



Envoyé en préfecture le 21/10/2021
Reçu en préfecture le 21/10/2021
Affiché le 21/10/2021
ID : 974-219740073-20211005-DL_2021_125-DE



DEPARTEMENT DE LA REUNION

COMMUNE DU PORT

ZAC Triangle de l'Oasis

(ex ZAC FAC TECHNOPORT)



CAHIER DES CHARGES GENERALES DE CESSION DE TERRAINS (C.C.C.T.G)

SITUES A L'INTERIEUR DU PERIMETRE DE LA ZAC

SEDRE, titulaire d'une Convention Publique d'Aménagement avec la Commune du Port pour
l'aménagement de la ZAC Triangle de l'Oasis

Septembre 2021

Sommaire

Article 1.	Précisions liminaires sur le CCCT	4
1.1	Etablissement du CCCT	4
1.2	Structure du CCCT	4
1.3	Opposabilité du CCCT	4
1.4	Sens des termes employés	5
1.5	Insertion obligatoire dans l'acte de cession ou location	5
1.6	Substitution de co-contractant	5
Article 2.	Précisions liminaires sur la division des terrains cédés ou loués	5
Article 3.	Destination des constructions	6
Article 4.	Surface de plancher autorisée	6
Article 5.	Prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales	6
Article 6.	Obligations à charge de la SEDRE	7
Article 7.	Garde et entretien	8
7.1	Remise des ouvrages réalisés par la SEDRE	8
7.2	Garde, entretien, utilisation et police	8
7.3	Ouvrages réalisés par les constructeurs	8
7.4	Documentation	8
Article 8.	Urbanisme et architecture	9
8.1	Lien avec la ZAC	9
8.2	Lien avec la PLU	11
8.3	Prescriptions énergétiques et environnementales	11
Article 9.	Bornage et clôture	11
9.1	Bornage	11
9.2	Clôtures et mitoyenneté	12
Article 10.	Desserte des terrains cédés ou loués	12
10.1	Limites des prestations et définition	12
10.2	Sanctions à l'égard de la SEDRE	12
Article 11.	Branchements et canalisations	12
Article 12.	Electricité	14
Article 13.	Télécommunications	14
13.1	Internet	14
Article 14.	Etablissement des projets et coordination des travaux	15
14.1	Etablissement des projets	15
14.2	Coordination des travaux	15
Article 15.	Exécution des travaux par le constructeur ou ses entrepreneurs	16
Article 16.	Entretien des espaces libres autres que ceux de l'article 7	17
Article 17.	Usage des espaces libres, servitudes	17

17.1	Parties non construites.....	17
17.2	Servitude réciproque.....	17
17.3	Servitude de passage des réseaux.....	17
17.4	Servitude publique liée la dépollution des sols.....	17
Article 18.	Tenue générale.....	18
Article 19.	Association syndicale des propriétaires	18
19.1	Création d'une ASL, modèle de statuts et objet	18
19.2	Constitution automatique	19
19.3	Répartition des voix.....	19
Article 20.	Assurances.....	19
Article 21.	Modification du cahier des charges	19
Article 22.	Délais d'exécution	20
Article 23.	Prolongation éventuelle des délais d'exécution	20
Article 24.	Sanctions à l'égard du constructeur.....	21
24.1	Domages-intérêts.....	21
24.2	Résolution de la vente.....	21
24.3	Résiliation de l'acte de location	22
24.4	Frais et charges.....	22
Article 25.	Ventes, location, morcellement des terrains cédés ou loués	22

Préambule

Article 1. PRECISIONS LIMINAIRES SUR LE CCCT

1.1 ETABLISSEMENT DU CCCT

Aux termes d'une concession d'aménagement conclue le 23 septembre 2008, sur le fondement des dispositions des articles L.300 4 et L.300-5 du code de l'urbanisme, la Commune de Le Port a confié à la SEDRE, ici désignée sous le terme « l'aménageur de la ZAC », l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Triangle de l'Oasis (initialement dénommée la ZAC FAC-TECHNOPORT).

Le présent cahier des charges est signé par l'aménageur en sa qualité de vendeur ou de bailleur.

