



ZAC Eco-quartier Victor Hugo

CAHIER DES CHARGES GENERAL DE CESSION DE TERRAINS



SEMABA

157, rue des Drais - 92227 BAGNEUX CEDEX
Tél : 01 45 35 43 10
Fax : 01 45 36 43 28

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
ARTICLE 01 : DISPOSITIONS GENERALES.....	3
ARTICLE 02 : DIVISION DES TERRAINS.....	4
DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL	4
ARTICLE 03 : OBJET DE LA CESSION.....	4
ARTICLE 04 : DELAIS D'EXECUTION.....	4
ARTICLE 05 : PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS	5
ARTICLE 06 : RESOLUTION EN CAS D'INOBSERVATION DES DELAIS	6
ARTICLE 07 : VENTE – LOCATION – MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES.....	6
ARTICLE 08 : OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX	7
OBLIGATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR ET DE L'ACQUEREUR	8
ARTICLE 09 : TACHES DE LA SEMABA	8
ARTICLE 10 : VOIES – PLACES ET ESPACES LIBRES	9
ARTICLE 11 : PLAN D'AMENAGEMENT DE LA ZONE (PLU).....	9
ARTICLE 12 : BORNAGE – CLOTURES.....	10
ARTICLE 13 : DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES.....	10
ARTICLE 14 : BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS.....	10
ARTICLE 15 : ETABLISSEMENT DES PROJETS - COORDINATION DES TRAVAUX	12
ARTICLE 16 : EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR.....	13
REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL	14
ARTICLE 17 : ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES.....	14
ARTICLE 18 : USAGE DES ESPACES LIBRES – SERVITUDES	14
ARTICLE 19 : DROITS ET OBLIGATIONS.....	14
ARTICLE 20 : ASSOCIATION SYNDICALE	15
ARTICLE 21 : ASSURANCES	15
ARTICLE 22 : LITIGES – SUBROGATIONS	16
ARTICLE 23 : ACCEPTATION DU PARCELLAIRE ET DE L'ORGANISATION GENERALE DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS ET D'INFRASTRUCTURE.....	16
ARTICLE 24 : TAXE LOCALE D'EQUIPEMENT.....	16

2/16
11/11 TB

PREAMBULE

ARTICLE 01 : DISPOSITIONS GENERALES

1.1

Par délibération du Conseil Municipal en date du 27 septembre 2011, la Ville de Bagneux a approuvé le dossier de création de la ZAC Eco-quartier Victor HUGO.

Conformément aux dispositions de l'article 14/111 du cahier des charges de concession, lequel est conforme au modèle type approuvé par le décret du 18 février 1977 et de l'article R 311.19 du Code de l'Urbanisme, la **SEMABA** 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 – COMPREND :

Des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs de terrains, pour satisfaire au respect de l'utilité publique. Elles précisent, notamment, le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations. Elles comportent, notamment, les clauses types approuvées par le décret n°55.216 du 3 février 1955, en application des dispositions de l'article L 21.3 du Code de l'Expropriation.

LE TITRE II – DEFINIT :

Les droits et obligations de la **SEMABA** et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe, notamment, les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs.

LE TITRE III – FIXE :

Les règles et servitudes de droit privé imposées aux concessionnaires ou locataires, à leurs héritiers ou 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 la **SEMABA** ; il détermine, notamment, les conditions de la gestion des ouvrages collectifs.

3/16
MHA TB

1.3

A l'expiration de la concession d'aménagement visée dans l'exposé qui précède, ou en cas de retrait ou de résiliation de ladite concession, le concédant sera substitué de plein droit à la **SEMABA** 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.

1.4

Jusqu'à la suppression de la ZAC- article L 311-6 du code de l'urbanisme- les prescriptions du présent cahier des charges seront insérées 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 locations successives.

ARTICLE 02 : DIVISION DES TERRAINS

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 sera pas soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article R 442-1b du Code de l'Urbanisme.

TITRE I

DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

ARTICLE 03 : OBJET DE LA CESSION

La cession ou la location est consentie en vue de la construction d'un programme de bâtiments qui sera défini dans l'acte de cession ou de location.

Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du PLU et à celles du titre II ci-après.

La surface de plancher développée hors-œuvre des locaux que le constructeur est autorisé à construire, est précisée dans l'acte de cession.

