

ORON



**Cahier des Charges de Cession
de Terrains**



SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
TITRE PRELIMINAIRE	4
DISPOSITIONS GENERALES	4
I – DESIGNATION DES INTERVENANTS ET DEFINITION TERMINOLOGIQUE	4
II – CADRE JURIDIQUE	5
<i>Généralités</i>	5
<i>B) Fondements juridiques des dispositions du C.C.C.T.</i>	5
1) dispositions relevant de l'article L.311-6 du Code de l'Urbanisme.....	5
2) Dispositions relevant des dispositions de l'article L.21.1 et suivants du Code de l'expropriation	6
<i>C) Objet du C.C.C.T.</i>	6
1) Affectation de la SURFACE PLANCHER	6
2) Définition des assiettes foncières	6
<i>D) Organisation du C.C.C.T.</i>	7
III – DUREE DU C.C.C.T.....	8
A) Pour les terrains, volumes, objet de la présente cession, qui ont été acquis par voie d'expropriation.....	8
B) Pour les terrains, volumes, objet de la présente cession, qui n'ont pas été acquis par voie d'expropriation.....	8
IV – EXPIRATION OU TRANSFERT DE LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT.....	8
V – DIVISION DES TERRAINS DE LA Z.A.C. PAR L'AMENAGEUR.....	9
TITRE I : PRESCRIPTIONS IMPOSEES EN VUE DU RESPECT DE L'UTILITE PUBLIQUE	10
<i>ARTICLE 1 – CONDITIONS PARTICULIERES</i>	10
<i>ARTICLE 2 – Objet de la cession</i>	10
<i>ARTICLE 3 – Délais d'exécution</i>	10
<i>ARTICLE 4 – Prolongation éventuelle des délais</i>	10
<i>Article 5 – Obligation de MainteniR l'affectation prévue</i>	11
<i>ARTICLE 6 – Résolution</i>	11
<i>ARTICLE 7 – Vente, location, morcellement des droits et bien cédés</i>	12
TITRE II DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES AU C.C.C.T.	13
CHAPITRE I – OBLIGATIONS DE LA SOCIETE CHARGEE DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE	13
<i>ARTICLE 8 – ROLE DE L'aménageur</i>	13
<i>ARTICLE 9 – MESURES DE POLICE, REGLEMENTATION DE LA CIRCULATION, ENTRETIEN DES VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES PUBLICS</i>	13
9.1 - Utilisation	13
9.2 - Entretien.....	14
<i>ARTICLE 10 - BORNAGE</i>	14
<i>ARTICLE 11 – DESSERTE DES TERRAINS ET VOLUMES CEDES</i>	14
11.1- Modalités et délais d'exécution des dessertes à réaliser par l'Aménageur	14
11.2- Desserte en réseaux, des terrains cédés.....	14
11.2.1 Dévoiement préalable des réseaux.....	15
11.2.2 Assainissement (eaux pluviales et usées)	15
11.2.2 Électricité	15
11.2.3 Éclairage public.....	16
11.2.4 Eau potable	16
11.2.5 Télécommunications.....	16
11.2.6 Gaz.....	16
11.2.7 Réseau internet haut débit.....	16
11.2.8 Défense incendie	16
11.3- Desserte en voirie des terrains cédés.....	16
11.3.1 Ouvrages d'infrastructures.....	17
11.3.2 Espaces publics.....	17

<i>ARTICLE 12 – DELAI D’EXECUTION DES OUVRAGES A REALISER PAR L’AMENAGEUR</i>	17
CHAPITRE II : OBLIGATION DE L’ACQUEREUR	17
<i>ARTICLE 13 – RESPECT DES DOCUMENTS D’URBANISME APPLICABLES A LA ZONE</i>	17
<i>ARTICLE 14 – SERVITUDES</i>	17
14.1 - Servitudes générales	17
14.2- Servitudes particulières	18
<i>ARTICLE 15 - PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES</i>	18
15.1. Respect de l’unité architecturale	18
15.1.1 – Soumission préalable du permis de construire	18
15.1.2 – Visite des lieux	19
15.1.3 – Dépôt du permis de construire	19
15.1.4 – Instruction du permis de construire	19
<i>ARTICLE 16 – RACCORDEMENT AUX RESEAUX PUBLICS</i>	20
16-1 Obligation générale de raccordement aux réseaux publics	20
16-2 Composition du dossier VRD de l’acquéreur.....	20
16.2.1. Pour les voiries et aménagements du sol	20
16.2.2. Pour l’assainissement	20
16.2.3. Pour l’eau potable	21
16.2.4. Pour l’électricité et le gaz.....	21
16.2.5. Pour les télécommunications.....	21
<i>ARTICLE 17 – TRAVAUX A REALISER PAR L’ACQUEREUR</i>	21
17.1 Définition des travaux incombant à l’Acquéreur	21
17.1.1. L’accès au programme à réaliser	21
17.1.2. Les réseaux Eaux pluviales - Eaux usées	21
17.1.3. Les réseaux concessionnaires	22
17.1.3.1. Pour l’eau potable :	22
17.1.3.2. Pour l’électricité moyenne tension :	22
17.1.3.3. Pour le gaz :	22
17.1.3.4. Pour les réseaux de télécommunication :	22
17.2 Conditions d’exécution des travaux incombant à l’Acquéreur	23
17.2.1. Nature du sol	23
17.2.2. Piquetage	23
17.2.3. Locaux techniques des réseaux concédés pour les opérations d’ensemble	23
17.2.4. Locaux ordures ménagères.....	24
17.2.5. Réception des travaux de l’Acquéreur	24
17.4 – Échéancier d’exécution des travaux	24
<i>ARTICLE 18 – ORGANISATION DES CHANTIERS</i>	24
<i>ARTICLE 19 – OBLIGATIONS DE COMMUNICATION DE DOCUMENTS</i>	25
19.1 Le Dossier de VRD	25
19.2 Planning travaux et coordination des chantiers SEM et Acquéreur.....	25
19.3 Autres documents	25
19.4 Documents de reculement	25
<i>ARTICLE 20 – CLOTURE</i>	25
TITRE III : DISPOSITIONS DIVERSES	26
<i>ARTICLE 21 – REFERE PREVENTIF</i>	26
<i>ARTICLE 22 – MUTATIONS SUCCESSIVES -TRANSMISSION DES DROIT ET OBLIGATIONS DU PRESENT C.C.C.T.</i>	26
<i>ARTICLE 23 – MODIFICATIONS DU CAHIER DES CHARGES</i>	26
23.1 Avant l’acte authentique	26
23.2 Après l’acte authentique	27
<i>ARTICLE 24 – REGLEMENT DES DIFFERENDS</i>	27
<i>ARTICLE 25 – ASSURANCES imposees aux promoteurs de construction destinees a être revendues</i> 28	
<i>ARTICLE 26 – LISTE DES ANNEXES</i>	29

TITRE PRELIMINAIRE

DISPOSITIONS GENERALES

I – DESIGNATION DES INTERVENANTS ET DEFINITION TERMINOLOGIQUE

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

On désignera le présent cahier des charges de cession, location ou concession d'usage de terrains ou volume immobiliers sis à l'intérieur de la Z.A.C., indifféremment « **C.C.C.T.** » ou « **Cahier des Charges** ».

