

AIFFRES – ZAC BATIPOLIS



CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

-

MAI 2013



SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| PREAMBULE | 3 |
| ARTICLE 01 - DISPOSITIONS GENERALES..... | 3 |
| ARTICLE 02 - DIVISION DES TERRAINS PAR L'AMENAGEUR | 4 |
| TITRE I | 5 |
| ARTICLE 03 - OBJET DE LA CESSION..... | 5 |
| ARTICLE 04 - DELAIS D'EXECUTION | 5 |
| ARTICLE 05 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS..... | 6 |
| ARTICLE 06 - RESOLUTION EN CAS D'INOBSERVATION DES DELAIS..... | 6 |
| ARTICLE 07 - VENTE, LOCATION, PARTAGE DES TERRAINS CEDES OU LOUES | 8 |
| ARTICLE 08 - OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX | 8 |
| ARTICLE 09 - NULLITE | 9 |
| ARTICLE 10 - GARANTIE | 9 |
| TITRE II | 10 |
| CHAPITRE <u>1</u> - TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES PUBLICS..... | 10 |
| ARTICLE 11 - OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR..... | 10 |
| ARTICLE 12 - VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES PUBLICS | 10 |
| CHAPITRE <u>II</u> - TERRAINS DESTINES A ETRE VENDUS OU DONNES A BAIL | 12 |
| ARTICLE 13 - URBANISME ET ARCHITECTURE | 12 |
| ARTICLE 14 - BORNAGE ; CLOTURES | 12 |
| ARTICLE 15 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES..... | 13 |
| ARTICLE 16 - SANCTIONS A L'EGARD DE DEUX-SEVRES AMENAGEMENT | 13 |
| ARTICLE 17 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS..... | 13 |
| ARTICLE 17BIS - ELECTRICITE..... | 14 |
| ARTICLE 17TER - TELECOMMUNICATIONS | 15 |
| ARTICLE 18 - ETABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR ; COORDINATION DES TRAVAUX | 15 |
| ARTICLE 19 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR.. | 16 |
| TITRE III - REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL..... | 17 |
| ARTICLE 20 - SERVITUDES..... | 17 |
| ARTICLE 21 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX FAISANT L'OBJET DE L'ARTICLE 11 | 17 |
| ARTICLE 22 - TENUE GENERALE | 18 |
| ARTICLE 23 - ASSURANCES..... | 18 |
| ARTICLE 24 - MODIFICATIONS DU CAHIER DES CHARGES | 18 |
| ARTICLE 25 - LITIGES ; SUBROGATION | 19 |
| ARTICLE 26 - LISTE DES ANNEXES..... | 19 |

PREAMBULE

ARTICLE 01 - DISPOSITIONS GENERALES

1.1 Aux termes d'une concession d'aménagement en date du 3 octobre 2005, passée en application des articles L.300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme, la Communauté d'Agglomération de Niort a confié à la SAEML Deux-Sèvres Aménagement, l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) BATIPOLIS.

Conformément aux dispositions de l'article 12.3 de la concession d'aménagement et de l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme, Deux-Sèvres Aménagement a établi le présent cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de ladite ZAC.

1.2 Le présent cahier des charges est divisé en trois titres :

- Le titre I^{er} détermine les prescriptions imposées aux constructeurs dans le but de veiller au respect de l'utilité publique lorsque l'acquisition des immeubles bâtis ou non à aménager a été déclarée d'utilité publique ; il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges. Elles comportent notamment les clauses types approuvées par le décret n° 55-216 du 3 février 1955 en application des dispositions de l'article L.21-3 du code de l'expropriation.
- Le titre II définit les droits et obligations de l'aménageur et des utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il peut fixer notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre.
Si les terrains à bâtir sont cédés avant l'achèvement des équipements prévus, une date prévisionnelle d'achèvement des équipements par Deux-Sèvres Aménagement devra être précisée. Les équipements existants devront permettre toutefois l'accès aux chantiers et la poursuite des travaux par les utilisateurs.
- Le titre III fixe le cas échéant les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions, des concessions d'usage et des locations, à leurs ayants cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec l'aménageur. Il détermine notamment les modalités de la gestion des équipements d'intérêt collectif et précise, le cas échéant, les modalités de création et de fonctionnement d'une ou plusieurs associations syndicales de propriétaires.