Toutefois, en application des dispositions de l'article L.311-6 du code de l'urbanisme, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale lorsque la création de la zone relève de la compétence du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI, et le préfet dans les autres cas, peut approuver celles des dispositions du cahier des charges indiquant le nombre de mètres carrés de surface plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée, ainsi que celles fixant des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales pour la durée de la réalisation de la ZAC. Ces dispositions, lorsqu'elles sont approuvées par l'autorité publique deviennent opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme après avoir fait l'objet des mesures de publicité prévues par la réglementation.

1.2 STRUCTURE DU CCCT

Le présent cahier des charges est organisé en quatre titres :

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

1.3 OPPOSABILITE DU CCCT

Le titre I contient des dispositions susceptibles d'être approuvées par l'autorité publique dans les conditions visées au 1.1 et ainsi de posséder une nature réglementaire (les dispositions visées aux articles 4 et 5). Dans le cas où ces dispositions revêtent une telle nature, elles sont opposables dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme touchant le lot cédé ou loué.

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

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

Le titre III prévoyant la possibilité de créer une Association syndicale libre (ASL) à laquelle seraient tenus d'adhérer les propriétaires de lots, et envers laquelle les propriétaires seraient tenus d'obligations, ainsi que des obligations à charge du cessionnaire ou locataire du lot au profit des autres utilisateurs de lots, ses dispositions peuvent être considérées comme contenant des stipulations pour autrui au sens de l'article 1205 du code civil.

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

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

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

1.4 SENS DES TERMES EMPLOYES

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

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

1.5 INSERTION OBLIGATOIRE DANS L'ACTE DE CESSION OU LOCATION

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

1.6 SUBSTITUTION DE CO-CONTRACTANT

A l'expiration de la concession d'aménagement visée aux articles 1.1 et 1.4 ci-avant, pour quelque raison que ce soit, la personne publique concédante sera substituée de plein droit à l'aménageur de la ZAC dans tous les droits et obligations résultant pour celui-ci du présent cahier des charges, sans que le constructeur ait le droit de s'y opposer.

Article 2. PRECISIONS LIMINAIRES SUR LA DIVISION DES TERRAINS CEDES OU LOUES

Les terrains compris dans le périmètre de la ZAC font l'objet d'une division entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, et d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux utilisateurs publics ou privés.

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

Titre 1. Encadrement règlementaire des constructions à venir

Article 3. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions devront être édifiées conformément aux dispositions du document local d'urbanisme applicable et de la réglementation nationale d'urbanisme, de la réglementation générale et du titre II ci-après.

Article 4. SURFACE DE PLANCHER AUTORISEE

Le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ou louée est indiqué sur la fiche d'ilot correspondant au lot cédé ou loué ci-annexé.

Article 5. PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

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

Ces prescriptions ; lorsqu'elles sont approuvées par une personnes publique dans les conditions visées au 1.1 et font l'objet des mesures de publicités prévues par la réglementation revêtent une portée réglementaire. Elles deviennent alors opposables dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme concernant le lot cédé ou loué, dans la mesure où elles n'expriment pas de règles plus sévères que celles découlant expressément du Plan Local d'Urbanisme pour chaque point particulier réglementé.

Quelle que soit leur nature, réglementaire ou contractuelle, ces prescriptions devront être prises en compte durant la phase d'étude des projets portés par le constructeur, dans le cadre des demandes d'autorisation afférentes auxdits projets et durant leur réalisation.

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

D'une façon générale, la qualité architecturale des constructions s'imposera comme une donnée fondamentale dans la démarche de conception des projets qui devront notamment prendre en compte les principaux thèmes de composition de l'architecture urbaine dans la ZAC (philosophie générale, performances énergétiques, architecture, paysage, gestion des eaux pluviales, traitement des limites, palette végétale, gestion des déchets...).

Titre 2. Encadrement contractuel des aménagements et des constructions à venir

Chapitre 1. Terrains destinés à un usage public ou collectif

Article 6. OBLIGATIONS A CHARGE DE LA SEDRE

La SEDRE exécutera, en accord avec la personne publique concédante de l'opération et conformément au PLU, au dossier de réalisation, au programme des équipements publics de la ZAC et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités compétentes, soit à être remis aux organismes concessionnaires ou à l'association syndicale le cas échéant.