On désignera sous le vocable « **Acquéreur** », tout assujetti au présent **C.C.C.T.**, qu'il soit propriétaire, Acquéreur, sous-Acquéreur ou constructeur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, co-partageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, ayant droit ou ayant cause, etc.

On désignera indifféremment sous le vocable « **SEM** » ou « **Aménageur** », la SAEML ORYON, (ou de toute personne morale de droit public ou privée qui lui serait substituée pour la réalisation de la zone), aménageur de la Z.A.C. de la Tibourgère / Quartier Quatuor, en vertu de la convention publique d'aménagement en date du 28 mai 2004, conclue en application de l'article L300-4 du Code de l'Urbanisme.

On désignera sous le vocable « **Terrain** », indifféremment les terrains et/ou volumes cédés, loués ou concédés.

Enfin, on désignera indifféremment sous les vocables « **acte de cession** » ou « **cession** », tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre de la Z.A.C. et objet du présent **C.C.C.T.**, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation etc., ou tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un desdits biens, tel que « locations », « baux », « baux à construction », « baux emphytéotiques », « concessions d'usage » etc.

II – CADRE JURIDIQUE

GENERALITES :

L'opération d'aménagement de la « Tibourgère » a été confiée à **ORYON** par la **Commune des Herbiers** par décision de son conseil municipal en date du 24 mai 2004.

La SEM **ORYON** intervient dans le cadre d'une Convention Publique d'Aménagement (CPA) du 28 mai 2004 en application des dispositions des articles L.300-4 et suivants du code de l'urbanisme.

Cette opération est réalisée sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). L'acte de création a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 11 Mai 2005. Le dossier de réalisation et le programme des équipements publics ont été approuvés par délibération du Conseil Municipal en date du 12 décembre 2005.

Cette opération d'aménagement est située au nord de la Commune des Herbiers et couvre une superficie globale d'environ 51 hectares.

Cette zone d'aménagement concerté vise, entre autres, à la réalisation de logements (lots libres et opérations groupées), d'activités commerciales, artisanales et tertiaires.

B) FONDEMENTS JURIDIQUES DES DISPOSITIONS DU C.C.C.T.

1) DISPOSITIONS RELEVANT DE L'ARTICLE L.311-6 DU CODE DE L'URBANISME

Conformément aux dispositions de l'article L.311-6 du Code de l'Urbanisme, qui dispose :

« Les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des zones d'aménagement concerté font l'objet d'un cahier des charges qui indique le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Le cahier des charges peut en outre fixer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone. ».

La **SEM** a établi ce Cahier des Charges de Cession, de location ou de concession d'usage des Terrains, volumes et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de ladite Z.A.C.

2) DISPOSITIONS RELEVANT DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.21.1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'EXPROPRIATION

En application de l'article L. 21.1 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, les immeubles expropriés en vue d'opérations dans les Zones d'Aménagement Concerté prévues à l'article L 311-1 du Code de l'Urbanisme peuvent être cédés de gré à gré ou concédés temporairement à des personnes de droit privé ou de droit public sous condition que ces personnes utilisent les terrains et/ou volumes cédés aux fins prescrites par le Cahier des Charges incluant les clauses types approuvées par le Décret n° 55-216 du 3 février 1955.

Que les terrains et/ou volumes, objet de la présente cession, aient ou non été acquis par l'aménageur dans le cadre d'une procédure d'expropriation, le présent Cahier des Charges reprend les dispositions de l'article L.21-3 du Code de l'expropriation, ainsi que, en application de l'article L.21-4 du même code, les clauses types du décret susmentionné.

Les clauses susvisées sont opposables à l'**Acquéreur**, et s'appliquent dans toutes leurs dispositions à la présente cession.

C) OBJET DU C.C.C.T.

1) AFFECTATION DE LA SURFACE PLANCHER

Le nombre de mètres carrés maximum de surface de plancher dont la construction est envisagée dans la zone est défini au dossier de réalisation de la ZAC et détaillée par lot dans l'annexe 3 ci-jointe.

2) DEFINITION DES ASSIETTES FONCIERES

Chaque vente fera l'objet d'une annexe précisant notamment la Surface Plancher maximale autorisée pour le lot concerné. En l'absence de plafond imposé par cette annexe, il sera fait application du PLU.

Le présent C.C.C.T. a vocation à imposer au constructeur, locataire ou cessionnaire d'usage, un ensemble de droits et obligations en vue de la réalisation d'un programme dans des conditions normales, dans le respect des constructions alentour et le bon aménagement de la zone.

Il 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 pendant toute sa durée de validité.

La nature et l'occupation des assiettes foncières cédées sont réglées en premier lieu par l'avant contrat de vente (promesse synallagmatique de vente), et en second lieu, par l'acte authentique de vente.

D) ORGANISATION DU C.C.C.T.

Le présent Cahier des Charges est divisé en quatre titres :

Le **Titre Préliminaire** comprend des dispositions générales relatives au **C.C.C.T.** lui-même telles que : la désignation des intervenants, le fondement juridique du **C.C.C.T.**, son objet, sa durée, et son organisation,

Le **Titre I** comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains et/ou volumes pour satisfaire au respect de l'utilité publique ; elles précisent notamment le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations telles que découlant des clauses types approuvées par le Décret n° 55-216 du 3 février 1955, en application des dispositions de l'article L.21-3 du Code de l'Expropriation.

Le **Titre II** définit les droits et obligations respectifs de la SEM et du constructeur pendant la seule durée de réalisation de la Z.A.C. Il fixe, notamment, les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées au constructeur.

Le **Titre III** fixe les dispositions générales du présent cahier des charges de cession.

Le présent CCCT est complété par 3 annexes, distinctes par secteur, (sauf stipulations contraires dans la promesse synallagmatique de vente) :

- **Annexe 1** – cahier des recommandations architecturales et paysagères applicables au secteur (CRA...)
- **Annexe 2** – plans des prescriptions spécifiques, par secteur, qui comprendra :
 - **2a** – compléments architecturaux pour chaque parcelle vendue
 - **2b** – compléments relatifs à la localisation des réseaux VRD
- **Annexe 3** – Tableau de SURFACE PLANCHER

III – DUREE DU C.C.C.T.

Il convient de distinguer au sein du présent **cahier des charges**, les dispositions qui perdureront à la suppression de la ZAC, et celles qui deviendront caduques selon :

- que les terrains et/ou volumes cédés, loués ou concédés, ont été acquis dans le cadre d'une procédure de déclaration d'utilité publique ou non
- la nature des dispositions.

