



SEAU

Société d'Équipement
de l'Auvergne

Cahier des Charges de Cession des Terrains

Ville de BELLERIVE SUR ALLIER

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT DU BRIANDET

INTRODUCTION

Le présent Cahier des Charges de Cessions de Terrains s'applique à toutes cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur du périmètre de **l'opération d'aménagement du BRIANDET à BELLERIVE SUR ALLIER**

Le présent Cahier des Charges de Cessions de Terrains comprend deux parties :

- les **Conditions Particulières**, applicables au terrain faisant l'objet de la présente cession ou concession d'usage, précisant l'identification cadastrale, l'identité de l'acquéreur, le prix de vente et la Surface de Plancher maximale autorisée sur la parcelle,
- les **Conditions Générales**, applicables à toutes les cessions ou concessions d'usage réalisées dans le périmètre de l'opération d'aménagement et stipulant :
 - les prescriptions imposées aux constructeurs et utilisateurs des terrains,
 - les droits et obligations de l'aménageur et de constructeurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments,
 - les règles et servitudes d'intérêt général.

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 de la première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

Le présent Cahier des Charges de Cessions de Terrains, par le contenu de ses conditions particulières, vaut **accord du concédant** dès sa signature.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

Opération : **Opération d'aménagement du Briandet**

Concédant : Ville de BELLERIVE SUR ALLIER

Concessionnaire : **SOCIÉTÉ D'ÉQUIPEMENT DE L'Auvergne**

Acquéreur :

Identification cadastrale :

Commune :

Section :

Parcelle(s) :

Surface(s) en m² : 11 538 m²

Conditions de la cession :

Surface du terrain : m²

Surface de plancher : m²

Prix de vente HT / m² : €/m²

Pour Ville de BELLERIVE SUR ALLIER

Le _____,
valant accord du concédant,

Monsieur le Maire,

CONDITIONS GÉNÉRALES

SOMMAIRE

<i>Article 1 - Dispositions générales.....</i>	<i>7</i>
1.1 Établissement du CCCT	7
1.2 Organisation du CCCT	7
1.3 Opposabilité.....	7
1.4 Substitution.....	7
1.5 Insertion dans l'acte.....	8
1.6 Appellation des parties.....	8
1.7 Fixation du prix de cession	8
<i>Article 2 - Division des terrains par l'aménageur</i>	<i>8</i>
<i>Titre I - Dispositions d'ordre public.....</i>	<i>9</i>
<i>Article 3 - Objet de la cession.....</i>	<i>9</i>
<i>Article 4 - Délai d'exécution</i>	<i>9</i>
<i>Article 5 - Prolongation éventuelle des délais d'exécution.....</i>	<i>10</i>
<i>Article 6 - Sanctions à l'égard du constructeur.....</i>	<i>10</i>
6.1 Dommages-intérêts.....	10
6.2 Résolution de la vente.....	10
6.3 Résiliation de l'acte de location	11
6.4 Frais et charges.....	11
<i>Article 7 - Ventes, location, morcellement des terrains cédés ou loués.....</i>	<i>11</i>
<i>Article 8 - Nullité</i>	<i>12</i>
<i>Titre II - Dispositions bilatérales.....</i>	<i>13</i>
<i>Chapitre 1 - Terrains destinés à être incorporés dans le domaine public.....</i>	<i>13</i>
<i>Article 9 - Obligations de l'aménageur.....</i>	<i>13</i>
<i>Article 10 - Garde et entretien.....</i>	<i>13</i>
10.1 Remise des ouvrages.....	13
10.2 Utilisation et police.....	13
10.3 Entretien.....	13

