



LOTISSEMENT DE L'ÎLOT DU TRONCHAY

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

SOMMAIRE

PREAMBULE	2
Article 1 - Dispositions générales	4
1.1 Objet du présent CCCT	4
1.2 Substitution	4
1.3 Insertion dans l'acte	4
1.4 Appellation des parties	4
1.5 Fixation du prix de cession	4
Article 2 - Division des terrains par l'aménageur	5
TITRE I - DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL	6
Article 3 - Objet de la cession	6
Article 4 - Délai d'exécution	6
Article 5 - Prolongation éventuelle des délais d'exécution	6
Article 6 - Sanctions à l'égard du constructeur	7
6.1 Dommages-intérêts	7
6.2 Résolution de la vente	7
6.4 Frais et charges	7
Article 7 - Ventes, morcellement des terrains cédés	8
TITRE II - DISPOSITIONS BILATERALES	9
Chapitre 1 - Terrains destinés à être incorporés dans le domaine public	9
Article 9 - Obligations de l'aménageur	9
Article 10 - Garde et entretien	9
10.1 Remise des ouvrages	9
10.2 Utilisation et police	9
10.3 Entretien	10
10.4 Documentation	10
Chapitre 2 - Terrains destinés à être vendus	11
Article 11 - Etablissements des projets du constructeur	11
11.1 Avis sur le projet de permis de construire	11
11.2 Document d'urbanisme	11
Article 12 - Bornage et clôture	11
12.1 Bornage	11
12.2 Clôtures et mitoyenneté	12
Article 13 - Desserte des terrains cédés ou loués	12
13.1 Limites des prestations et définition	12
13.2 Sanctions à l'égard de l'aménageur	12
Article 14 - coordination des travaux	12
Article 15 - Branchements et canalisations	13
Article 16 - Télécommunications	13
Article 17 - Exécution des travaux par les entrepreneurs du constructeur	13
TITRE III - REGLES D'INTERET GENERAL	14
Article 18 - Entretien des espaces libres autres que ceux de l'article 10	14
Article 19 - Tenue générale	14
Article 20 - Association syndicale	14
20.1 Création d'ASL, modèle de statuts et objet	14
20.2 Constitution automatique	15
20.3 Répartition des voix	15
Article 21 - Assurances	15
Article 22 - Modification du cahier des charges	15
Article 23 - Litiges, subrogation	15
ANNEXE 2 AU CCCT	16

PREAMBULE

Aux termes d'une concession d'aménagement en date du 30 novembre 2020 passée en application des articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme, la commune de Saint-Sulpice-La-Forêt a confié à l'aménageur Territoires Publics, l'aménagement du lotissement de l'îlot du Tronchay.

Ce lotissement s'inscrit dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLUi. L'enjeu de ce projet d'aménagement est de redonner de nouveaux usages à cet ancien terrain de sports au profil d'une opération d'habitat permettant de faire du lien avec le tissu urbain existant.

La commune de Saint-Sulpice-la-Forêt souhaite réaliser une opération d'aménagement qualitative dont les principaux objectifs sont :

- Poursuivre le développement de la commune en accueillant de nouveaux habitants au sein de 9 terrains à bâtir conformément aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Rennes Métropole ;
- Concevoir cette opération d'aménagement en lien avec son environnement urbain en créant des nouvelles constructions qui respecteront l'ambiance des lotissements avoisinants et géreront les interfaces avec les équipements sportifs voisins ;
- Inscrire ce projet dans le cadre de la transition écologique et le respect de la biodiversité en privilégiant des constructions sobres en énergie et l'usage de matériaux biosourcés et en proposant une gestion alternative des eaux pluviales.

Le lotissement de l'îlot du Tronchay est réalisé dans la cadre d'une procédure de permis d'aménager.

1.1 Objet du présent 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 garantir la réalisation du projet conformément aux objectifs et aux ambitions de la commune et de l'aménageur ; 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.
- Le titre II définit les droits et obligations de l'aménageur et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement du lotissement et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques et architecturales imposées aux constructeurs.
- Le titre III fixe les règles 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. Il détermine notamment les modalités de la gestion des ouvrages communs.

1.2 Substitution

A l'expiration de la concession d'aménagement visée dans le préambule 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.

1.3 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 des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession, soit de cessions successives.

1.4 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, concessionnaire d'usage, ... etc.
- D'autre part, on désignera indifféremment sous le vocable « Aménageur » ou « Société » la SPLA Territoires Publics chargée de l'aménagement du lotissement dans le cadre d'une concession d'aménagement.
- Enfin, 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...