ARTICLE 04 : DELAIS D'EXECUTION

L'**ACQUEREUR** s'engage à :

- 1) Commencer sans délai, les études de la totalité du projet prévu sur le terrain qui lui est cédé ou loué et communiquer à la Société, pour visa, son projet définitif de construction, quinze jours au moins avant le dépôt de la demande de permis de construire. Le cas

4/16

MA TB

échéant, présenter en même temps à l'approbation de la **SEMABA**, un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles.

- 2) Déposer sa demande de permis de construire, dans un délai de 6 mois à dater de l'acte de cession ou de location, étant précisé que, sauf disposition contraire dudit acte, c'est la date de signature du compromis de vente qui est prise en considération à ce titre.
- 3) Signaler par écrit à la Société, dans les huit jours, la notification qui lui est faite de l'obtention du permis de construire. En cas de réalisation par tranche, un échéancier annuel de démarrage de chaque tranche sera indiqué au compromis de vente, 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.
- 4) Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 6 mois, à compter de la purge des recours du permis de construire.

En cas de non-respect de ce délai, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, la SEMABA sera en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, de réclamer à la Société une indemnité de dommages et intérêts pour le préjudice direct, matériel et certain qui aurait pu lui être causé du fait de la défaillance de la Société, à savoir le règlement d'une astreinte journalière de 100 Euros par jour de retard jusqu'à la présentation par la Société de la Déclaration d'Ouverture de Chantier.

- 5) Avoir terminé les constructions dans un délai de 2 ans, à compter du démarrage des travaux. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration d'achèvement à l'autorité compétente. Des délais différents pourront être stipulés dans l'acte de cession ou de location. La **SEMABA** pourra, de même, accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

En cas de non-respect de ce délai, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, la SEMABA sera en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, de réclamer à la Société une indemnité de dommages et intérêts pour le préjudice direct, matériel et certain qui aurait pu lui être causé du fait de la défaillance de la Société, à savoir le règlement d'une astreinte journalière de 100 Euros par jour de retard jusqu'à la présentation par la société de la Déclaration d'Achèvement des Travaux.

ARTICLE 05 : PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais prévus au présent cahier des charges 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 la durée de l'empêchement sont à la charge de l'**ACQUEREUR**.

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

5/16
MHA TB

ARTICLE 06 : RESOLUTION EN CAS D'INOBSERVATION DES DELAIS

La cession pourra être résolue par décision du cédant notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés.

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

- 1) Si la résolution intervient avant le commencement des travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession déjà payé, déduction faite de 10 pour cent du prix total à titre de dommages et intérêts forfaitaires.
- 2) En cas de moins-value résultant de la présence de constructions inachevées, le cédant déduira du montant de l'indemnité prévue au 1) le coût de la démolition desdites constructions et de la remise en état des terrains.

La moins-value pourra être fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert du cédant étant l'Administration des Domaines, celui de l'**ACQUEREUR** pouvant, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance de Paris, sur la requête du cédant.

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

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution, dans les conditions prévues à l'article L 21.3 - 3^{ème} alinéa du Code de l'Expropriation.

ARTICLE 07 : VENTE – LOCATION – MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES

Les terrains ou baux ne pourront être cédés par le constructeur qu'après réalisation des constructions prévues au projet visé à l'article 3 ci-dessus.

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale 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 utilisée, ou à la cession partielle du bail, à la charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux de construction.

Avant toute cession, le constructeur devra aviser la **SEMABA**, au moins 4 mois à l'avance, de ses intentions.

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

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la **SEMABA** de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, la **SEMABA** pourra exiger

6/16

AWA TB

que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession du bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à la **SEMABA**.

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 ou de l'utilisateur pour le compte duquel le constructeur et l'organisme de crédit-bail réaliseront le bâtiment.

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 le locataire ait reçu l'agrément préalable de la **SEMABA**.

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'immeubles à construire.

L'**ACQUEREUR** de terrains à usage industriel, s'engage à ce que l'établissement ou l'ensemble des établissements, emploie au moins 80 personnes à l'hectare, et à faire parvenir à la Commune de BAGNEUX, par écrit, toutes informations sur chaque implantation nouvelle d'établissement dans le site. Il s'engage à assurer l'implantation d'établissements (ou de l'ensemble d'établissements) en concertation avec la **SEMABA** et à examiner, en priorité, les candidatures présentées par la Ville de BAGNEUX.