Chapitre 2 - Terrains destinés à être vendus ou donnés à bail.....	14
Article 11 - Urbanisme et architecture	14
11.1 Document d'urbanisme.....	14
Article 12 - Bornage et clôture.....	14
12.1 Bornage	14
12.2 Clôtures et mitoyenneté.....	15
Article 13 - Desserte des terrains cédés ou loués	15
13.1 Limites des prestations et définition.....	15
13.2 Sanctions à l'égard de l'aménageur.....	15
Article 14 - Branchements et canalisations.....	15
Article 17 - ÉTABLISSEMENTS des projets du constructeur, coordination des travaux.....	16
17.1 Établissement des projets du constructeur.....	16
17.2 Coordination des travaux	16
article 18 - exécution des travaux par les entrepreneurs du constructeur.....	16
Article 19 - Entretien des espaces libres.....	17
Article 20 - Usage des espaces libres, servitudes	17
20.1 Servitude de passage des réseaux	17
Article 21 - Tenue générale	17
Article 22 - Assurances.....	17
Article 23 - Modification du cahier des charges.....	17
Article 24 - Litiges, subrogation.....	18

ARTICLE 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1 Établissement du CCCT

Aux termes d'un avenant n°3 de la une concession d'aménagement approuvé en conseil municipal en date du 28 juin 2018 et en date du 28 juin 2018, passé en application des articles L.300 4 et L.300-5 du code de l'urbanisme, la Ville de BELLERIVE SUR ALLIER a confié à la Société d'Équipement de l'Auvergne (SEAu), la poursuite de la réalisation de l'opération d'aménagement dite « Opération d'aménagement du Briandet ».

1.2 Organisation du CCCT

Le présent cahier des charges est divisé en trois titres :

- Le titre I comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains 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. Elles comportent notamment les 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 pour cause d'utilité publique. Ces dispositions sont d'ordre public.
- Le titre II définit les droits et obligations de l'aménageur et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de l'opération d'aménagement et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques et architecturales imposées aux constructeurs.
- Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux constructeurs, à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs, qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec l'aménageur.

1.3 Opposabilité

Les deux premiers titres contiennent des dispositions purement bilatérales entre l'aménageur et chaque constructeur. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres constructeurs ou à tous tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des constructeurs, conformément aux dispositions de l'article 1165 du code civil. Le premier titre peut être invoqué par le préfet, au titre du dernier alinéa de l'article L.21-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le titre III s'impose à tous les constructeurs et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de bâtiments, ainsi qu'à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit. Il s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec l'aménageur. Chaque assujetti est fondé à se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, l'aménageur déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.

1.4 Substitution

A l'expiration de la concession d'aménagement visée à l'article 1.1 ci-dessus pour quelque raison que ce soit, la collectivité publique cocontractante sera substituée de plein droit à l'aménageur dans tous les droits et obligations résultant pour celle-ci du présent cahier des charges, sans que le constructeur ait le droit de s'y opposer.

1.5 Insertion dans l'acte

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.

1.6 Appellation des parties

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le vocable de « constructeur » tout assujetti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, ... etc.
- d'autre part, on désignera sous le vocable général « 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, ... etc., 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 sous le vocable « Aménageur » ou « Société » la Société d'Équipement de l'Auvergne (SEAu) chargée de la réalisation de l'opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement.

1.7 Fixation du prix de cession

Par ailleurs, il est rappelé que, conformément à l'article 12 de la concession d'aménagement, le prix de cession ou de location du terrain est fixé par l'aménageur en accord avec la collectivité publique cocontractante.

Cela exposé, l'aménageur entend diviser et céder les terrains de l'opération d'aménagement du Briandet dans les conditions prévues ci-dessous :

ARTICLE 2 – DIVISION DES TERRAINS PAR L'AMÉNAGEUR

Les terrains sus-indiqués feront 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 constructeurs publics ou privés, désignés ci-après par le terme "constructeur".

Cette division ne constitue pas un lotissement et ne sera pas soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions des articles R.442-1 et R.442-2 du code de l'urbanisme.

TITRE I – DISPOSITIONS D'ORDRE PUBLIC

ARTICLE 3 – OBJET DE LA CESSION

La cession ou la location est consentie en vue de la réalisation du programme de constructions défini dans l'acte de cession ou de location.