A) POUR LES TERRAINS, VOLUMES, OBJET DE LA PRESENTE CESSION, QUI ONT ETE ACQUIS PAR VOIE D'EXPROPRIATION.

Les dispositions du Titre I ont pour fondement juridique le code de l'expropriation. Elles sont opposables à l'**Acquéreur** pendant la durée de la réalisation de la zone, et resteront opposables à ce dernier et/ou à ses successeurs, à l'expiration de la Zone d'Aménagement Concerté.

En revanche, les dispositions des titres II et III du présent Cahier des Charges, sont imposées à l'**Acquéreur** pendant toute la durée de la réalisation de la zone, conformément aux dispositions de l'article L. 311-6 du Code de l'Urbanisme. Elles cesseront de lui être opposables, à la suppression de la zone ; exceptées les servitudes légales, conventionnelles etc., grevant le fonds et/ou volume cédé, qui resteront applicables, selon leur nature, indépendamment du présent **cahier des charges**.

B) POUR LES TERRAINS, VOLUMES, OBJET DE LA PRESENTE CESSION, QUI N'ONT PAS ETE ACQUIS PAR VOIE D'EXPROPRIATION.

Les dispositions du présent Cahier des Charges sont opposables à l'**Acquéreur** pendant toute la durée de la réalisation de la zone, excepté les servitudes légales, conventionnelles etc., grevant le fonds et/ou le volume cédé, qui resteront applicables, selon leur nature, indépendamment du présent **cahier des charges**.

IV– EXPIRATION OU TRANSFERT DE LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

La zone d'aménagement concertée est réalisée par la **SEM**, en vertu de la convention publique d'aménagement en date du 28 mai 2004 conclue en application de l'article L. 300-4, avec la Commune des Herbiers, cette dernière étant à l'initiative de la création de cette zone d'aménagement concerté.

A l'expiration de cette convention pour quelque raison que ce soit, la commune se substituerait de plein droit à la **SEM** dans tous les droits et obligations résultant pour celle-ci du présent **cahier des charges**, sans que l'**Acquéreur** ait le droit de s'y opposer. Il en irait de même en cas de transfert de ladite convention à une autre personne morale de droit public ou privée chargée de l'aménagement.

V – DIVISION DES TERRAINS DE LA Z.A.C. PAR L'AMENAGEUR

Les terrains de la Z.A.C. font l'objet d'une division entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics ou tout autre domaine public de la collectivité, et, d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux constructeurs, publics ou privés.

Cette division sera effectuée par la **SEM**, en sa qualité d'aménageur de la Z.A.C., qui procédera, au fur et à mesure de l'aménagement de cette zone, au détachement des parcelles de terrains et des droits immobiliers qui leur sont affectés.

Cette division ne constitue pas un lotissement au sens du Code de l'Urbanisme.

TITRE I : PRESCRIPTIONS IMPOSEES EN VUE DU RESPECT DE L'UTILITE PUBLIQUE

ARTICLE 1 – CONDITIONS PARTICULIERES

Il est d'ores et déjà précisé que si la cession porte sur des terrains acquis par voie d'expropriation, l'acte de cession comportera en vertu de l'article 41 de l'ordonnance N° 58-997 du 23 Octobre 1958, les clauses prévues par le décret N° 55-216 du 3 février 1955. A ce titre, ces clauses type sont insérées dans le présent cahier des charges.

ARTICLE 2 – OBJET DE LA CESSION

La présente cession est consentie à l'acquéreur en vue de la construction d'un projet immobilier. Ce programme immobilier devra être édifié en conformité des dispositions du permis de construire, visé par l'architecte-conseil, dont la demande sera déposée dans un délai maximal de 6 mois à compter de la vente.

ARTICLE 3 – DELAIS D'EXECUTION

L'acte de cession comportera également l'obligation vis à vis de l'**Acquéreur**, l'engagement de remettre au VENDEUR, dans un délai, de 24 mois à partir du jour de la cession, éventuellement prorogé dans les conditions stipulées aux termes du cahier des charges sus énoncé, justificatif du dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux de l'immeuble à la Commune des Herbiers. A défaut, l'acquéreur sera redevable envers le VENDEUR, à titre d'indemnité forfaitairement fixée, d'une somme équivalente à 5 % du prix de vente définitif des biens objet des présentes.

ARTICLE 4 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Le délai d'exécution prévu au présent cahier des charges sera, si son inobservation est due à un cas de force majeure, prolongé d'une durée égale 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 constituant des cas de force majeure.

Pour l'application de cette disposition, sont notamment considérés comme causes légitimes de report de délai, les évènements suivants :

- Intempéries prises en compte par les Chambres Syndicales Industrielles du Bâtiment ou la Caisse du Bâtiment et des Travaux Publics, empêchant les travaux ou l'exécution des « Voies et Réseaux Divers » (V.R.D) selon la réglementation des chantiers du bâtiment.

- Grève générale ou partielle affectant le chantier ou les fournisseurs.
- Retard résultant de la liquidation des biens, l'admission au régime du règlement judiciaire, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire ou la déconfiture des ou de l'une des entreprises.
- Injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables à l'Acquéreur.
- Troubles résultant d'hostilités, cataclysmes, accidents de chantier.
- Retard imputable aux compagnies cessionnaires (E.D.F. – G.D.F. – P.T.T. – Compagnie des eaux, Sydev, etc....)
- Epidémies, pandémies ou catastrophe sanitaire
- Découvertes de pollution du sous-sol entraînant du retard du fait de travaux supplémentaires destinés à résoudre cette pollution.

ARTICLE 5 – OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE

L'acquéreur s'engage à maintenir l'affectation du terrain, objet de la présente cession jusqu'à la suppression de la ZAC.

ARTICLE 6 – RESOLUTION

La cession pourra être résolue par décision de la **SEM** notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation du délai fixé, du non respect du programme de construction ou de l'une des obligations prévues au présent acte.

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

- 1) si la résolution intervient avant le commencement des travaux, l'indemnité sera égale au montant des versements déjà effectués sur le prix de cession, déduction faite de dix pour cent à titre de dommages et intérêts forfaitaires.
- 2) si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité fixée au 1) ci-dessus sera 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'œuvre utilisée, ou diminuée de la moins value apportée par lesdits travaux.

La plus ou la moins value sera fixée par voie d'expertise contradictoire. L'expert de la **SEM** est un professionnel de l'immobilier désigné par elle. L'expert 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 du Département de Vendée à la requête de l'**aménageur**.

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

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

**ARTICLE 7 – VENTE, LOCATION, MORCELLEMENT DES DROITS ET BIEN
CEDES**

Dispositions générales

Il est interdit à l'**acquéreur** de mettre en vente les biens et droits immobiliers qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus, sans en avoir, au moins trois mois à l'avance, avisé l'**aménageur**.