Les limites des prestations dues à ce titre par la SEDRE sont définies dans le cahier des limites de prestations générales (**annexe 2**).

Sous réserve que d'autres délais ne soient prévus dans l'acte de cession ou location ou dans ses annexes, la SEDRE s'engage à exécuter dans les douze (12) mois de la cession ou de la location de chaque lot :

- une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès audit lot,
- les canalisations d'eau et d'électricité permettant son alimentation,
- Le confinement/recouvrement de la pollution au plomb contenue initialement sur le terrain, conformément aux prescriptions du plan de gestion de la dépollution.

Toutefois, les délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés à la SEDRE si les travaux étaient rendus irréalisables du fait de la saison, des intempéries, pour des cas de force majeure ou du fait de la survenance de l'une des causes légitimes suivantes :

- retards dans l'obtention des autorisations et/ou décisions administratives nécessaires à la réalisation des ouvrages qui ne résulteraient pas du fait de la SEDRE ou de la Ville (au titre de ses compétences générales),
- retards résultant d'une grève générale ou particulière aux activités touchant l'industrie du bâtiment ainsi que celle affectant les transports et l'acheminement des fournitures et approvisionnements,
- toute injonction administrative ou judiciaire de suspendre ou d'arrêter tout ou partie des travaux non imputable à la SEDRE,
- troubles résultant de cataclysmes naturels, hostilités, révolutions, incendies, inondations, intempéries, ainsi que les troubles ayant pour conséquence d'empêcher l'accès ou l'utilisation du terrain sur lequel les travaux doivent être réalisés,
- défaillance, en particulier le redressement judiciaire ou la mise en liquidation judiciaire ou amiable, d'une entreprise participant aux travaux.

La SEDRE s'engage à exécuter :

- tous les travaux de réseaux à sa charge dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service, sous la réserve expresse que soient respectées les dispositions du PLU.
- la voirie définitive dans un délai de douze (12) mois après la date où tous les bâtiments seront achevés et occupés. Lorsque l'aménagement de la zone fera l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranches, ce délai s'appliquera au périmètre concerné par la tranche considérée.

Article 7. GARDE ET ENTRETIEN

7.1 REMISE DES OUVRAGES REALISES PAR LA SEDRE

Conformément aux termes de la concession d'aménagement en vigueur, 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.

7.2 GARDE, ENTRETIEN, UTILISATION ET POLICE

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

Les espaces rétrocédables (voies, espaces libres, réseaux divers, frais d'éclairage, d'arrosage, etc...) seront entretenus par la collectivité publique intéressée compétente dès leur remise.

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

7.3 OUVRAGES REALISES PAR LES CONSTRUCTEURS

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

Jusqu'à leur remise à la collectivité compétente ou à l'association syndicale, chaque constructeur sera tenu de contribuer à leur entretien, qu'il s'agisse de voies, espaces libres ou réseaux divers, ainsi que le cas échéant, de participer aux frais d'éclairage, d'arrosage, etc., ainsi qu'au paiement des taxes et impôts y afférent.

Cette contribution sera proportionnelle au nombre de m² de surface de plancher des édifices construits hors eau sur la parcelle cédée ou louée par rapport à la surface de plancher de l'ensemble des immeubles construits hors eau sur la zone. Toutefois, au cas où il existerait une association syndicale, la facture sera adressée directement à l'association et les dépenses seront réparties entre les membres conformément aux statuts de l'association.

Les sommes dues à l'aménageur de la ZAC seront comptabilisées par celui-ci sur un compte spécial. Elles lui seront versées dans le mois suivant l'envoi de la facture correspondante.

Il est précisé que les dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs ne font pas partie des dépenses visées au présent article. Ces dégâts seront remboursés ainsi qu'il est dit plus après.

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

7.4 DOCUMENTATION

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

Chapitre 2. Terrains destinés à être cédés ou donnés à bail

Article 8. URBANISME ET ARCHITECTURE

8.1 LIEN AVEC LA ZAC

Le constructeur s'engage à établir tous ses projets de construction ou de modification pendant la réalisation des travaux, en respectant les prescriptions urbanistiques et architecturales intégrées dans le PLU, notamment celles précisées dans le Cahier d'îlots annexé.