1.5 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 du lotissement de l'Ilot du Tronchay dans les conditions prévues ci-dessous :

Les terrains sus-indiqués ont fait 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 aux constructeurs privés, désignés ci-après par le terme "constructeur".

Cette division constitue un lotissement et est soumise aux formalités de lotissement en vertu notamment des dispositions des articles L. 442-1 à L. 442-14 et R. 442-1 à R. 442-21 du code de l'urbanisme.

PROJET

Titre I - Dispositions d'ordre général

ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION

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

Ces constructions devront être édifiées conformément aux dispositions du document d'urbanisme applicable (PLUi), du dossier de permis d'aménager, du Cahier des Prescriptions Urbaines, Architecturales, Paysagères et Environnementales (CPUAPE) et du titre II ci-après.

Il sera établi par l'aménageur pour chaque cession, une annexe au présent CCCT, dont le modèle figure en annexe 2, qui précisera le nombre de m² de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Cette annexe est propre à chaque cession.

ARTICLE 4 - DELAI D'EXECUTION

Le constructeur s'engage à :

1. a) Commencer sans délais les études de la totalité des bâtiments autorisés sur le terrain qui lui est cédé et à communiquer à l'aménageur et à l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine (architecte-urbaniste, paysagiste et bureau d'étude VRD) son projet pour avis au stade de l'avant-projet deux mois au moins avant le dépôt de sa demande de permis de construire ;
b) Sous réserve de cet avis, communiquer son projet définitif de construction un mois au mois avant le dépôt du permis de construire. Celui-ci devra avoir recueilli un avis favorable sans réserve de la part de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine ;
2. Déposer sa demande de permis de construire dans un délai de 6 mois à compter de la date de signature de la promesse de vente ;
3. Commencer les travaux de construction dans un délai de 6 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.

L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à l'aménageur d'une déclaration d'achèvement complétée par l'acquéreur, sous réserve de sa vérification éventuelle par l'urbaniste de l'aménageur.

ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS D'EXECUTION

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.

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent cahier des charges, l'acte de vente et ses 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 d'un mois 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'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 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.

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.

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

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

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

ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR

L'aménageur exécutera, en accord avec la collectivité publique cocontractante et conformément au PLUi, au permis d'aménager 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 dont la constitution est prévue au présent cahier des charges.

Les limites des prestations dues à ce titre par l'aménageur sont définies dans le cahier des limites de prestations (annexe 1).

L'aménageur bénéficie d'une garantie financière d'achèvement pour les travaux d'aménagements définitifs.

L'aménageur s'engage à exécuter :

- Tous les travaux de réseaux à sa charge dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service, sous la réserve expresse que soient respectées les dispositions du PLUi.
- La voirie définitive dans un délai de 12 mois après la date où tous les bâtiments prévus par le PLUi seront terminés et occupés.

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

ARTICLE 10 - GARDE ET ENTRETIEN

10.1 Remise des ouvrages

Conformément aux articles 14-1 et 14-5 de la concession d'aménagement, la remise intervient à l'achèvement, qui est réputé accompli au 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 lui jusqu'à leur remise à la collectivité compétente ou à l'association syndicale. 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 la voirie 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 le constructeur demeureront sous sa garde tant que cette remise n'aura pas eu lieu.

Jusqu'à leur remise à la collectivité compétente ou à l'association syndicale, chaque constructeur sera tenu de contribuer à l'entretien des voies, espaces libres, réseaux divers et le cas échéant, aux frais d'éclairage, d'arrosage, d'enlèvement des boues et neiges... 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 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 à l'association et les dépenses seraient réparties conformément aux statuts de l'association.

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

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 sera dit à l'article 20 ci-après.

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

10.4 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, tout document sur les ouvrages tels qu'ils ont été exécutés ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle.

Chapitre 2 - Terrains destinés à être vendus

ARTICLE 11 - ETABLISSEMENTS DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR

11.1 Avis sur le projet de permis de construire

Le processus de mise au point du projet architectural fera l'objet d'une démarche concertée avec l'aménageur et l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine. A cet égard, l'acquéreur devra fournir à l'aménageur, l'ensemble des plans permettant d'analyser le projet et de vérifier sa connexion aux espaces publics du projet.

Le projet définitif, préalablement au dépôt de la demande de permis de construire, sera soumis à l'avis de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine dans le délai fixé à l'article 4.1 ci-dessus. Leur visa est joint au dossier de demande de permis de construire.