La **SEM** pourra exiger, soit que ces biens et droits immobiliers lui soient rétrocédés, soit qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé par elle.

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 10 %. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par l'**aménageur**, celui-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des biens et droits immobiliers cédés est interdit, même après réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse de l'**aménageur**.

Aucune location des biens et droits immobiliers 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.

Dans le cadre des prescriptions et interdictions sous conditions qui précèdent, l'acquéreur est dès maintenant autorisé à procéder à la commercialisation locative des locaux construits et à la vente par fraction desdits locaux, sous la forme de vente en l'état futur d'achèvement uniquement.

TITRE II

DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES AU C.C.C.T.

CHAPITRE I – OBLIGATIONS DE LA SOCIETE CHARGEE DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE

ARTICLE 8 – ROLE DE L'AMENAGEUR

La SEM exécutera, conformément au Plan Local d'Urbanisme, au Dossier de Réalisation, et au Programme des Équipements Publics, le cas échéant modifiés, tous les ouvrages de voirie, de réseaux et d'aménagement des espaces publics destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités, soit à être remis aux organismes concessionnaires, à l'exclusion de ceux qui sont prévus à la charge de l'acquéreur.

ARTICLE 9 – MESURES DE POLICE, REGLEMENTATION DE LA CIRCULATION, ENTRETIEN DES VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES PUBLICS

9.1 - UTILISATION

Jusqu'à leur ouverture au public, l'**aménageur** pourra, notamment :

- Placer à tels endroits qu'il jugera à propos, tous panneaux de signalisation, poteaux indicateurs, candélabres, bornes, postes de transformation, arrêts d'autobus, bancs publics etc., en respectant les dispositions légales,
- Interdire ou limiter, au public ou à l'**Acquéreur**, sur tout ou partie de ces terrains, la circulation ou le stationnement des véhicules selon les règles qui lui apparaîtront les plus aptes à une desserte suffisante de la zone.

Ces règles devront tenir compte de la nécessité de permettre l'accès des chantiers ou des bâtiments aux engins et véhicules des entreprises, aux véhicules de déménagement ainsi qu'à tous les véhicules assurant un service public

Dès leur ouverture au public des voies, places et espaces libres publics, les pouvoirs de police seront assurés par la personne publique compétente, conformément aux dispositions légales.

9.2 - ENTRETIEN

Jusqu'à leur remise technique à la collectivité, l'entretien des voiries publiques sera assuré par l'**aménageur**.

Dès leur remise à la collectivité publique intéressée, celle-ci en assurera l'entretien.

Il est en outre précisé que dans le cadre de la réalisation de son projet, l'**Acquéreur** a une obligation d'entretien des voies ouvertes à la circulation nécessaires à l'accès de son chantier.

Il sera procédé contradictoirement, à l'entrée dans les lieux par l'**Acquéreur**, à un état des lieux entre l'acquéreur et la SEM.

En cas de dégradation, constatée par exploit d'huissier à la demande de l'**Aménageur**, l'**Acquéreur** remboursera à ce dernier le coût de réparation des dégâts causés, de son fait ou de celui de ses préposés, aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général.

ARTICLE 10 - BORNAGE

Conformément aux dispositions de l'article L 111-5-3 du Code de l'Urbanisme, le descriptif du terrain résulte d'un bornage qui sera effectué antérieurement à la vente, aux frais et charge de l'**Aménageur**.

La réception du bornage fera l'objet d'un procès-verbal à signer entre l'**Acquéreur**, l'**Aménageur** et le géomètre qui aura effectué ledit bornage.

L'**Acquéreur** aura la responsabilité de la conservation du bornage réceptionné.

ARTICLE 11 – DESSERTE DES TERRAINS ET VOLUMES CEDES

Sous réserve de dispositions contraires prévues à l'annexe 2b et à l'acte de vente, la **SEM** s'engage à exécuter les dessertes des assiettes foncières cédées dans les conditions énoncées aux articles 11.1 à 11.3.2.

11.1- MODALITES ET DELAIS D'EXECUTION DES DESSERTES A REALISER PAR L'AMENAGEUR

Sous réserve des précisions apportées dans les actes de vente, les limites des prestations dues par la **SEM** sont définies ci-dessous :

11.2- DESSERTE EN RESEAUX, DES TERRAINS CEDES

D'une manière générale, la **SEM** amène les réseaux à proximité des parcelles, aux points et aux niveaux qu'elle imposera et qui seront compatibles avec les projets d'aménagement VRD dont elle a la charge, ainsi qu'avec le projet de l'acquéreur.

Il est ici précisé que toute prestation complémentaire sollicitée par l'**Acquéreur** fera l'objet d'une facturation par l'**Aménageur** sur la base d'un devis préalablement établi et accepté par l'**Acquéreur**.

11.2.1 Dévoiement préalable des réseaux

Pour la réalisation du programme de l'**Acquéreur**, l'**Aménageur** s'engage à dévoyer les réseaux interdisant éventuellement la réalisation du programme projeté en l'absence d'autre possibilité raisonnable.

11.2.2 Assainissement (eaux pluviales et usées)

Pour les lots libres, l'aménageur réalisera les réseaux jusqu'aux regards de branchement en limite d'opérations regards compris

Dans les autres cas, l'Aménageur réalisera un réseau sous emprise publique raccordable sur chaque parcelle. Le branchement sera à la charge des acquéreurs sauf dispositions particulières précisées aux annexes.

Les cotes et points de raccordement E.P. et E.U seront précisés à la signature des documents de vente.

11.2.2 Électricité

Basse tension

Pour les lots libres, l'aménageur doit réaliser un branchement basse tension.

Dans les autres cas, si le réseau existant ne permet pas la desserte du lot, l'Aménageur réalisera un réseau sous emprise publique raccordable sur chaque parcelle.

Le branchement sera à la charge des acquéreurs (que le réseau soit existant ou à créer).

Moyenne tension

Pour l'électricité moyenne tension, la **SEM** réalisera le réseau jusqu'au poste public.

Le branchement et le raccordement des câbles au poste de livraison EDF seront à la charge de l'**Acquéreur** (nouvelle liaison BT avec le transfo public ou création de la liaison MT entre le réseau prévu dans la Zone d'Activité et l'emplacement du poste de transformation privatif).

Sauf dérogation les postes de transformation privatifs seront intégrés dans le volume des bâtiments. La réalisation d'un local en vue de l'installation d'un poste de transformation privé de courant électrique est à la charge de l'**Acquéreur**, conformément aux dispositions de l'article R. 322-19 du Code de l'Urbanisme. Lorsque le local a vocation à desservir plusieurs lots, une convention dite « convention local transfo » est signée entre les propriétaires des différents lots et EDF.

11.2.3 Éclairage public

L'Aménageur a la charge de la mise en place de l'éclairage des espaces publics et voiries excepté à l'intérieur des îlots privatifs qui devront être réalisés par l'acquéreur et remis à l'association syndicale de gestion des parties communes si elle existe.