1.3 Les deux premiers titres contiennent des dispositions purement bilatérales entre Deux-Sèvres Aménagement et chaque constructeur. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres constructeurs ou à tous tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des constructeurs, conformément aux dispositions de l'article 1165 du Code civil, sous réserve toutefois, en ce qui concerne le titre I, des prérogatives accordées au préfet par l'article L.21-3 (dernier alinéa) du code de l'expropriation.

Le titre III s'impose à tous les constructeurs et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de bâtiments, ainsi qu'à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit. Il s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par

voie de convention avec Deux-Sèvres Aménagement. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, Deux-Sèvres Aménagement déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.

Sauf disposition contraire prévues dans l'acte de cession ou de location, les dispositions du CCCT seront caduques à la suppression de la ZAC.

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

1.5 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 Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le vocable de "constructeur" tout assujetti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, ... etc.
- d'autre part, on désignera sous le vocable général "acte de cession" tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent CCCT, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, ... etc, et par "location" ou "bail" tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un des dits biens, que ce soit un bail à construction, un bail emphytéotique, ... etc.
- enfin, on désignera indifféremment sous le vocable "Deux-Sèvres Aménagement" ou "Aménageur" Deux-Sèvres Aménagement chargée de l'aménagement de la ZAC dans le cadre d'une concession d'aménagement.

1.7 Par ailleurs, il est rappelé que, conformément à l'article 12.2 de la concession d'aménagement, le prix de cession ou de location du terrain est fixé par Deux-Sèvres Aménagement en accord avec la Communauté d'Agglomération de Niort.

Cela exposé, l'aménageur entend diviser et céder les terrains de la ZAC de BATIPOLIS dans les conditions prévues ci-dessous :

ARTICLE 02 - DIVISION DES TERRAINS PAR L'AMENAGEUR

Les terrains sus-indiqués feront l'objet d'une division entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, et d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux constructeurs publics ou privés, désignés ci-après par le terme "constructeur".

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

TITRE I

ARTICLE 03 - OBJET DE LA CESSION

La présente cession est consentie à (*nom du bénéficiaire de la cession*) en vue de la construction d'un programme de bâtiments défini dans l'acte de cession.

Le ou les bâtiment(s) devra (ont) être édifié (s) conformément aux dispositions du PLU, des prescriptions urbanistiques, architecturales, paysagères et techniques du présent CCCT (document graphique et règlement), du projet d'aménagement et du titre II ci-après.

En application de l'article L. 311-6 du Code de l'urbanisme et du CCCT concernant la ZAC Batipolis, il est indiqué ci-après le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.

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

Il devra, en outre, être observé les prescriptions ci-après :

ARTICLE 04 - DELAIS D'EXECUTION

Le constructeur s'engage à :

- Commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés sur le terrain qui lui est cédé ou loué et à communiquer à Deux-Sèvres Aménagement son projet 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 Deux-Sèvres Aménagement un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles ;

2. Déposer sa demande de permis de construire dans un délai de ... mois à dater de l'acte de cession ou de location, étant précisé que, sauf disposition contraire du dit acte, c'est la date de signature de l'acte sous seing privé qui est prise en considération à ce titre ; en cas de réalisation par tranches, la demande de permis de construire afférente à toute tranche autre que la première devra être déposée au plus tard dans les six premiers mois de l'année correspondant à la tranche considérée ;
3. Entreprendre les travaux de construction dans un délai de ... mois à compter de la délivrance du permis de construire ;
4. Avoir réalisé les constructions dans un délai de ... mois à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à Deux-Sèvres Aménagement d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur sous réserve de sa vérification par l'architecte de Deux-Sèvres Aménagement.