Le cas échéant des prescriptions architecturales et urbanistiques particulières, applicables dans différents îlots, pourront être définies dans les avenants spécifiques à chaque lot remis, loué ou cédé, prévus aux présentes.

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

Pour ce faire, les étapes de conception suivantes devront obtenir l'agrément de la SEDRE et des services concernés de la ville du Port.

Esquisse

Une esquisse sera établie par le maître d'œuvre d'opération choisi par le constructeur.

Cette esquisse devra comprendre les éléments suivants :

- un plan masse à l'échelle 1/200 de l'opération envisagée faisant apparaître clairement le parti d'implantations des constructions et le respect des servitudes d'urbanisme ;
- les plans par niveaux (y compris toiture) permettant de juger du respect du programme à l'échelle 1/200 ;
- une esquisse des façades et tout document permettant d'apprécier le projet (vues, silhouette d'ensemble).

Avant-Projet

Un Avant-Projet (entre APS et APD loi MOP) sera établi par le maître d'œuvre d'opération choisi par le constructeur.

Cet Avant-Projet devra comprendre, les éléments suivants :

- un plan masse à l'échelle 1/200 de l'opération envisagée faisant apparaître clairement le parti d'implantations des constructions et le respect des servitudes d'urbanisme ;
- les plans des locaux par niveaux (y compris la toiture) avec coupes et cotes permettant de juger du respect du programme à l'échelle 1/100 ;
- les façades à l'échelle 1/100 et tout document permettant d'apprécier le projet (vues, perspectives, silhouette d'ensemble) ;
- le détail des protections solaires sur façades, des aménagements camouflant les climatisations si nécessaires, des couleurs et matériaux employés ;
- un plan et un tableau présentant les surfaces bâties, non bâties, perméables ;
- un tableau récapitulatif des différentes surfaces hors œuvres nettes du bâtiment ;
- une notice explicative du nombre de places de stationnement et le mode de calcul ;
- une notice explicative, accompagnée d'un plan, du fonctionnement des circuits déchets, véhicules, piétons ;
- une modélisation 3D de la volumétrie avec façades (format dwg ou 3ds)

- un fichier autocad repéré dans l'espace et la topographie (coordonnées polaires) du projet permettant à l'urbaniste conseil de la SEDRE d'analyser l'insertion dans le site et la cohérence avec les autres projets

Permis de construire

Le permis de construire sera préalablement présenté à la Commission Aménagement travaux, et la demande de permis de construire sera déposée à la mairie accompagnée de l'avis favorable de la SEDRE et des services concernés de la ville du Port sur l'Avant-Projet.

Les dossiers devront comprendre, en sus des pièces réglementaires en vigueur, les documents suivants :

Les pièces graphiques

- un plan topographique du terrain au 1/100 avec indication des limites parcellaires et servitudes générales. Ce document est remis par la SEDRE lors de la signature de l'acte de cession.
- un plan de situation et un plan d'ensemble au 1/1000 présentant la construction dans le projet de la ZAC et le quartier
- un plan de masse au 1/100 dessiné sur le fond de plan topographique. Ce document doit faire apparaître les constructions projetées avec indications des toitures et leurs pentes, les raccordements à la voirie et aux réseaux publics. Les aménagements des abords et de plantations avec, si nécessaire, indications des cotes d'altitude.
- les plans de tous les niveaux des constructions au 1/100
- les plans et coupes des toitures au 1/100 avec cotes, pentes et implantation des panneaux solaires ;
- les coupes des constructions au 1/100 avec indications du profil de terrain jusqu'en limite du terrain cédé ainsi qu'avec le niveau altimétrique NGR de chaque plancher.
- les dessins de toutes les façades au 1/100 avec indications de l'aménagement des abords jusqu'en limite des terrains cédés.
- les plans cotés et élévation de toutes les clôtures, au 1/100 avec description de la nature et du coloris des matériaux employés, indications du parti végétal retenu en accompagnement et noms des plantes et essences utilisées.
- les perspectives et photomontage d'intégration du projet dans l'environnement existant pour le volet paysager et l'insertion de la construction dans le site.
- le détail des protections solaires sur façades, des aménagements camouflant les climatiseurs si nécessaires, des couleurs et matériaux employés ;
- un plan et un tableau présentant les surfaces perméables ;
- un plan des réseaux à l'échelle 1/200.