Le choix des candélabres et leurs coloris devront être compatibles avec le Plan Lumière de la commune des Herbiers.

11.2.4 Eau potable

L'Aménageur réalisera le réseau primaire d'eau potable raccordable sur chaque parcelle. Le branchement sera à la charge des acquéreurs (sauf pour les lots libres de constructeurs à vocation d'habitat).

11.2.5 Télécommunications

L'Aménageur réalisera les fourreaux enterrés sous les espaces publics et les chambres de tirage sous le domaine public. Le raccordement sera à la charge des acquéreurs (sauf pour les lots libres de constructeurs à vocation d'habitat).

11.2.6 Gaz

L'aménageur réalisera un réseau de distribution de gaz raccordable sur chaque parcelle, sous réserve d'accord préalable du concessionnaire. Le branchement sera à la charge des acquéreurs (sauf pour les lots libres de constructeurs à vocation d'habitat).

11.2.7 Réseau internet haut débit

En fonction des possibilités offertes par le concessionnaire, le réseau télécommunication permettra la livraison haut débit (ADSL ou équivalent).

11.2.8 Défense incendie

L'Aménageur n'a aucune obligation. L'Acquéreur devra tenir compte des dispositifs existants et de les compléter, le cas échéant selon les prescriptions du SDIS, à ses frais.

11.3- DESSERTE EN VOIRIE DES TERRAINS CEDES

Afin de permettre la desserte de son programme en voirie, l'Acquéreur s'engage dès à présent, à respecter pour la réalisation de son projet, les prestations et les cotes des terrains sis à la périphérie de son programme, telles qu'elles ont déjà été fixées par l'Aménageur.

L'étude et la réalisation de ces VRD (Voiries et Réseaux Divers) seront assurées et coordonnées par l'Aménageur à ses frais, au vu des éléments fournis par l'Acquéreur tel qu'ils

CCCT Tibourgère

sont énumérés au dossier VRD, dans des délais compatibles avec la mise en service de l'immeuble, sauf en ce qui concerne les ouvrages pour lesquels un délai différent est stipulé.

Les équipements publics à réaliser résultent des documents d'urbanisme applicables à la zone d'aménagement concerté. Ces derniers peuvent être modifiés conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, pour les besoins de l'aménagement de ladite zone, il est donc précisé que cette énumération n'est pas exhaustive.

11.3.1 Ouvrages d'infrastructures

L'aménageur réalisera l'ensemble des ouvrages primaires nécessaires à la desserte des lots selon le programme figurant à l'annexe 2b.

11.3.2 Espaces publics

Aux abords du terrain ou volume cédé, l'Aménageur réalisera le traitement des espaces publics.

ARTICLE 12 – DELAI D'EXECUTION DES OUVRAGES A REALISER PAR L'AMENAGEUR

Les délais de réalisation des VRD seront définis le cas échéant en annexe à l'acte de vente.

CHAPITRE II : OBLIGATION DE L'ACQUEREUR

ARTICLE 13 – RESPECT DES DOCUMENTS D'URBANISME APPLICABLES A LA ZONE

L'Acquéreur respectera, pour la réalisation de son projet, toutes les prescriptions du P.L.U. et du présent CCCT.

ARTICLE 14 – SERVITUDES

14.1 - SERVITUDES GENERALES

L'Acquéreur sera tenu de subir sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, des canalisations publiques d'eau, gaz, électricité, PTT, éclairage public, égouts etc., telles qu'elles sont réalisées, à leur frais, par la SEM, la collectivité, les

cessionnaires ou pour leur compte, **dans la limite où elles ne nuisent pas à la réalisation du projet de l'acquéreur.**

La SEM et ses cessionnaires successifs s'engagent à consentir et à accepter dans les mêmes conditions, les servitudes énoncées au profit de l'acquéreur et de ces cessionnaires, **dans la limite où elles ne nuisent pas à l'aménagement et à l'équipement de la ZAC .**

14.2- SERVITUDES PARTICULIERES

Pour la réalisation de son programme, outre les servitudes prévues à la promesse de vente et/ou à l'acte authentique de vente, l'**Acquéreur** sera également tenu de consentir sur sa propriété, les servitudes particulières suivantes : servitudes de vue, servitudes de cours communes ou de prospects nécessaires aux constructions prévues sur les parcelles voisines de celles qu'il a acquises.

Ces servitudes seront connues lors de l'élaboration du projet de construction de l'**Acquéreur** ; elles sont de droit et ne donnent pas lieu à l'établissement de convention ou à indemnisation.

ARTICLE 15 - PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

15.1. RESPECT DE L'UNITE ARCHITECTURALE

L'**Acquéreur** édifiant des bâtiments dans une opération qui vise à la création d'un ensemble architectural uni devra établir son projet en conformité avec le P.L.U. et avec les dispositions particulières faisant l'objet des annexes **1** (CRA : cahier des recommandations architecturales et paysagères applicable à l'ensemble de la zone) et éventuellement 2a (CPA : compléments architecturaux).

Le principe est que l'architecte de l'acquéreur doit travailler en liaison étroite avec l'**Aménageur et l'urbaniste de la ZAC** afin d'aboutir à un projet de qualité visant à bien s'insérer dans le cadre général de la Z.A.C. Les articles ci-après définissent les obligations architecturales de l'**Acquéreur**.

15.1.1 – Soumission préalable du permis de construire

Pur la demande de Permis initiale et pour toute demande de permis de construire la maison principale, l'**Acquéreur** remettra à l'**Aménageur** son dossier de demande de permis de construire en deux exemplaires, au moins 30 jours ouvrés avant son dépôt en Mairie. L'**Aménageur a confié une mission visa à l'urbaniste de la ZAC** qui fera connaître à l'**Acquéreur** son avis sur le dossier dans un **déla**i de 20 jours à compter de la réception du dossier complet. Passé ce délai et faute de réponse de l'Aménageur, l'avis favorable de ce dernier sera réputé acquis.

Cet avis qui ne saurait, en aucun cas, engager la responsabilité de l'**Aménageur**, sera donné au regard des prescriptions et règles du Plan Local d'Urbanisme, ou de tout autre document en tenant lieu et du présent **Cahier des Charges**.

CCCT Tibourgère

Afin d'assurer l'unité architecturale de l'ensemble de l'opération, l'**Aménageur** devra donner son avis sur le projet de construction prévue par le maître d'œuvre, sur le traitement et les couleurs de leurs façades, généralement à toutes dispositions concernant l'aspect et l'organisation des bâtiments, ainsi que sur les aménagements extérieurs. Aussi, est-il vivement recommandé à l'**Acquéreur** et à ses maîtres d'œuvre, de se mettre en rapport avec lui et/ou l'architecte mandaté par lui, dès les premières études, et de lui fournir les documents au fur et à mesure de leur réalisation afin de mener à bien leur projet dans les meilleures conditions.