ARTICLE 05 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

- 5.1 Les délais fixés à l'article 4 ci-dessus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.
- 5.2 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 à (*nom du bénéficiaire de la cession*) dans l'octroi des prêts aidés par l'Etat, à condition que l'octroi de ce prêt ait fait l'objet d'une décision définitive.
Mais, dans ce cas, le constructeur ne sera pas dispensé du paiement des intérêts de retard sur la partie du prix de cession payable à terme et qu'il n'aura pas réglé aux échéances fixées.

ARTICLE 06 - RESOLUTION EN CAS D'INOBSERVATION DES DELAIS

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, Deux-Sèvres Aménagement 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 :

1. Dommages-intérêts (cas particuliers)

- Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, Deux-Sèvres Aménagement le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours en ce qui concerne les délais du § 1°, 2° et 3° ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne celui du § 4°.
- Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, Deux-Sèvres Aménagement pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'elle ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à

1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec maximum de 10/100. (10 %). Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10 %, Deux-Sèvres Aménagement pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

2. Résolution de la cession

La cession pourra être résolue par décision de Deux-Sèvres Aménagement, 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 Deux-Sèvres Aménagement, 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 Deux-Sèvres Aménagement, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % 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 Deux-Sèvres Aménagement 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 Deux-Sèvres Aménagement.

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 Deux-Sèvres Aménagement, que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

3. Résiliation de l'acte de location

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

4. Tous les frais seront à la charge de (*nom du bénéficiaire de la cession*). 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.

ARTICLE 07 - VENTE, LOCATION, PARTAGE DES TERRAINS CEDES OU LOUES

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 Deux-Sèvres Aménagement, au moins 3 mois à l'avance, de ses intentions.

Deux-Sèvres Aménagement 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 10 %. En cas de vente, à un acquéreur désigné ou agréé par Deux-Sèvres Aménagement, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, Deux-Sèvres Aménagement 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 Deux-Sèvres Aménagement.

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 Deux-Sèvres Aménagement.

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.

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

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 08 - OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX

Après achèvement des travaux, (*nom du bénéficiaire de la cession*) sera tenu de ne pas modifier l'affectation du (des) bâtiment(s) sans en avoir avisé Deux-Sèvres Aménagement au moins deux mois à l'avance. Deux-Sèvres Aménagement pourra jusqu'à l'expiration de ce délai exiger que le changement d'affectation soit différé pour une durée de ... mois et ne soit effectué que si, durant ce dernier délai, il n'a pu être trouvé un acquéreur pour l'ensemble du fonds s'engageant à maintenir l'affectation, le prix d'acquisition étant fixé, à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise

contradictoire. L'expert de (*nom du bénéficiaire de la cession*), si ce dernier ne pourvoit pas à sa désignation, pourra être désigné d'office par le président du tribunal civil à la requête du Préfet.

ARTICLE 09 - NULLITE

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

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

ARTICLE 10 - GARANTIE

La vente des lots est effectuée aux conditions ordinaires et de droit.

Tout constructeur déclare bien connaître le ou les lots qui lui sont vendus pour avoir examiné les plans et visité les lieux.

Les constructeurs prendront les immeubles qui leur sont vendus dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, sans garantie de l'état du sol ou du sous-sol, des vices apparents ou cachés ou des communautés ou mitoyennetés pouvant exister et ne pourront prétendre à aucune indemnité ou diminution du prix en raison dudit état quel qu'il soit, ni pour aucun autre motif.

Les acquéreurs ne pourront tenir l'aménageur pour responsable de l'existence de végétation sur le lot ; l'aménageur ne sera pas tenu de nettoyer les lots (herbes folles, ronces, broussailles, arbres existants, arasements de talus éventuels...)

L'aménageur ne pourra notamment pas être recherché en responsabilité de garantie relative à la structure géologique du sous-sol à propos d'inconsistance de sol, de résurgence d'eau ou de présence rocheuse pouvant entraîner des fondations spéciales, des travaux de drainage et de minage, et même l'impossibilité de réaliser un sous-sol, d'autant plus qu'il aura été donné au constructeur, préalablement à la signature de son acte authentique d'achat la possibilité d'effectuer des sondages sur le terrain, objet de son acquisition, charge à lui de remettre le terrain dans son état initial.