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

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage, etc..., qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayants cause, en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées dans le titre 1^{er} du présent cahier des charges, seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L 21.09 du Code de l'Expropriation.

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

L'**ACQUEREUR** sera tenu de ne pas modifier l'affectation des terrains, constructions et installations telle qu'elle a été définie préalablement. Cette obligation incombe à tout acheteur, locataire ou attributaire du terrain initialement cédé à l'**ACQUEREUR**.

Tout acte de vente, de location ou de partage doit être passé sous la condition résolutoire du maintien de l'affectation. Si l'affectation n'est pas maintenue, le cédant pourra exiger que les immeubles lui soient rétrocédés ou qu'ils soient vendus à un acquéreur désigné ou agréé par lui. La même faculté est reconnue au cédant en cas de cessation d'activité de l'acquéreur.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, l'affectation des terrains étant, en tout état de cause, pour le calcul de ce prix, réputée conforme au présent cahier des charges.

7/16
MHA TB

En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par le cédant, celui-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé comme il est dit ci-dessus.

TITRE II

OBLIGATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR ET DE L'ACQUEREUR

SOUS-TITRE I – OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR

TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES

ARTICLE 09 : TACHES DE LA SEMABA

Les tâches de la **SEMABA** sont essentiellement les suivantes :

- Acquisition des terrains de la zone ;
- Mise en état de constructibilité du sol, démolitions des superstructures ;
- Mise au point du programme de construction ;
- Cession des terrains à leurs divers utilisateurs ;
- Mise au point des règles de fonctionnement de l'ensemble de la zone.

Sous réserve que d'autres délais ne soient fixés dans l'acte de cession ou dans ses annexes, la **SEMABA** s'engage :

- 1) A exécuter tous les travaux de réseaux à sa charge (cf. cahier des limites de prestations aménageur/constructeur), 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 les dispositions du programme prévu et du règlement d'urbanisme soient respectées.
- 2) A réaliser les voiries provisoires desservant le projet dans les 6 mois du dépôt par l'acquéreur de sa déclaration réglementaire d'ouverture de chantier pour la mise en œuvre de son projet.

A exécuter la voirie définitive, dans un délai d'un an maximum après la date où tous les bâtiments prévus au programme seront terminés ou occupés.

8/16

ALA TB

Toutefois, lorsque l'aménagement de la zone fera l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranches, les voies définitives desservant le programme seront livrées à l'achèvement des travaux du programme immobilier.

Le constructeur s'engage à informer l'aménageur deux mois avant le dépôt de la DACT à la collectivité.

Les délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés à la Société, si les travaux étaient rendus irréalisables du fait des intempéries.

ARTICLE 10 : DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES

Les travaux d'équipement d'infrastructure comprennent :

- L'établissement de la voirie publique (desserte interne de la zone) et son raccordement aux voies périphériques ;
- La mise en place des réseaux d'assainissement, d'adduction d'eau, d'électricité et de gaz sur cette voie
- La mise en place de fourreaux destinés au passage des lignes téléphoniques ;
- L'éclairage des voies et espaces communs.

Les ouvrages à la charge de la **SEMABA** seront réalisés par celle-ci dans le cadre du traité de concession conclu avec la Commune, conformément aux prescriptions du PLU et dans les délais fixés à l'article 9 ci-dessus.

En cas d'inexécution par la **SEMABA** des travaux qui lui incombent, dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, le constructeur sera en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, de réclamer à la Société une indemnité de dommages et intérêts pour le préjudice direct, matériel et certain qui aurait pu lui être causé du fait de la défaillance de la **SEMABA**, à savoir le règlement d'une astreinte journalière de 100 Euros par jour de retard jusqu'au constat contradictoire de la mise en œuvre des travaux qui incombent à la SEMABA.

Les stipulations du présent article s'appliquent même en cas de recours ou d'annulation des délibérations approuvant successivement les dossiers de création, de réalisation de la ZAC Victor HUGO et son programme des équipements publics.