15.1.2 – Visite des lieux

Afin de permettre à l'**Aménageur** de vérifier le respect, par l'**Acquéreur**, des prescriptions architecturales et urbanistiques, ce dernier s'engage à faciliter, sur son terrain, et tout au long du chantier, toutes visites du personnel de l'**Aménageur** ou de personnes mandatées par elle. Cette visite sera faite, après dépôt d'un préavis de 48 heures.

15.1.3 – Dépôt du permis de construire

Une fois l'avis délivré, l'**Acquéreur** pourra alors déposer sa demande de permis de construire après avoir, le cas échéant, modifié son dossier pour tenir compte des observations émises par l'**Aménageur**. Il réservera une copie du dossier définitif à ce dernier.

15.1.4 – Instruction du permis de construire

L'**Acquéreur** tiendra informé la **SEM** de l'instruction de sa demande de permis de construire.

ARTICLE 16 – RACCORDEMENT AUX RESEAUX PUBLICS

16-1 OBLIGATION GENERALE DE RACCORDEMENT AUX RESEAUX PUBLICS

Jusqu'à la remise des ouvrages par l'**Aménageur** à la collectivité intéressée, ou aux sociétés concessionnaires, l'**Acquéreur** devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur tous branchements, canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, égouts, etc., établis et mis à sa disposition par la **SEM** ou tout autre concessionnaire, conformément aux avants projets généraux approuvés par le service compétent.

Le cas échéant, l'**Acquéreur** 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 l'**Acquéreur** est réputé connaître. L'**Acquéreur** est tenu de fournir un recollement des travaux effectués.

Sur la zone, sont interdites les lignes aériennes nouvelles de quelque nature que ce soit et tout branchement aérien à l'exception de ceux temporaires rendus nécessaires pour les besoins des chantiers de construction.

L'**Acquéreur** fera son affaire personnelle de tout contrat et abonnement à passer avec les services publics. L'**Acquéreur** fera son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux, ainsi que, éventuellement, du versement des taxes et des indemnités de branchement à l'égout, susceptibles de lui être réclamées par la collectivité ou le service public.

Après remise des ouvrages par l'**Aménageur**, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

16-2 COMPOSITION DU DOSSIER VRD DE L'ACQUEREUR

Pour les opérations d'ensemble, le promoteur du projet devra constituer un dossier de VRD contenant les éléments décrits dans les paragraphes 16.2.1 à 16.2.5 :

16.2.1. Pour les voiries et aménagements du sol

Les cotes finies des entrées des bâtiments, des accès et des parkings (confirmation des indications portées sur le dossier de permis de construire), en cohérence avec les projets de VRD établis par la **SEM**.

16.2.2. Pour l'assainissement

Les débits d'eaux pluviales et d'eaux usées des bâtiments et espaces extérieurs imperméabilisés afin que soit vérifiée leur compatibilité avec les réseaux réalisés par l'**Aménageur**.

16.2.3. Pour l'eau potable

Les débits nécessaires.

16.2.4. Pour l'électricité et le gaz

Les puissances nécessaires.

16.2.5. Pour les télécommunications

Les besoins prévus par type de réalisation (activités, commerces etc.)

ARTICLE 17 – TRAVAUX A REALISER PAR L'ACQUEREUR

Les obligations de l'**Acquéreur** au titre des divers réseaux de desserte des terrains et/ou volumes cédés sont mentionnées dans les paragraphes 17.1. à 17.4 :

17.1 DEFINITION DES TRAVAUX INCOMBANT A L'ACQUEREUR

17.1.1. L'accès au programme à réaliser

L'**Acquéreur** devra prévoir l'accès à ses immeubles en fonction des emplacements prévus par l'annexe 2.

Son projet tiendra compte du projet d'aménagement extérieur qui sera établi par l'**Aménageur** et notamment les niveaux projetés en limite de terrain, le cas échéant, des aires de stationnement ou arrêts de bus ou emplacement de conteneurs enterrés.

Même avant leur cession aux collectivités et aux organismes concessionnaires, les voies, places, promenades et aires de stationnement d'usage collectif, pourront être affectées à l'usage public, et l'**Acquéreur** aura sur les terrains d'emprise desdites voies promenades et aires de stationnement, les droits de jour, vues et issue comme sur les terrains publics régulièrement classés.

17.1.2. Les réseaux Eaux pluviales - Eaux usées

Les réseaux seront réalisés conformément au règlement d'assainissement de la Commune. Il est précisé que l'assainissement est séparatif.

Dans le cas où les niveaux de construction seraient à des cotes telles, que l'assainissement ne pourrait se faire gravitairement sur le réseau, les installations de relevage ou toutes autres mesures permettant d'assainir ces locaux, incomberaient exclusivement à l'**Acquéreur**.

L'**Acquéreur** a en charge les réseaux entre sa propriété et les regards de branchements sur les réseaux publics.

17.1.3. Les réseaux concessionnaires

Les demandes sont à effectuer auprès des concessionnaires et les abonnements à souscrire auprès d'eux.

De manière générale, l'Acquéreur prend à sa charge les raccordements et branchements.

17.1.3.1. Pour l'eau potable :

L'installation éventuelle de surpresseurs ou limiteurs de pression incombe à l'Acquéreur. Il prend en charge le réseau à partir du réseau primaire sauf pour les lots libres où l'Acquéreur prend à sa charge le réseau à partir du compteur (compris).

17.1.3.2. Pour l'électricité moyenne tension :

L'Acquéreur prend en charge le réseau complémentaire à partir du branchement BT (cf. l'article « 11.2.2 Électricité ».) pour les lots libres.

Dans les autres cas, l'Acquéreur prend en charge le réseau complémentaire à partir du réseau de distribution réalisé par l'Aménageur et le Sydev (branchement inclus).

17.1.3.3. Pour le gaz :

L'Acquéreur prend en charge le réseau complémentaire à partir du réseau de distribution réalisé par l'Aménageur et GDF (branchement inclus).

17.1.3.4. Pour les réseaux de télécommunication :

L'Acquéreur prend à sa charge le réseau à partir du réseau réalisé par l'Aménageur et le Sydev (raccordement inclus).

L'Acquéreur devra prévoir les passages à l'intérieur des bâtiments pour en permettre le raccordement au réseau câblé et fibre. (cf. article dénommé : « Télécommunications »)

17.2 CONDITIONS D'EXECUTION DES TRAVAUX INCOMBANT A L'ACQUEREUR

17.2.1. Nature du sol

L'aménageur remet l'étude géotechnique sommaire établi par SICAA. Cette étude fournit uniquement des indications générales. Il appartient à l'**Acquéreur** de procéder aux études géotechniques détaillées. Il fait son affaire personnelle de la reconnaissance des lieux, sol et sous-sol. Sa responsabilité sera, en la matière, pleine et entière, notamment en ce qui concerne les sondages à exécuter, les fondations à prévoir, et d'une manière générale, la bonne tenue de ses bâtiments et ouvrages.