TITRE II**CHAPITRE I
TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES
A LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES PUBLICS****ARTICLE 11 - OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR**

Deux-Sèvres Aménagement exécutera, en accord avec la Communauté d'Agglomération de Niort et conformément au PLU, au dossier de réalisation, au programme des équipements publics et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités, soit à être remis aux organismes concessionnaires ou à l'association syndicale prévue éventuellement au présent cahier des charges.

Les limites des prestations dues à ce titre par Deux-Sèvres Aménagement sont définies dans le "cahier des prescriptions techniques particulières" (annexe 1).

Sous réserve que d'autres délais ne soient pas fixés dans l'acte de cession ou dans ses annexes, Deux-Sèvres Aménagement s'engage à exécuter :

- dans les trois mois de la cession ou de la location de chaque parcelle, d'une part, une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès à la parcelle cédée, et, d'autre part, les canalisations d'eau et d'électricité permettant une alimentation satisfaisante de ladite parcelle.
- 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.
- Le cas échéant, une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive (conforme au plan d'aménagement de la ZAC) et permettant l'accès à la parcelle cédée, et, d'autre part, les canalisations d'eau et d'électricité permettant une alimentation satisfaisante de ladite parcelle, dans un délai compatible avec les exigences de la construction du pétitionnaire.
- la voirie définitive dans un délai de 6 mois après la date où tous les bâtiments de la ZAC seront terminés et occupés. Toutefois, lorsque l'aménagement de la zone fera l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranches, ce délai s'appliquera au périmètre concerné par la tranche considérée.

Toutefois, les délais de 3 et 6 mois prévus ci-dessus ne sauraient être opposés à la société si les travaux étaient rendus irréalisables du fait de la saison ou des intempéries.

ARTICLE 12 - VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES PUBLICS**12.1 Utilisation :**

Jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée ou à une association syndicale, Deux-Sèvres Aménagement pourra interdire au public, et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places qu'elle aura réalisées.

Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par la personne publique compétente conformément à la loi.

12.2 Entretien :

**DES LEUR REMISE A LA COLLECTIVITE PUBLIQUE INTERESSEE OU A L'ASSOCIATION SYNDICALE,
CELLE-CI EN ASSURERA L'ENTRETIEN.**

CHAPITRE II
TERRAINS DESTINES A ETRE VENDUS
OU DONNES A BAIL

ARTICLE 13 - URBANISME ET ARCHITECTURE

13.1 PLU

Le constructeur et l'aménageur s'engagent à respecter les dispositions du PLU dans l'ensemble de ses documents constitutifs (rapport de présentation, projet d'aménagement et de développement durable, règlement, documents graphiques, etc ...) et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'autorité compétente.

Il est rappelé à ce sujet que le PLU est un document réglementaire et que tant les prescriptions et orientations du projet d'aménagement et de développement durable, que le règlement et les documents graphiques sont opposables à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

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

13.2 Prescriptions architecturales et urbanistiques

Un cahier des prescriptions architecturales et paysagères est établi pour l'ensemble de la zone d'aménagement concerté dite ZAC Batipolis. Il vient en complément de l'ensemble des règlements administratifs existants. Le constructeur s'engage à respecter ce cahier des prescriptions architecturales et paysagères (annexe 2).

ARTICLE 14 - BORNAGE ; CLOTURES

14.1 Deux-Sèvres Aménagement déclare avoir procédé, préalablement à la signature de la promesse de vente ou du compromis de vente, au bornage du terrain conformément aux dispositions de l'article L.111-5-3 du Code de l'urbanisme et que le descriptif du terrain mentionné dans ledit acte résulte de ce bornage.

14.2 Tout cessionnaire d'une parcelle contigüe à des lots non encore cédés par Deux-Sèvres Aménagement ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

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

ARTICLE 15 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES

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

Les ouvrages à la charge de Deux-Sèvres Aménagement seront réalisés par celui-ci dans le cadre de la concession d'aménagement conclue avec la Communauté d'Agglomération de Niort, conformément aux prescriptions du PLU, du programme des équipements publics du dossier de réalisation de la ZAC et dans les délais fixés à l'article 10 ci-dessus.