SOUS-TITRE II - OBLIGATIONS A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR

TERRAINS CEDES OU LOUES

ARTICLE 11 : PLAN D'AMENAGEMENT DE LA ZONE (PLU)

L'**ACQUEREUR** s'engage à respecter les dispositions du PLU dans l'ensemble de ses documents constitutifs (règlements, servitudes, plans, etc...) et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'Administration.

9/16
THA TB

Il est rappelé, à ce sujet, que le PLU est un document réglementaire et les extraits de ce PLU au présent cahier des charges ne le sont qu'à titre d'information. Ils ne constituent pas des pièces contractuelles.

En aucun cas, la responsabilité de la **SEMABA** ne pourra être engagée, en raison des dispositions du PLU ou des modifications que l'Administration apporterait à ce dernier, qu'elle qu'en soit leur date.

ARTICLE 12 : BORNAGE – CLOTURES

La **SEMABA** procédera, et préalablement à l'acte authentique, au bornage du terrain.

Les frais de bornage seront à la charge de l'aménageur ; l'acquéreur pourra désigner un géomètre agréé, afin de dresser contradictoirement acte de cette opération.

Tout acquéreur d'une parcelle contiguë à des lots non encore vendus par la **SEMABA** ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

Par contre, tout acquéreur d'une parcelle bénéficiant d'une clôture déjà existante a l'obligation de rembourser au propriétaire mitoyen, 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 13 : BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Jusqu'à la remise des ouvrages à la Ville ou aux sociétés concessionnaires, l'**ACQUEREUR** devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher sur les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité et d'égouts, établies.

Il aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements.

Ces branchements 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.

13.1 – ASSAINISSEMENT

L'**ACQUEREUR** réalisera un réseau séparatif à l'intérieur de son lot. Préalablement à tout raccordement, l'**ACQUEREUR** devra faire la demande à la **SEMABA** en précisant l'état d'avancement de son opération.

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

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

13.2 – EAU POTABLE

10/16

TLA B

Les branchements sur le réseau de distribution d'eau potable seront réalisés par la société Véolia et aux frais des acquéreurs.

Si le débit et la pression de l'eau sont insuffisants pour permettre l'alimentation directe d'une installation d'extincteurs automatiques, l'**ACQUEREUR** devra prendre à sa charge les travaux nécessaires pour obtenir la puissance nécessaire.

ARTICLE 13 BIS : ELECTRICITE

13.B.1

Les canalisations électriques collectives seront établies, en application des normes et règlements en vigueur, de façon à permettre le bon fonctionnement des installations répondant dans chaque logement aux conditions définies par PROMOTELEC.

Les installations électriques intérieures seront soumises à la réception du CONSUEL.

13.B.2

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 service public distributeur d'énergie électrique, les terrains ou les locaux nécessaires. L'implantation ou les caractéristiques de ceux-ci devront être établies en accord avec ce service. Le génie civil desdits postes sera à la charge des constructeurs qui feront leur affaire d'un remboursement éventuel du concessionnaire.

Cette mise à disposition qui se fera dans le cadre des textes réglementaires, fera l'objet de conventions particulières entre le service distributeur et l'**ACQUEREUR**.

L'**ACQUEREUR** s'engage, en outre, à consentir à l'exploitant du service public 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, ainsi que le libre accès, à tout moment, pour son personnel et celui de ses entreprises, aux canalisations et aux locaux en cause, et les dégagements permanents permettant le passage du matériel.

13.B.3

Le constructeur ne pourra, en aucun cas, s'opposer à l'intégration dans les bâtiments d'un poste de transformation public, dusse-t-il faire valoir que le poste de distribution alimente en énergie d'autres programmes que le sien.

ARTICLE 13 TER : GAZ

13.T.1

Les installations intérieures de distribution de gaz devront être réalisées suivant les règles de l'art, conformément aux prescriptions réglementaires et, en outre, à celles des D.T.U (documents techniques unifiés) en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

11/16
JHN TB

13.T.2

En temps opportun, et au plus tard avant exécution des travaux, l'**ACQUEREUR** soumettra au service public distributeur de gaz, pour accord, le projet des installations qu'il se propose de réaliser.

L'**ACQUEREUR** s'engage à mettre gratuitement à disposition du service distributeur, les sols, terrains, locaux « ad hoc », nécessaires à l'établissement des ouvrages d'alimentation et de distribution de gaz, la pose des canalisations, l'implantation de postes de détente, de comptage, etc...