Les pièces écrites

- le descriptif du projet avec indication des surfaces (habitables et SHON), du nombre et du type de logements, du nombre d'emplois s'il s'agit d'activités et du nombre de places de stationnement avec une notice explicative.
- le descriptif de l'aspect extérieur des constructions avec indications des matériaux employés et des couleurs retenues.
- une notice explicative, accompagnée d'un plan, du fonctionnement des circuits déchets, véhicules, piétons ;
- un calendrier de réalisation.

Permis de construire modificatif

Le Constructeur devra obtenir l'accord de la SEDRE (qui consultera les services concernés de la ville du Port) préalablement à toute demande de permis modificatif.

Les dossiers devront comprendre, en sus des pièces réglementaires en vigueur, les documents suivants :

- plans de détails nécessaires à la compréhension de la modification ;
- notice explicative des incidences de la modification
- une modélisation 3D de la volumétrie avec façades (format dwg ou 3ds)
- un fichier autocad repéré dans l'espace et la topographie (coordonnées polaires) du projet permettant à l'urbaniste conseil de la SEDRE d'analyser l'insertion dans le site et la cohérence avec les autres projets.

8.2 LIEN AVEC LA PLU

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

8.3 PRESCRIPTIONS ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le constructeur s'engage à ce que son programme de travaux respecte les engagements environnementaux tels que précisés dans le CPAUPE (cf. annexe 1) et à s'inscrire dans une démarche volontariste en matière environnementale et de développement durable.

Article 9. BORNAGE ET CLOTURE

9.1 BORNAGE

La SEDRE fera procéder à ses frais par un géomètre-expert DPLG, à :

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

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.115-4 du code de l'urbanisme.

Pour les opérations de construction d'immeubles à usage autre que d'habitation ou mixte, cette intervention sera réalisée préalablement à l'acte authentique et à la prise de possession du terrain.

L'acquéreur scellera son accord sur la définition physique du terrain qui lui est proposé en signant le plan de bornage.

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

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

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

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

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

9.2 CLOTURES ET MITOYENNETE

Tout constructeur est tenu de réaliser les clôtures situées sur son terrain.

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

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

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

Article 10. DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES

10.1 LIMITES DES PRESTATIONS ET DEFINITION

La limite des prestations dues par la SEDRE et la définition des obligations des constructeurs au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sont précisées dans un cahier des limites de prestations générales annexé à l'acte de vente et qui figure en **annexe 2** du présent CCCT.

Les ouvrages à la charge de l'aménageur de la ZAC seront réalisés par celui-ci dans le cadre de la concession d'aménagement conclue avec la personne publique concédante, conformément aux prescriptions du PLU, ou du document en tenant lieu, et dans les délais fixés à l'article 6 ci-dessus.

10.2 SANCTIONS A L'EGARD DE LA SEDRE

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

Article 11. BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Jusqu'à la remise des ouvrages par l'aménageur de la ZAC à la collectivité compétente, aux sociétés concessionnaires ou aux associations syndicales, 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, ..., établis par la SEDRE, 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.

Le constructeur devra respecter les servitudes de passage de réseaux identifiées aux fiches d'ilots. En ce sens, il s'engage à n'édifier aucun aménagement ou aucune construction sur cette servitude afin de ne pas gêner d'éventuels travaux.

Il aura toutefois interdiction de procéder à des fouilles autres que pour ses branchements et à des excavations de sols, sans autorisation de la Collectivité dans le cadre des Déclarations d'Intention de Commencement des Travaux (DICT), ceci afin de maintenir l'intégrité du système de recouvrement des sols pollués.

Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics concernés.

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

Les travaux de remise en état feront l'objet d'un procès-verbal dressé contradictoirement avec l'aménageur de la ZAC. En cas de réserves émises par l'aménageur, le constructeur s'engage à réaliser les travaux modificatifs dans un délai de trente (30) jours, tout dépassement de ce délai entraînant l'application de pénalités telles que prévues à l'article 24.

