dans lesquels l'acquéreur, le locataire ou l'attributaire sera tenu, sous peine de résolution de plein droit de la vente, de la location ou de l'attribution à la requête du constructeur

ou de l'aménageur de la ZAC, de déposer la demande de permis de construire et d'édifier la construction prévue.

Les actes de vente, d'attribution, dans le partage ou de location qui seraient consentis par le constructeur en méconnaissance des dispositions du présent article seraient nuls en application de l'article L. 411-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Lu et approuvé

A, le

le Président de l'EPCI,
L'Aménageur de la ZAC

Le constructeur

Annexe 1 - Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales

Annexe 2 - Cahier des limites de prestations générales.