ARTICLE 16 - SANCTIONS A L'EGARD DE DEUX-SEVRES AMENAGEMENT

En cas d'inexécution par Deux-Sèvres Aménagement des travaux qui lui incombent, 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 réclamer à Deux-Sèvres Aménagement une indemnité pour le préjudice direct, matériel et certain qui aura pu lui être causé du fait de la défaillance de Deux-Sèvres Aménagement.

ARTICLE 17 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Jusqu'à la remise des ouvrages par Deux-Sèvres Aménagement à la collectivité intéressée, 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, ... etc, établis par Deux-Sèvres Aménagement, et conformément aux avants-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.

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

Après remise des ouvrages par Deux-Sèvres Aménagement, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

a) Rejet des eaux industrielles

Le rejet des eaux industrielles devra être réalisé en conformité avec les dispositions réglementaires, dont le constructeur est réputé avoir connaissance, et celles fixées dans le "cahier des prescriptions techniques particulières".

b) Branchements aux collecteurs d'égout

Dans chaque bâtiment, la séparation devra être assurée entre les eaux pluviales (ruissellement des toitures, des cours, drainages, ... etc), les eaux usées et les eaux résiduaires industrielles 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 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.

c) Branchement aux réseaux électriques

L'acquéreur aura à sa charge les frais de branchement sur les câbles MT ou BT installés par Deux-Sèvres Aménagement, 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.

ARTICLE 17BIS - ELECTRICITE

17b1. 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.

Dans le cas où le constructeur met à disposition du gestionnaire du réseau public un local adéquat, le constructeur aura droit à une indemnité versée par le gestionnaire du réseau et dont le montant est fixé par les textes réglementaires.

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.

17b2. Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par Deux-Sèvres Aménagement 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 17TER - TELECOMMUNICATIONS

Deux-Sèvres Aménagement a réalisé jusqu'en limite de propriété du constructeur une infrastructure de télécommunication composée de 1 fourreau en attente, avec une chambre de tirage à proximité, de façon à permettre la desserte des constructions par plusieurs opérateurs distincts ;

Il appartient au constructeur de 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.

ARTICLE 18 -ETABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR ; COORDINATION DES TRAVAUX

18.1 Etablissement des projets du constructeur.

Deux-Sèvres Aménagement établira les documents définissant l'utilisation du sol pour les îlots ou parcelles cédés ou loués. A cet effet, elle pourra notamment établir des plans-masse définissant le parti architectural et d'organisation, ainsi que les contraintes techniques particulières qui en procèdent.

Deux-Sèvres Aménagement pourra également établir des esquisses de plans-masse, qu'elle 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 2 du présent cahier, dite "programme des prestations techniques particulières".

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec Deux-Sèvres Aménagement et lui communiquera le projet définitif pour accord préalable, dans le délai fixé à l'article 4.1 ci-dessus.

Deux-Sèvres Aménagement s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les prescriptions 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.

Il devra communiquer à Deux-Sèvres Aménagement 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 Deux-Sèvres Aménagement 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). Deux-Sèvres Aménagement pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec

l'environnement général et la destination de la zone et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

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

18.2 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, Deux-Sèvres Aménagement ne pourra être tenue d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

ARTICLE 19 - 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 Deux-Sèvres Aménagement. Il sera procédé contradictoirement, à l'entrée dans les lieux par le constructeur, à un état des lieux entre le constructeur et Deux-Sèvres Aménagement. 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 Deux-Sèvres Aménagement, celle-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 plancher des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

Dans le cas où les travaux de remise en état des ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général n'étaient pas réalisés dans un délai de 2 mois à compter de la réalisation de l'ensemble des branchements, raccordements et travaux divers nécessaires à la réalisation des bâtiments et aménagements du constructeur, Deux-Sèvres Aménagement pourra mettre en demeure le constructeur de les réaliser dans un délai de 10 jours. Passé ce délai, Deux-Sèvres Aménagement pourra procéder directement auxdites réparations aux frais du constructeur.