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

Branchements aux collecteurs d'égouts :

Dans chaque bâtiment, la séparation devra être assurée entre les eaux pluviales (ruissellement des toitures, des cours, drainages, ... etc.,) et les eaux usées qui, suivant leur nature, devront être soumises au prétraitement prévu par les textes ou le règlement technique, avant leur évacuation dans le réseau collectif.

Le constructeur s'engage à prendre en compte l'étude hydraulique de la ZAC jointe au cahier des limites de prestations dans le cadre de ses branchements au réseau collectif de la ZAC. A noter que le constructeur pourrait être amené à réaliser son propre bassin de rétention avant branchement sur le réseau de la ZAC Triangle de l'Oasis.

Le constructeur soumettra à l'aménageur les plans de ces dispositifs de prétraitement, avant tout commencement des travaux. La société donnera son accord ou proposera au constructeur les modifications nécessaires. Les dépenses éventuelles dues à la modification des équipements publics de traitement seront à la charge du constructeur.

Les propositions de modification devront être faites dans le délai de 45 jours à compter de l'envoi des plans. Passé ce délai, le silence de l'aménageur vaudra accord.

Branchements aux réseaux électriques :

L'acquéreur aura à sa charge les frais de branchement sur les câbles MT ou BT installés par l'aménageur, frais comprenant notamment la fourniture et la pose des boîtes de dérivation, des câbles de bouclage du raccordement, et, si besoin est, la construction, l'installation et l'entretien du poste de livraison à édifier en bordure des voies et desserte.

L'acquéreur aura à sa charge les frais afférents au régime « bornes poste » et notamment les contributions d'établissement et câbles de raccordement.

Un poste d'abonné pourra être éventuellement jumelé avec un poste de distribution publique ou d'alimentation de l'éclairage public ou avec un poste d'un autre abonné. En cas de desserte aérienne, l'acquéreur aura à sa charge les frais de branchement aéro-souterrain.

Article 12. ELECTRICITE

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

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

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

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

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir au gestionnaire du réseau public de distribution, tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ces postes de transformation, notamment celui d'établir et d'entretenir, en amont et en aval de ces ouvrages, toutes canalisations de raccordement aux réseaux, le libre accès, à tout moment, de son personnel et celui de ses entreprises, aux canalisations et aux locaux en cause, et les dégagements permanents permettant le passage du matériel.

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

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

Article 13. TELECOMMUNICATIONS

13.1 INTERNET

Lorsque l'aménageur de la ZAC réalisera une infrastructure de télécommunication composée de 3 fourreaux en attente, avec une chambre de tirage à proximité, de façon à permettre la desserte des constructions par plusieurs opérateurs distincts jusqu'en limite de propriété du constructeur, le constructeur devra poursuivre cette infrastructure jusqu'à son projet de construction dans la continuité et en conformité avec celle-ci-dessus.

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

Article 14. ETABLISSEMENT DES PROJETS ET COORDINATION DES TRAVAUX

14.1 ETABLISSEMENT DES PROJETS

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

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

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

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

Le constructeur devra respecter les directives de l'urbaniste de la ZAC, le cas échéant celles du paysagiste de la ZAC.

Le constructeur devra communiquer à la SEDRE une copie du dossier complet de demande de permis de construire déposé dans le délai prévu à l'article 22, afin que l'aménageur de la ZAC puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage notamment).

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

L'aménageur pourra établir les documents définissant l'utilisation du sol pour les îlots ou parcelles cédés ou loués. A cet effet, il pourra notamment établir des plans masses définissant le parti architectural et d'organisation, ainsi que les contraintes techniques particulières qui en procèdent.

L'aménageur de la ZAC pourra également établir des esquisses de plans masses, qu'il fournira au constructeur, assorties des estimations comparatives sommaires pour les infrastructures correspondantes et de la définition graphique des limites physiques des prestations, conformément à l'**annexe 3** du présent cahier, dite « modèle de cahier des charges de cession de terrain particulier ».

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

L'examen du dossier par la SEDRE ne saurait engager sa responsabilité, le constructeur restant seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations.