L'**ACQUEREUR** s'engage, en outre, à consentir à l'exploitant du service public tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ses obligations de concessionnaire de service public, c'est-à-dire la possibilité de :

- pouvoir faire accéder, à tout moment, son personnel et celui de ses entreprises aux canalisations et locaux en cause ;
- disposer en permanence des dégagements permettant le passage du matériel.

13.T.3

Chauffage :

L'ensemble de la ZAC sera équipée à terme d'un réseau de chauffage par géothermie. Le bâtiment doit pouvoir y être raccordé

ARTICLE 13 QUATER

L'ensemble des emprises des ouvrages communs, ouvrages publics à rétrocéder, ou dont la nécessité ne serait pas exclusivement liée au projet de l'acquéreur, ne dépasseront pas une emprise totale de 50 m² (accès au réseaux, transformateurs électriques, détenteurs de gaz, stations de relèvement...

ARTICLE 14 : Etablissement des Projets - Coordination des Travaux

ETUDE DES PROJETS D'UTILISATION DES LOTS CEDES

A mesure que la ZAC se réalisera, l'Aménageur préparera les documents définissant le détail de l'utilisation du sol pour les îlots ou les lots cédés ou loués. A cet effet, elle établira des plans masse indicatifs définissant des options de parti architectural et d'organisation, ainsi que les contraintes techniques particulières qui pourraient en résulter.

Le constructeur devra établir ses projets dans le cadre de ces esquisses et en concertation étroite avec l'Aménageur et lui communiquera le projet définitif pour accord préalable.

La **SEMABA** s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les servitudes architecturales ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments qu'il se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins, vendus ou non encore vendus.

12/16

ALP B

Le constructeur devra communiquer à la **SEMABA** une copie du dossier complet de demande de permis de construire dans le délai prévu à l'article 4 ci-dessus, pour que la **SEMABA** 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).

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

L'EXAMEN DU DOSSIER PAR LA SEMABA NE SAURAIT ENGAGER SA RESPONSABILITE, L'ACQUEREUR RESTANT SEUL RESPONSABLE DE SES ETUDES, DE SES CHOIX, COMME DU RESPECT DE SES OBLIGATIONS.

En aucun cas, la **SEMABA** ne pourra être tenue d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

ARTICLE 15 : EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR

Les entrepreneurs du constructeur auront la charge des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par la société.

Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ces 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 la **SEMABA**, celle-ci pourra se retourner contre l'**ACQUEREUR** qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait 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 hors-œuvre des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

TITRE III

REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

ARTICLE 16 : ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES

Le constructeur devra entretenir les espaces libres qui pourraient lui être cédés, 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, procéder régulièrement à la tonte à l'arrosage.

Il a pour obligation de maintenir en bon état d'entretien les bâtiments, procéder au nettoyage des façades et réparations de toutes sortes.

Sauf cas échéant, en ce qui concerne les espaces dits « privatifs » qui seront définis dans l'acte de cession, il pourra être formé une association syndicale compétente prévue à l'article 20 ci-après, qui assurera cet entretien pour le compte de l'ensemble des constructeurs et dans les conditions fixées par les statuts de ladite association.

ARTICLE 17 : USAGE DES ESPACES LIBRES – SERVITUDES

17.1

Le constructeur, de même que l'association syndicale et ses ayants-droit visés à l'article 20 ci-après, seront tenus de subir sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur leur terrain et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, de gaz, d'électricité, P et T, d'éclairage public, d'égouts, etc..., telles qu'elles seront réalisées par la SEMABA, les concessionnaires, la Ville ou pour leur compte.

17.2

Le constructeur et ses ayants droit seront tenus au respect, sur certains des terrains qu'ils posséderont à travers l'association syndicale, d'une servitude de passage public. Cette servitude concerne, en particulier, les allées piétonnes de desserte des immeubles ainsi que les espaces verts publics.

Les différents actes de cession de terrain établis avec le constructeur préciseront, autant que de besoin, les parties de propriété de l'association grevées de cette servitude.

ARTICLE 18 : DROITS ET OBLIGATIONS

Jusqu'à la suppression de la ZAC, les clauses que comporte le présent cahier des charges générales s'imposent tant à la SEMABA, organisme cédant, qu'aux acquéreurs de droit public ou de droit privé cessionnaires, ainsi qu'à leurs successeurs, héritiers ou ayants droit à quelque titre que ce soit.