TITRE III REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

ARTICLE 20 - SERVITUDES

Les constructeurs souffriront les servitudes passives, apparentes, occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles vendus sauf à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe, à leurs risques et périls sans recours contre l'aménageur et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

D'une manière générale, aucun constructeur d'un ou de plusieurs lots ne pourra s'opposer, le cas échéant, au passage des canalisations d'eau, d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales), d'électricité ou de télécommunications devant, pour des raisons techniques, traverser éventuellement son (ou ses) lots et sera tenu de souffrir les servitudes qui en résulteront. Cette disposition s'étendra pour des travaux d'amélioration des réseaux qui pourraient être envisagés une fois les travaux terminés.

Il devra laisser pénétrer sur sa propriété tous agents du service concessionnaire venant pour l'entretien, la réparation ou la vérification des installations.

Il devra veiller à ce que les plantations effectuées par lui se trouvent à la distance réglementaire de ces ouvrages en se renseignant auprès des services concernés.

Chaque constructeur devra accepter l'existence de regards techniques ou autres installations nécessaires.

Dans le cas où il existe des lignes électriques EDF (haute, moyenne ou basse tension) implantées à proximité du lot ou passant en surplomb, l'aménageur décline toute responsabilité quant aux perturbations susceptibles d'être subies lors des réceptions des émissions de radio et télévision.

A tout moment, jusqu'à la réception des travaux d'aménagement de la ZAC, hors finitions, l'aménageur se réserve le droit de modifier le niveau du terrain naturel par comblement, arasement du sol, ceci afin de modifier le niveau des terrains compte tenu de la configuration et du profil de la voirie projetée.

L'aménageur s'engage à prévenir les propriétaires avant la signature de l'acte de vente si les terrains ont fait l'objet de modifications.

A tout moment, jusqu'à la réception des travaux hors finition et avant la signature des actes, l'aménageur se réserve le droit d'utiliser les terrains pour la circulation des véhicules de chantier, des engins de terrassement, le stockage des matériaux... ou pour toute autre activité nécessaire à la bonne réalisation des travaux.

ARTICLE 21 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX FAISANT L'OBJET DE L'ARTICLE 11

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.

Les constructeurs devront adhérer à une association, s'il en est créée une, regroupant l'ensemble des constructeurs de la ZAC Batipolis. Le but de cette association sera la gestion et l'entretien des espaces verts privés.

Les espaces libres ainsi réalisés seront à la disposition des propriétaires, copropriétaires ou occupants de tous les immeubles construits sur lesdits fonds. Ils seront également à la disposition des invités des mêmes personnes, de leurs visiteurs et des gens à leur service.

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 ci-dessus définis, sera réputé, par le seul fait de son acquisition, consentir et accepter la constitution de toute servitude active et passive aux effets ci-dessus.

ARTICLE 22 - 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 usagers. Il ne pourra, notamment, être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de céder pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions autres que ceux affectés à usage commercial. Deux Sèvres Aménagement pourra, toutefois, accorder des dérogations et en fixer les conditions.

Les constructions, quelle qu'en soit la destination, et les terrains, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la ZAC ne s'en trouvent pas altérés.

En attendant que les travaux de construction soient entrepris, les constructeurs (ou les locataires le cas échéant) doivent assurer l'entretien et le débroussaillage de leur parcelle.

ARTICLE 23 - ASSURANCES

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

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

ARTICLE 24 - MODIFICATIONS 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 20), 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 plancher que chaque constructeur est autorisé à construire. Toutefois, les modifications qui intéressent les services publics distributeurs de fluides ou d'énergie devront, en outre, recevoir l'accord préalable du service concerné.

ARTICLE 25 - LITIGES ; SUBROGATION

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

Deux-Sèvres Aménagement 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.

ARTICLE 26 - LISTE DES ANNEXES

- Annexe 1 Cahier des prestations techniques particulières
- Annexe 2 Cahier des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales
- Annexe 3 Palette végétale
- Annexe 4 Cahier de conduite de chantier

Lu et approuvé
A _____, le

La Présidente de la Communauté d'Agglomération de Niort