Le constructeur devra établir ses projets en conformité avec le cahier des limites de prestations (annexe 1) et le Cahier des Prescriptions Urbaines, Architecturales, Paysagères et Environnementales (annexe 3).

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

L'examen du dossier par l'aménageur ne saurait engager sa responsabilité, l'acquéreur restant seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations.

11.2 Document d'urbanisme

Le constructeur et l'aménageur s'engagent à respecter les dispositions du PLUi 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 PLUi ou des évolutions que l'autorité compétente apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

ARTICLE 12 - BORNAGE ET CLOTURE

12.1 Bornage

L'aménageur fera procéder à ses frais, par un géomètre-expert, à :

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

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.

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 constructions, 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 bâtiment, l'acquéreur sera tenu de faire procéder à l'implantation de ce dernier par un géomètre-expert.

12.2 Clôtures et mitoyenneté

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

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 de la maison.

ARTICLE 13 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES

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 sont précisées dans le cahier des limites de prestations 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 PLUi 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 - 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 15 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Jusqu'à la remise des ouvrages par l'aménageur à la collectivité compétente, aux sociétés concessionnaires ou à l'association syndicale, 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, 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 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 concessionnaires ou à l'association syndicale, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

ARTICLE 16 - TELECOMMUNICATIONS

L'aménageur réalisera une infrastructure de télécommunication composée de 2 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 à l'intérieure de son terrain. Le coût des travaux de desserte intérieure du terrain est à la charge du constructeur.

ARTICLE 17 - EXECUTION 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. Il sera procédé contradictoirement, à l'entrée dans les lieux par le constructeur, à un état des lieux entre le constructeur et l'aménageur. Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés. En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement, dans les trois mois, des sommes qui leur sont réclamées par l'aménageur, celui-ci pourra se retourner contre l'acquéreur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

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

Titre III - Règles d'intérêt général

ARTICLE 18 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX DE L'ARTICLE 10

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, l'association syndicale compétente prévue à l'article 23 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.

ARTICLE 19 - TENUE GENERALE

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.

Aucun dispositif extérieur de réception ne sera admis lorsque les immeubles seront reliés à un réseau de télédistribution.

Il est interdit à tout propriétaire 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, toutefois, accorder des dérogations et en fixer les conditions, mais seulement pendant la durée de la concession.

ARTICLE 20 - ASSOCIATION SYNDICALE

20.1 Création d'ASL, modèle de statuts et objet

Il sera créé, entre tous les propriétaires de fonds situés dans le lotissement, pour leurs bâtiments, une association syndicale libre dont le modèle des statuts, en cours de rédaction, sera fourni par l'aménageur (annexe 4).

Chaque propriétaire fera partie de plein droit de l'association syndicale dans le périmètre de laquelle se trouve son fonds. Au cas où le propriétaire céderait ses droits à construire à un preneur, celui-ci serait tenu, pendant toute la durée de sa jouissance, à 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.

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

Elle ne pourra aliéner les biens immobiliers dont elle sera propriétaire sans les avoir proposés préalablement et en tant de 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.

20.2 Constitution automatique

Les statuts-types de l'association, en cours de rédaction, seront annexés au présent CCCT (annexe 4) au moment de la signature de la promesse de vente.

L'association syndicale sera automatiquement constituée dès la première vente par l'aménageur d'une parcelle située à l'intérieur du périmètre syndical.

20.3 Répartition des voix

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

ARTICLE 21 - 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.

ARTICLE 22 - MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain pourront être modifiées dans les conditions de majorité prévues par la loi en matière de modification des documents d'un lotissement.

ARTICLE 23 - 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

L'acquéreur

Annexe 1 : Cahier des limites de prestations

Annexe 2 : Nombre de m² de SP autorisés

Annexe 3 : Cahier des Prescriptions Urbaines, Architecturales, Paysagères et Environnementales

Annexe 4 : Statuts-types de l'ASL

ANNEXE 2 AU CCCT

Article 1 : En application de l'article 3 du CCCT concernant le lotissement de l'Ilot du Tronchay dont le permis d'Aménager a été obtenu le 12 décembre 2022 (PA n°35315 22 M0001), il est indiqué ci-après le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée et la nature du programme à réaliser par le constructeur.

Nom de l'acquéreur	
Adresse du terrain cédé	
Secteur au PLUi	
Référence cadastrale	
Superficie de la parcelle	
Surface de plancher	
Nature du programme	

Etabli par l'aménageur

A, le