Ces constructions devront être édifiées conformément aux dispositions du document d'urbanisme applicable et du titre II ci-après.

Le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ou louée est mentionnée est page 3 du présent CCCT.

ARTICLE 4 – DÉLAI D'EXÉCUTION

Le constructeur s'engage à :

1. Commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés sur le terrain qui lui est cédé ou loué et à communiquer à l'aménageur son projet au stade de la conception 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 un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles.

2. Déposer sa demande de permis de construire dans un délai de 2 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.

En cas de réalisation par tranches, la demande de permis de construire afférente à toute tranche autre que la première devra être déposée au plus tard dans les six premiers mois de l'année correspondant à la tranche considérée.

3. Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 12 mois à compter de la délivrance du permis de construire ;
4. Avoir réalisé les constructions dans un délai de 24 mois à compter de la délivrance du permis de construire purgé du recours des tiers.

L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à l'aménageur d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur sous réserve de sa vérification éventuelle par l'architecte de l'aménageur.

Toutefois, pour l'application du présent article, l'obligation de construire sera considérée comme remplie, le cas échéant, au jour du versement par les organismes prêteurs de la première tranche du prêt consenti par ces établissements ou d'une avance sur prêt à titre de démarrage ou de préfinancement pour la construction des bâtiments à usage d'habitation.

ARTICLE 5 – PROLONGATION ÉVENTUELLE DES DÉLAIS D'EXÉCUTION

Les délais fixés à l'article 4 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.

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 des prêts aidés par l'Etat en matière de logement. Mais, dans ce cas, le constructeur ne sera pas dispensé du paiement des intérêts de retard sur la partie du prix de cession qu'il n'aura pas réglée aux échéances fixées.

ARTICLE 6 – SANCTIONS À L'ÉGARD 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 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.

6.1 Dommages-intérêts

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, l'aménageur le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours en ce qui concerne les délais du § 1°, 2° et 3° ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne celui du § 4°.

Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, l'aménageur pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'elle ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec maximum de 15/100. (10 %). Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 15 %, l'aménageur pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

6.2 Résolution de la vente

La cession pourra être résolue par décision de l'aménageur, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 4 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 :

1. 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, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 15 % du prix de cession hors taxes.

Ce prix, en cas d'indexation, sera réputé égal à la somme des versements déjà effectués à la date de la résolution, augmentée d'une somme égale au solde restant dû, après application à ce solde du dernier indice connu 15 jours avant la date de la résolution.

2. Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux 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 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 de grande instance sur la requête de l'aménageur.

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 que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

6.3 Résiliation de l'acte de location

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

6.4 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 dans les conditions fixées à l'article L.21-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

ARTICLE 7 – VENTES, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CÉDÉS OU LOUÉS

Les terrains ou les baux ne pourront être cédés par le constructeur qu'après réalisation des travaux d'aménagement et constructions prévus au programme visé à l'article 3 ci-dessus.

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, le constructeur devra aviser l'aménageur de ses intentions, au moins trois mois à l'avance.

L'aménageur 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 elle, ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire 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 15 %. En cas de vente, à un acquéreur désigné ou agréé par l'aménageur, 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.

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.

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.

En cas de recours à la vente en l'état futur d'achèvement au sens de l'article 1601-3 du code civil par le constructeur, l'aménageur pourra exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par elle,

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.

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

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 8 – NULLITÉ

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage... etc., qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions, ou obligations stipulées dans le titre 1^{er} du présent cahier des charges seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L.21-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte par l'aménageur ou à défaut par le préfet du département, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

TITRE II – DISPOSITIONS BILATÉRALES

Chapitre 1 – Terrains destinés à être incorporés dans le domaine public

ARTICLE 9 – OBLIGATIONS DE L'AMÉNAGEUR

L'aménageur exécutera, en accord avec la collectivité publique cocontractante et conformément au PLU, au dossier de réalisation, au programme des équipements publics 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 sont définies dans le cahier des limites de prestations générales (annexe 1).