Jusqu'à la suppression de la ZAC, il devra en être fait mention dans toute convention, dans tout acte de vente, de concession ou de location tant par la SEMABA que par les vendeurs successifs lors des aliénations ultérieures.

14/16

AWB TB

Les concessionnaires des terrains nus ou bâtis, ou ceux des ouvrages ou installations mis en place par la **SEMABA**, s'engagent à les faire respecter par leurs co-contractants immédiats ou ultérieurs.

A l'expiration de la convention passée entre la Commune et la **SEMABA**, les engagements pris en exécution du présent cahier des charges devront être remplis dans leur intégralité à l'égard de la collectivité locale ou de l'organisme que celle-ci substituera à la Société.

La Commune, ou l'organisme qui sera appelé à succéder à la **SEMABA**, sera subrogé à celle-ci dans les droits et obligations qu'elle aura contractés à l'égard des tiers propriétaires, locataires ou ayants droit.

ARTICLE 19 : ASSOCIATION SYNDICALE

Il pourra être créé, entre tous les propriétaires de terrains ou de constructions situés dans la ZAC, à l'exception des administrations pour leurs constructions à caractère administratif, une association syndicale libre dont les statuts-type seront établis par l'aménageur.

Cette association aura obligatoirement pour objet : la propriété, la vente, la gestion, l'administration, la police et l'entretien 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 commun appartenant aux syndicataires ou à l'association syndicale elle-même.

Elle veillera au respect des servitudes de passage public énoncées à l'article 18 ci-dessus.

Elle sera créée, en tant que de besoin, en accord avec le concédant.

La SEMABA assurera le rôle de directeur provisoire de l'ASL et procédera à la première convocation de celle-ci.

Chaque constructeur fera partie, de plein droit, de l'association syndicale au moment où celle-ci sera créée.

L'association syndicale aura la propriété des terrains et ouvrages d'intérêt collectif réalisés par la **SEMABA** et que cette dernière 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 ou pour une somme symbolique.

Elle ne pourra aliéner les biens immobiliers dont elle sera propriétaire sans l'accord de la Commune et sans les avoir offerts préalablement et gratuitement à la Commune.

ARTICLE 20 : ASSURANCES

L'**ACQUEREUR** souscrira, dès le transfert de propriété à son profit ou dès le transfert de jouissance s'il est antérieur, toutes assurances couvrant les risques inhérents à sa qualité de propriétaire et d'occupant, notamment en matière de responsabilité civile et de recours des voisins ou de tiers.

En outre, dès le début des travaux de construction sur son terrain, il garantira les risques inhérents à sa qualité de Maître d'Ouvrage et de propriétaire de bâtiments, et particulièrement ceux d'incendie, d'explosions, de dégâts des eaux et d'effondrement.

Ces assurances devront permettre la prise en charge par la compagnie, ou du coût de la remise en état ou de la reconstruction à l'identique, du coût de démolition et de déblaiement des vestiges.

15/16

THA TB

ARTICLE 21 : LITIGES – SUBROGATIONS

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrains feront loi, tant entre la **SEMABA** et le 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 conditions imposées par les dispositions en cause.

ARTICLE 22 : ACCEPTATION DU PARCELLAIRE ET DE L'ORGANISATION GENERALE DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS ET D'INFRASTRUCTURE

Tout concessionnaire d'une ou de plusieurs parcelles de terrain accepte leur forme et leur contenance. Il déclare bien connaître le tracé général des voies et réseaux projetés qui desservent ces parcelles.

Il s'engage à n'élever aucune réclamation :

- en cas de modification de forme ou de surface des parcelles autres que la sienne ;
- en cas de changement opéré, en accord avec le concédant, par la Société, dans l'implantation de certains bâtiments en vue de l'intérêt général ou de l'équilibre financier de l'opération.

ARTICLE 23 : TAXE LOCALE D'EQUIPEMENT

Les constructions à édifier dans la ZAC devraient être exclues de plein droit du champ d'application de la taxe locale d'équipement.

SEMABA
157, rue des Blas - 42227 BAGNEUX CEDEX
Tél : 01 45 36 43 10
Fax : 01 45 36 43 28