14.2 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, la SEDRE ne pourra être tenu d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

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

Article 15. EXECUTION DES TRAVAUX PAR LE CONSTRUCTEUR OU SES ENTREPRENEURS

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

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

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

Titre 3. Gestion des équipements communs et servitudes d'intérêt général

Article 16. ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX DE L'ARTICLE 7

Chaque constructeur devra entretenir ses espaces libres en bon état, de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

Le cas échéant, pour les espaces privatifs qui seront définis dans l'acte de cession ou de location, l'association syndicale compétente prévue à l'article 19 ci-après, assurera cet entretien pour le compte de l'ensemble des constructeurs implantés dans le périmètre syndical, et dans les conditions fixées par les statuts de ladite association, dont un exemplaire est ci-annexé (annexe 4).

Article 17. USAGE DES ESPACES LIBRES, SERVITUDES

17.1 PARTIES NON CONSTRUITES

Les parties non construites des terrains destinés à être cédés ou loués, sauf d'une part ceux cédés pour la construction de bâtiments publics (écoles d'enseignement supérieur, ... etc.) et sauf d'autre part les parties dites espaces privatifs expressément désignées dans l'acte de cession ou de location, sont affectées à usage de parc, de passage et groupées en un ensemble dont chaque partie servira à l'utilité de tous les autres fonds indistinctement.

Les constructeurs ou leurs ayants-cause auront droit d'usage à titre de parc et de passage sur toutes les parties non construites ainsi définies.

Les parties non construites ne pourront en tout état de cause rester à nu. Une couverture de surface devra être maintenue (béton, enrobé, terres saines sur 30 cm, revêtement en dur...) en bon état et correctement maintenu, afin d'éviter tout contact direct des futurs usagers avec les sols impactés résiduels.

17.2 SERVITUDE RECIPROQUE

Les affectations ci-dessus ont lieu à titre de servitude réciproque et sans indemnité de part ni d'autre.

En conséquence, chacun des propriétaires de l'un des terrains visés à l'article 17.1 sera réputé, par le seul fait de son acquisition, consentir et accepter la constitution de toute servitude active et passive aux effets ci-dessus.

17.3 SERVITUDE DE PASSAGE DES RESEAUX

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

17.4 SERVITUDE PUBLIQUE LIEE LA DEPOLLUTION DES SOLS

Suite à la gestion de la pollution initiale du site par recouvrement et confinement des sols pollués par un dispositif d'étanchéité, il sera instauré une servitude publique au droit des zones traitées. Celles-ci

viendront grever tout usage ou travaux incompatibles avec la qualité des sols. Les substances résiduelles présentes dans les sols du site seront faiblement ou pas mobiles en l'état actuel du terrain (voie de transfert par contact direct du Plomb). Cependant, il convient de s'assurer que ces sols ne pourront constituer un risque non maîtrisé à long terme pour l'Homme et son environnement.

Article 18. TENUE GENERALE

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

Aucun dispositif extérieur de réception ne sera admis lorsque les immeubles seront reliés à un réseau de télédistribution ou à une antenne collective. Les immeubles collectifs non raccordés devront obligatoirement être équipés d'antennes collectives, avec un maximum d'une antenne par cage d'escalier, les antennes individuelles étant formellement prohibées.

Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de céder pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions autres que ceux affectés à usage commercial.

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

Article 19. ASSOCIATION SYNDICALE DES PROPRIETAIRES

19.1 CREATION D'UNE ASL, MODELE DE STATUTS ET OBJET

Il pourra être envisagé de créer entre certains propriétaires de lots situés dans la ZAC, à l'exception des personnes publiques, une ou plusieurs associations syndicales libres.

Le cas échéant, le périmètre de chaque association sera défini par l'aménageur de la ZAC au fur et à mesure de l'avancement de l'aménagement de la zone.

Chaque propriétaire fera partie de plein droit de l'association syndicale dans le périmètre de laquelle se trouve son fonds et aura l'obligation d'en être membre. Au cas où le propriétaire céderait ses droits à construire à un preneur, celui-ci serait tenu, pendant toute la durée de sa jouissance, de faire partie de l'association aux lieu et place de son bailleur. En conséquence, le propriétaire, par le seul fait de la vente ou du bail, adhère définitivement à ladite association syndicale.