L'aménageur s'engage à exécuter la voirie définitive lorsque 80 % des constructions seront achevées. Toutefois, 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.

ARTICLE 10 – GARDE ET ENTRETIEN

10.1 Remise des ouvrages

Conformément à l'article 13 de la concession d'aménagement, la remise intervient à l'achèvement, qui est réputé accompli aux plus tard, pour les voies et espaces libres, dès leur ouverture au public, et pour les réseaux et superstructures publiques, dès leur mise en exploitation.

Cette définition s'applique à l'ensemble du présent CCCT.

10.2 Utilisation et police

Les espaces et ouvrages réalisés par l'aménageur sont gardés par elle jusqu'à leur remise à la collectivité compétente. 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, la police y sera assurée par la personne publique compétente.

10.3 Entretien

Lorsqu'ils sont destinés à être intégrés au domaine public, les espaces et ouvrages réalisés par l'aménageur demeureront sous sa garde tant que cette remise n'aura pas eu lieu.

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

Chapitre 2 – Terrains destinés à être vendus ou donnés à bail

ARTICLE 11 – URBANISME ET ARCHITECTURE

11.1 Document d'urbanisme

Le constructeur et l'aménageur s'engagent à respecter les dispositions du PLU applicable 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 ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLU ou des évolutions que l'autorité compétente apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

ARTICLE 12 – BORNAGE ET CLÔTURE

12.1 Bornage

L'aménageur 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 ;
- Le bornage du terrain.

Pour les opérations de constructions d'immeubles d'habitation ou mixte professionnel et d'habitation, le bornage ainsi que le descriptif du terrain résultant de ce bornage sont établis pour la signature de la promesse de vente, conformément aux dispositions de l'article L.111-5-3 du code de l'urbanisme.

Pour les opérations de construction d'immeubles à usage autre que d'habitation ou mixte professionnel et d'habitation, cette intervention sera réalisée préalablement à l'acte authentique et à la prise de possession du dit 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, l'acquéreur 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 soient à l'intérieur de son terrain, sauf accord écrit de l'aménageur dans les conditions définies ci-après.

Ces dispositions, concernant notamment les fondations, s'appliquent également pour 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.

12.2 Clôtures et mitoyenneté

Tout cessionnaire d'une parcelle contiguë à des lots non encore cédés par l'aménageur ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci 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, dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté.

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.

ARTICLE 13 – DESSERTE DES TERRAINS CÉDÉS OU LOUÉS

13.1 Limites des prestations et définition

La limite des prestations dues par l'aménageur et la définition des obligations du constructeur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sont précisées dans un cahier des prescriptions techniques particulières annexé à l'acte de vente et dont le modèle figure en annexe 1 au présent CCCT.

Les ouvrages à la charge de l'aménageur seront réalisés par celui-ci dans le cadre de la concession d'aménagement conclue avec la collectivité concédante, conformément aux prescriptions du PLU et dans les délais fixés à l'article 9 ci-dessus.

13.2 Sanctions à l'égard de l'aménageur

En cas d'inexécution par l'aménageur des travaux lui incombant dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, 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 14 – BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Jusqu'à la remise des ouvrages par l'aménageur 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, ... etc., établis par l'aménageur, 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 des 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 contradictoire avec l'aménageur. En cas de réserves émises par l'aménageur, le constructeur s'engage à réaliser les travaux modificatifs dans un délai de 30 jours, tout dépassement de ce délai entraînera l'application de pénalités telles que prévues à l'article 6.

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

ARTICLE 17 – ÉTABLISSEMENTS DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR, COORDINATION DES TRAVAUX

17.1 Établissement des projets du constructeur

Le constructeur devra communiquer à l'aménageur une copie du dossier complet de demande du permis de construire déposé dans le délai prévu à l'article 4.2 ci-dessus, pour que l'aménageur 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). L'aménageur 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'examen du dossier par l'aménageur ne saurait engager sa responsabilité, l'acquéreur restant seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations.