Il appartient à l'**Acquéreur** d'exécuter les fouilles des bâtiments de son programme, ainsi que, le cas échéant, les remblais nécessaires en périphérie de ses ouvrages et d'évacuer à la décharge les terres excédentaires et les gravois.

17.2.2. Piquetage

L'**Acquéreur** aura à sa charge l'implantation de ses constructions à partir du bornage extérieur fourni par l'**Aménageur**. Ce piquetage sera réalisé par un géomètre expert agréé par l'**Aménageur**, au frais et charge de l'**Acquéreur**. Il aura aussi la responsabilité de la conservation du bornage et de sa protection pendant les travaux.

17.2.3. Locaux techniques des réseaux concédés pour les opérations d'ensemble

La réalisation des locaux techniques nécessaires aux besoins de son opération incombe à l'**Acquéreur** : poste de transformation privatif, locaux de livraison pour l'eau, le gaz et les Télécom, etc. Ces locaux techniques seront intégrés à l'opération.

Les dimensions, implantation et agencement de ces locaux seront réalisés en liaison avec l'**Aménageur**, assisté des Maîtres d'Oeuvre VRD, des Services techniques de la Ville, et des Sociétés concessionnaires.

Par ailleurs, tous les projets d'installations techniques particulières (antennes paraboliques, antennes radios, tours de refroidissement, réservoirs, bâches, ouvrages spécifiques liés à l'activité de l'entreprise) devront être soumis à l'agrément préalable de l'**Aménageur** et de son urbaniste conseil, dans la mesure où ils ont une incidence sur l'aspect extérieur des constructions.

17.2.4. Locaux ordures ménagères

L'**Acquéreur** réalisera, à ses frais, les équipements nécessaires à la réception, au stockage et à la présentation des ordures ménagères à la collecte publique qui seront réalisés en cohérence avec le système général de la répurgation (containeurs enterrés) et conformément aux prescriptions définies par l'**Aménageur**.

Ainsi, pour les opérations de logements, une unité de deux containeurs enterrés (un pour les ordures ménagères et un pour les emballages ménagers) est à prévoir pour 30 logements.

17.2.5. Réception des travaux de l'Acquéreur

Le contrôle de l'implantation des constructions sera fait par un géomètre expert agréé par l'**Aménageur** aux frais et charges de l'**Acquéreur**.

Si l'implantation du bâtiment excède les limites de propriété du terrain cédé, c'est-à-dire les limites déterminées par le bornage qui sera effectué préalablement à la vente par l'**Aménageur**, l'**Acquéreur** supportera toutes les conséquences juridiques et financières découlant de cette mauvaise implantation, et s'oblige, par ailleurs, à régulariser sans délai cette situation. La **SEM** apportera son aide à l'acquéreur sur ce point.

17.4 – ÉCHEANCIER D'EXECUTION DES TRAVAUX

Afin de permettre à l'**Aménageur** de respecter les délais de desserte des opérations privées au fur et à mesure de leur mise en service normal, l'**Acquéreur** devra :

- avoir réalisé ses réseaux, 2 mois avant la date de mise en service des bâtiments,
- avoir libéré les sols extérieurs à son terrain et avoir mis à la disposition de l'**Aménageur** les locaux techniques, les espaces dans les bâtiments nécessaires au passage des réseaux, 3 mois avant la date de mise en service des bâtiments.

En cas de non-respect par l'**Acquéreur** des conditions, dates et délais précisés ci-dessus, la **SEM** serait dégagée de l'obligation de faire exécuter aux dates prévues les ouvrages nécessaires à la mise en service des opérations de l'**Acquéreur**.

ARTICLE 18 – ORGANISATION DES CHANTIERS

La **SEM** veillera à l'organisation de l'activité des chantiers dans le périmètre de la Z.A.C.

ARTICLE 19 – OBLIGATIONS DE COMMUNICATION DE DOCUMENTS

19.1 LE DOSSIER DE VRD

Ce dossier sera transmis, par l'**Acquéreur**, à l'**Aménageur** à l'obtention du permis de construire.

19.2 PLANNING TRAVAUX ET COORDINATION DES CHANTIERS SEM ET ACQUEREUR

L'**Acquéreur** fournira 1 mois au plus tard après l'ouverture de ses chantiers, un échancier "grande maille" d'exécution de ses travaux faisant apparaître, en particulier, les dates :

- Des raccordements et des branchements demandés,
- De la libération des sols extérieurs à son terrain, éventuellement mis à disposition par l'**Aménageur**, et nécessaires notamment au passage des réseaux de l'**Aménageur**,
- De l'exécution des travaux extérieurs sur son terrain et des clôtures permettant l'aménagement des espaces publics riverains.

19.3 AUTRES DOCUMENTS

L'**Acquéreur** communiquera à la **SEM** tout plan ou document de détail établis pour l'étude et l'exécution des travaux, tels que rapport de sol, plan d'exécution, V.R.D.(Voiries et Réseaux Divers), etc.

19.4 DOCUMENTS DE RECOLEMENT

Excepté pour les lots libres d'habitations et d'artisanats

L'**Acquéreur** sera tenu de fournir à la **SEM**, les plans de récolement suivants :

- Plans de accès et des parkings
- Plans VRD de l'ensemble des réseaux

Ces documents sont à fournir au plus tard lors de la remise par l'**Acquéreur** à l'aménageur des espaces environnant son opération, pour que ce dernier puisse réaliser les travaux d'aménagement extérieur autour de l'opération.

ARTICLE 20 – CLOTURE

Tout cessionnaire ou locataire d'une parcelle contiguë à des lots non encore cédés par l'**Aménageur** ne peut, en aucun cas, réclamer à celui-ci, la moitié du coût d'établissement de la clôture.

TITRE III : DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 21 – REFERE PREVENTIF

S'il le souhaite, l'**Acquéreur** aura la possibilité d'initier un référé préventif. Dans ce cas, l'expertise portera notamment sur les missions suivantes :

- Visiter l'opération de l'**Acquéreur**,
- Dresser tous états descriptifs et qualitatifs desdits immeubles ;
- Fournir, d'une façon générale, tous éléments techniques ou de fait, permettant à la juridiction du fond éventuellement saisie, de se prononcer sur les responsabilités encourues et les préjudices subis.

Dans le cadre de ce référé, l'**Acquéreur** et la **SEM** s'obligeront à participer à tout rendez-vous d'expertise organisé par l'Expert judiciaire, à y convoquer leurs propres cocontractants, et, si le besoin s'en fait sentir, à les appeler à la procédure.

ARTICLE 22 – MUTATIONS SUCCESSIVES -TRANSMISSION DES DROIT ET OBLIGATIONS DU PRESENT C.C.C.T.