La (ou les) association(s) syndicale(s) aura obligatoirement pour objet : la propriété, la gestion, l'administration, la police et l'entretien de la voirie, des espaces libres, des aires de jeux, des parkings, des parcs et espaces verts, des réseaux de toute nature, et généralement de tous ouvrages d'équipement d'intérêt collectif appartenant aux syndicaux ou à l'association syndicale elle-même.

L'association syndicale aura la propriété des terrains et ouvrages d'intérêt collectif réalisés par l'aménageur de la ZAC et que ce dernier n'aurait pas, soit cédé aux syndicaux, soit remis aux collectivités ou à leurs concessionnaires. L'association aura l'obligation d'accepter ce transfert de propriété dans la mesure où celui-ci serait consenti gratuitement ou pour une somme symbolique.

Elle ne pourra aliéner les biens immobiliers dont elle sera propriétaire sans les avoir proposés préalablement et en tant que bien de retour à la personne publique compétente.

La répartition des voix et des charges sera proportionnelle au nombre de m² de surface de plancher pouvant être construits sur les parcelles de chacun des constructeurs.

L'application ou non de cet article sera indiquée dans les actes de cession ou de location.

19.2 CONSTITUTION AUTOMATIQUE

La ou les association(s) syndicale(s), selon le cas, sera automatiquement constituée dès la première vente ou location par le vendeur d'une parcelle située à l'intérieur du périmètre syndical.

Les statuts-types de l'association précisent notamment que, dans le cas de copropriété régie par la loi du 10 juillet 1965, les copropriétaires devront obligatoirement être représentés par le syndic.

19.3 REPARTITION DES VOIX

Pour la répartition des voix et des charges, les fonds non encore vendus ou loués par l'aménageur de la ZAC ne seront pas pris en compte.

Article 20. ASSURANCES

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

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

Article 21. MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain, à l'exception de celles relatives aux servitudes (article 17), pourront être modifiées dans les conditions de majorité prévues par la loi en matière de modification des documents d'un lotissement, sous la réserve que la majorité en superficie soit calculée, pour l'application du présent article, d'après le nombre de m² de surface de plancher que chaque constructeur est autorisé à réaliser sur le lot cédé ou loué.

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

Titre 4. Délais d'exécution et sanctions

Article 22. DELAIS D'EXECUTION

Le constructeur s'engage à :

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

Le cas échéant, présenter en même temps à l'approbation de l'aménageur de la ZAC un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles.

2. Déposer sa demande de permis de construire (ou de permis d'aménager dans le cas de constructions accessoires à un réaménagement du lot, ou de projet nécessitant au préalable un permis d'aménager) dans un délai de 3 mois à dater de la promesse de vente ou de location ;

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

3. Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 4 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 de la ZAC d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur sous réserve de sa vérification éventuelle par l'architecte de l'aménageur.

Pour l'application du présent article, l'obligation de construire sera également 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 23. PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS D'EXECUTION

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

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

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 en matière de logement ou des financements spécifiques aux organismes de formation. 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 24. SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

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

24.1 DOMMAGES-INTERETS

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 22, la SEDRE le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 15 jours en ce qui concerne les délais du § 1°, 2° et 3° ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne celui du § 4°. Si le constructeur a méconnu une autre de ses obligations découlant du présent cahier des charges, le vendeur le mettra en demeure de satisfaire à cette obligation dans un délai de 10 jours.

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

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

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

24.2 RESOLUTION DE LA VENTE

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

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

Le constructeur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par l'aménageur de la ZAC, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 15 % du prix de cession hors taxes.
- Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût de la main d'œuvre utilisée.

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

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

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

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

24.3 RESILIATION DE L'ACTE DE LOCATION

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

24.4 FRAIS ET CHARGES

Tous les frais seront à la charge du constructeur.

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

Article 25. VENTES, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lu et approuvé.

A, le

Le Maire

La SEDRE

Le Constructeur

Annexe 1 (article 5) : CPAUPE

Annexe 2 (article 6) : Cahier des limites de prestations générales

Annexe 3 (article 14.1) : Modèle de cahier des charges de cession de terrain particulier