17.2 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 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 pour les besoins de sa construction, l'acquéreur devra fournir à l'aménageur ou à la collectivité selon le cas, les plans d'exécution.

ARTICLE 18 – EXÉCUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR

Les entrepreneurs du constructeur 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.

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 – RÈGLES ET SERVITUDES D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

ARTICLE 19 – ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES

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 20 – USAGE DES ESPACES LIBRES, SERVITUDES

20.1 Servitude de passage des réseaux

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 télécommunication, éclairage public, chauffage urbain, égouts, câbles ... etc., telles qu'elles seront réalisées par l'aménageur, la commune, les concessionnaires ou toute autre personne publique ou privée, ou pour leur compte.

ARTICLE 21 – TENUE GÉNÉRALE

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants. 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. L'aménageur pourra, toutefois, accorder des dérogations et en fixer les conditions, mais seulement pendant la durée de la concession.

ARTICLE 22 – ASSURANCES

Tout constructeur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à 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 23 – MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES

Les dispositions contenues dans le présent cahier des charges de cession de terrain pourront être modifiées par la collectivité. Toutefois, les modifications qui intéressent les services publics distributeurs de fluides ou d'énergie devront, en outre, recevoir l'accord préalable du service concerné.

ARTICLE 24 – LITIGES, SUBROGATION

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain feront loi tant entre la société et chaque constructeur qu'entre les différents autres constructeurs.

La société subroge, en tant que de besoin, chaque constructeur dans tous ses droits et actions, de façon que tout constructeur puisse exiger des autres l'exécution des dispositions en cause.

Lu et approuvé

A _____, le

Le Maire

Annexe 1 : Cahier des limites de prestations générales

ANNEXE I

Cahier des limites de prestations générales

(RÈGLES GÉNÉRALES ET SOUS RÉSERVES DE DISPOSITIONS DIFFÉRENTES À L'ACTE DE CESSION)

NATURE DES OUVRAGES	À LA CHARGE DE L'AMÉNAGEUR	À LA CHARGE DE L'ACQUÉREUR
TERRASSEMENTS	<ul style="list-style-type: none"> Terrassements nécessaires à la réalisation des ouvrages publics suivant le dossier de réalisation et le programme des travaux de l'opération d'aménagement. 	<ul style="list-style-type: none"> Tous les terrassements à l'intérieur de la parcelle, nécessaires à la construction des bâtiments et ouvrages, aux aires de stationnement, et à l'adaptation au terrain naturel, à l'accès à la voirie suivant les prescriptions du PLU
CLÔTURES	<ul style="list-style-type: none"> Néant 	<ul style="list-style-type: none"> Clôtures des chantiers solidement implantées suivant dispositions à soumettre à l'accord de la Société, Clôtures de parcelles suivant les prescriptions du PLU.
VOIRIES	<ul style="list-style-type: none"> Voies publiques suivant le programme des travaux de l'opération d'aménagement. 	<ul style="list-style-type: none"> Toutes les voiries à l'intérieur de la parcelle et d'accès à la parcelle. Conforme aux règlements d'urbanismes du PLU
TRAVAUX DE GEOMETRE	<ul style="list-style-type: none"> Bornage des lots 	<ul style="list-style-type: none"> Documents topographiques nécessaires au dossier de permis de construire, Conservation des bornes, Implantation des bâtiments conformément au permis de construire.
STATIONNEMENTS	<ul style="list-style-type: none"> Stationnements publics au programme des travaux de l'opération d'aménagement. 	<ul style="list-style-type: none"> Stationnements à l'intérieur de la parcelle suivant les prescriptions du PLU
ÉCLAIRAGE	<ul style="list-style-type: none"> Réseau et appareils d'éclairage sur le domaine public. 	<ul style="list-style-type: none"> Éclairage des parties privatives à la charge du propriétaire et suivant les prescriptions du PLU
TÉLÉCOMMUNICATIONS	<ul style="list-style-type: none"> Structure du réseau général de télécommunications (Chambres de tirage, fourreaux pour câbles cuivre et fibre optique) Branchement du réseau particulier sur réseau principal; pose d'un regard de raccordement sur domaine privé 	<ul style="list-style-type: none"> Branchement au réseau général sur les attentes existantes, y compris réfection de chaussée, de trottoir, espaces verts à l'identique, Réseau intérieur privatif.