Préalablement ou postérieurement à la signature de l'acte authentique, de location ou concession d'usage, le présent Cahier des Charges sera obligatoirement annexé à tous les actes de mutations successives pouvant intervenir de quelque manière que ce soit (cession, division, échange, fusion, succession etc., de telle manière qu'à toute époque, tout sous-**Acquéreur** ou utilisateur d'un bien immobilier situé dans la zone d'application dudit **C.C.C.T.** soit informé de son existence, et en soit tenu d'en respecter les clauses. Dans le cas des contrats de locations signés par l'**Acquéreur** ou par son investisseur, mention express du présent Cahier des Charges de Cession de Terrains sera faite dans tous les contrats de location qui seront conclus, ainsi que du respect des dispositions du **C.C.C.T.** et de ses **annexes**.

Lorsque le présent **C.C.C.T.** a vocation à régir une location de terrains ou une concession d'usage, il sera annexé obligatoirement au contrat le présent Cahier des Charges de Cession de Terrains.

C'est à l'**Acquéreur** qu'il incombe de transmettre tous les documents nécessaires au respect de cette obligation de communication.

ARTICLE 23 – MODIFICATIONS DU CAHIER DES CHARGES

23.1 AVANT L'ACTE AUTHENTIQUE

Jusqu'à la réitération par acte authentique, de la vente, l'**Aménageur** se réserve la faculté d'apporter au présent Cahier des Charges, les modifications ou ajustements de détail

CCCT Tibourgère

nécessaires à la réalisation du programme général de l'aménagement de la Z.A.C. dans les conditions suivantes :

Ces modifications seront transmises à l'**Acquéreur** pour avis, qui ne pourra les refuser dès lors qu'elles ne remettent pas en cause les éléments déjà arrêtés dans le cadre de l'avant contrat de vente, ou l'acte de vente. L'**Acquéreur** ne pourra pas, non plus, les opposer à l'**Aménageur** pour faire échouer la vente, ou, le cas échéant, faire échouer la réalisation d'une des clauses suspensives de la promesse de vente signée.

Si, en revanche, la modification transmise est de nature à porter atteinte à l'un des droits déjà arrêtés dans l'avant contrat de vente, cette dernière devra être préalablement soumise pour accord à l'**Acquéreur**.

23.2 APRES L'ACTE AUTHENTIQUE

Postérieurement à cette réitération et jusqu'à l'expiration de la concession d'aménagement, l'**Aménageur** se réserve la faculté d'apporter au présent Cahier des Charges, les modifications ou ajustements de détail nécessaires à la réalisation du programme général de l'aménagement de la Z.A.C. dans les conditions suivantes :

Si les modifications ou ajustements ne portent pas atteinte aux droits déjà acquis par l'**Acquéreur**, ils seront transmis pour avis à l'**Acquéreur** et feront l'objet d'un avenant au présent Cahier des Charges.

Si, en revanche, ces modifications ou ajustements sont de nature à remettre en cause un ou plusieurs droits déjà acquis par l'**Acquéreur**, ils devront être préalablement soumis pour accord à l'**Acquéreur**.

En cas d'accord de l'Acquéreur, ces modifications ou ajustements feront l'objet d'un avenant au présent Cahier des Charges.

ARTICLE 24 – REGLEMENT DES DIFFERENDS

Tout désaccord sera réglé par voie amiable, dans un premier temps, puis par voie judiciaire, si nécessaire.

Si un différend survient entre le l'**Acquéreur** et l'**Aménageur**, l'**Acquéreur** expose dans un mémoire les motifs du différend et toutes les conséquences de nature administrative, technique et/ou financière qui en résultent selon lui. Ce mémoire est transmis par lettre recommandée avec accusé de réception à l'**Aménageur**. Dans tous les cas, et nonobstant l'existence de ce différend, l'**Acquéreur** doit exécuter fidèlement les dispositions relevant de la présente convention.

La **SEM** notifie à l'**Acquéreur**, sa proposition pour le règlement du différend dans un **délai** de 2 mois à compter de la date de réception du mémoire. L'absence de proposition de l'**Aménageur** dans ce délai équivaut à un rejet de la demande de l'**Acquéreur**.

Dans le cas où l'**Acquéreur** ne s'estime pas satisfait de la décision de l'**Aménageur**, il doit, dans un **délai** de 1 mois à compter de cette décision, qu'elle soit implicite ou explicite, saisir du

différend une commission de conciliation composée de deux représentants de chacune des parties, le cas échéant, assistées par un conseil extérieur.

En cas de désaccord persistant un conciliateur expert, indépendant des deux parties sera nommé, par ces dernières, dans un **délai** de 15 jours. Cette nomination prenant la forme d'un échange de courrier AR signé des deux parties, et mentionnant le nom de l'expert désigné. A défaut de nomination dans ce **délai**, le conciliateur sera nommé par le Président du tribunal Administratif compétent à la requête de la partie la plus diligente.

La commission, une fois constituée, dispose d'un **délai** de 2 mois pour entendre les parties, requérir auprès d'elles toutes informations pertinentes et leur proposer une solution de règlement amiable de leur différend.

Dans le cas où, dans un **délai** de 1 mois, cette proposition ne rencontrerait pas l'assentiment des parties ou dans le cas où, dans ce même délai, la commission de conciliation ne ferait pas de proposition, le différend serait alors soumis au Tribunal compétent à la requête de la partie la plus diligente.

ARTICLE 25 – ASSURANCES IMPOSEES AUX PROMOTEURS DE CONSTRUCTION DESTINEES A ETRE REVENDEES

L'**Acquéreur** devra faire assurer sa responsabilité civile de constructeur non réalisateur, de propriétaire et d'exploitant auprès d'une compagnie notoirement solvable.

Il remettra à l'**Aménageur**, sur sa demande, avant l'ouverture du chantier une attestation d'assurance originale de moins de deux mois précisant :

- les types de plafonds de garanties accordés par sa compagnie,
- que l'**Acquéreur** est à jour de ses cotisations ou primes, d'assurance,
- le cas échéant l'attestation d'assurance responsabilité civile de son constructeur.

L'**Acquéreur** devra, en cas de mutation, imposer à ses **Acquéreurs** et ayants droit successifs, l'obligation de s'assurer dans les mêmes conditions

ARTICLE 26 – LISTE DES ANNEXES

Le présent CCCT est complété par 3 annexes, distinctes par secteur, (sauf stipulations contraires dans la promesse synallagmatique de vente) :

- **Annexe 1** – cahier des recommandations architecturales et paysagères applicables au secteur (CRA...)
- **Annexe 2** – plans des prescriptions spécifiques, par secteur, qui comprendra :
 - o **2a** – compléments architecturaux pour chaque parcelle vendue
 - o **2b** – compléments relatifs à la localisation des réseaux VRD
- **Annexe 3** – Tableau de SURFACE PLANCHER

La liste ci-dessus peut être précisée dans la promesse synallagmatique de vente.