NATURE DES OUVRAGES	À LA CHARGE DE L'AMÉNAGEUR	À LA CHARGE DE L'ACQUÉREUR
RÉSEAU D'EAU POTABLE PROTECTION INCENDIE	<ul style="list-style-type: none"> • Réseau général sous domaine public et raccordements au réseau syndical, • Branchement du réseau particulier sur réseau principal jusqu'en en limite de propriété • Protection incendie en domaine public. • 	<ul style="list-style-type: none"> • Démarche auprès du concessionnaire, • Regard de compteur sur la parcelle, en limite du domaine public • Tous équipements nécessaires (compteur, purge, clapet anti-retour limiteur de pression.....) suivant les prescriptions du concessionnaire réseau,
ASSAINISSEMENTS EAUX PLUVIALES ET EAUX USÉES	<ul style="list-style-type: none"> • Réseau public de collecte des eaux usées et eaux pluviales dans les voies de desserte, • Ouvrage de rétention et régulation des eaux pluviales commun à la zone (voirie et lots) 	<ul style="list-style-type: none"> • Démarches auprès du concessionnaire, • Branchements privés aux réseaux publics de collecte, y compris réfection de chaussée et trottoir à l'identique, • raccordement sur regards existant EU et EP en limite de parcelle, • Réseaux privés à l'intérieur de la parcelle, • Conformité à la réglementation de VVA.
ÉNERGIE ALIMENTATION ÉLECTRIQUE (HT, MT, BT) ALIMENTATION GAZ	<ul style="list-style-type: none"> • Postes de transformation HT/MT/BT pour l'alimentation de l'opération d'aménagement, suivant contrat ERDF. • Travaux de mise en œuvre des réseaux généraux d'alimentation HT/MT/BT, dans les voies de desserte ou en passage en servitude sur parcelles privées. • Travaux de mise en œuvre des réseaux généraux d'alimentation GAZ, dans les voies de desserte ou en passage en servitude sur parcelles privées 	<ul style="list-style-type: none"> • DÉMARCHES AUPRÈS DES FOURNISSEURS POUR RÉALISATION DES BRANCHEMENTS ET DES COMPTAGES, • BRANCHEMENT AU RÉSEAU GÉNÉRAL, Y COMPRIS RÉFECTION DE CHAUSSÉE ET DE TROTTOIR À L'IDENTIQUE, • Coffrets de comptage implantés en limite de la parcelle.
ESPACES VERTS, PLANTATIONS, CIRCULATION PIÉTONS	<ul style="list-style-type: none"> • Espaces publics paysagers, plantations et engazonnements sur domaine public, cheminement piétons et espaces verts prévus au programme des travaux de l'opération d'aménagement. 	<ul style="list-style-type: none"> • Plantations et espaces verts à l'intérieur de la parcelle, suivant règlements d'urbanismes du PLU.
ÉTUDES SOLS	<ul style="list-style-type: none"> • Sous domaine public nécessaire au dimensionnement des ouvrages prévus au programme des travaux de l'opération d'aménagement. 	<ul style="list-style-type: none"> • A l'intérieur de la parcelle, nécessaires à la construction des bâtiments et ouvrages, aux aires de stationnement, à l'adaptation au terrain naturel, aux voiries