



ZAC de Pré Billy

Cahier des charges de cession de terrain

B3 / B4 - ICADE

Octobre 2022



Sommaire

ARTICLE 1. Précisions liminaires sur le CCCT	3
1.1. Etablissement du CCCT	3
1.2. Structure du CCCT	4
1.3. Opposabilité du CCCT.....	4
1.4. Sens des termes employés.....	4
1.5. Insertion obligatoire dans l'acte de cession ou location	5
1.6. Substitution de co-contractant	5
ARTICLE 2. Précisions liminaires sur la division des terrains cédés ou loués	5
ARTICLE 3. Destination des constructions	5
ARTICLE 4. Surface de plancher autorisée	5
ARTICLE 5. Prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales	6
ARTICLE 6. Obligations à charge de l'aménageur de la ZAC	7
ARTICLE 7. Garde et entretien	7
7.1. Remise des ouvrages réalisés par l'aménageur de la ZAC.....	7
7.2. Garde, entretien, utilisation et police.....	7
7.3. Ouvrages réalisés par les constructeurs	7
7.4. Documentation	8
ARTICLE 8. Urbanisme et architecture.....	9
8.1. Lien avec la ZAC.....	9
8.2. Lien avec le document local d'urbanisme.....	9
ARTICLE 9. Bornage et clôture	9
9.1. Bornage.....	9
9.2. Clôtures et mitoyenneté	9
ARTICLE 10. Desserte des terrains cédés ou loués.....	10
10.1. Limites des prestations	10
10.2. Sanctions à l'égard de l'aménageur de la ZAC.....	10
ARTICLE 11. Branchements et canalisations	10
ARTICLE 12. Etablissements des projets et coordination des travaux	10
12.1. Etablissement des projets.....	10
12.2. Coordination des travaux.....	11
ARTICLE 13. Exécution des travaux par le constructeur ou ses entrepreneurs	11
ARTICLE 14. Entretien des espaces libres autres que ceux de l'article 7	13
ARTICLE 15. Usage des espaces libres, servitudes	13
15.1. Parties non construites	13
15.2. Servitude de passage des réseaux	13
ARTICLE 16. Tenue générale.....	13

ARTICLE 17.	Association syndicale des propriétaires	14
17.1.	Création d'une ASL, modèle de statuts et objet.....	14
17.2.	ASL spécifiques.....	14
17.3.	Constitution automatique.....	14
17.4.	Répartition des voix	14
ARTICLE 18.	Assurances.....	15
ARTICLE 19.	Modification du cahier des charges	15
ARTICLE 20.	Délai d'exécution.....	16
ARTICLE 21.	Prolongation éventuelle des délais d'exécution	16
ARTICLE 22.	Sanctions à l'égard du constructeur.....	16
22.1.	Dommages-intérêts	16
22.2.	Résolution de la vente	17
22.3.	Résiliation de l'acte de location	17
22.4.	Frais et charges	17
ARTICLE 23.	Ventes, location, morcellement des terrains cédés ou loués	17

ARTICLE 1. Précisions liminaires sur le CCCT

1.1. Etablissement du CCCT

Aux termes d'une concession d'aménagement conclue le 1^{er} mars 2017, sur le fondement des dispositions des articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme, (la personne publique concédante) a confié à (l'aménageur concessionnaire), ici désigné sous le terme « l'aménageur de la ZAC », l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de Pré Billy à Annecy commune déléguée de Pringy.

L'article L.311-6 du code de l'urbanisme, prévoit que « le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale, dans les cas où la création de la zone relève de la compétence du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, ou le représentant de l'Etat dans le département dans les autres cas, peut approuver le cahier des charges. Si le cahier des charges a été approuvé, et après qu'il a fait l'objet de mesures de publicité définies par décret, celles de ses dispositions qui sont mentionnées au premier alinéa sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme ».

L'article D. 311-11-1 du même code précise que : « Lorsque le cahier des charges prévu à l'article L. 311-6 a fait l'objet d'une approbation, mention de cette dernière ainsi que du lieu où il peut être consulté est affichée pendant un mois en mairie ou au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées.

Une même mention est en outre publiée :

- a) Au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une décision du maire d'une commune de 3 500 habitants et plus ;
- b) Au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une décision du président d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus ;
- c) Au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, lorsqu'il s'agit d'une décision du représentant de l'Etat dans le département »

L'article D. 311-11-2 prévoit enfin que « les dispositions des cahiers des charges approuvés mentionnées au premier alinéa de l'article L. 311-6 sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme à l'expiration du délai d'affichage d'un mois prévu par le premier alinéa de l'article D. 311-11-1. ».

Le projet ayant été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral en date du 28 décembre 2021, sont applicables les articles L. 411-1 et L. 411-2 du code de l'expropriation, qui énoncent respectivement que :

- « *Peuvent être cédés de gré à gré ou concédés temporairement à des personnes de droit privé ou de droit public, à la condition qu'elles les utilisent aux fins prescrites par le cahier des charges annexé à l'acte de cession ou de concession temporaire : (...) 2° Les immeubles expropriés en vue (...) b) D'opérations dans les zones d'aménagement concerté prévues à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme* »
- « *Sans préjudice des dispositions des articles L. 411-5 et L. 411-6, des cahiers des charges types définis par décret en Conseil d'Etat précisent les conditions selon lesquelles les cessions et les concessions temporaires énumérées à l'article L. 411-1 sont consenties et sont résolues, en cas d'inexécution des charges.*

Toute dérogation individuelle à ces cahiers des charges ne peut être accordée que par décret en Conseil d'Etat. »

L'aménageur intervient à la signature du cahier des charges en sa qualité de vendeur du lot.

1.2. Structure du CCCT

Le présent cahier des charges est organisé en quatre titres :

- Le titre I contient des dispositions de nature réglementaire venant encadrer les constructions qui seront réalisées sur le terrain cédé ou loué. Ces dispositions sont édictées par la personne publique signataire. Ce titre comprend l'objet de la cession, qui est d'ordre public, conformément aux clauses types des annexes n° 1 à 5 du code de l'expropriation en application des dispositions des articles L. 411-2 et R. 411-2 du même Code
- Le titre II définit les obligations que l'aménageur de la ZAC et le constructeur déclarent volontairement s'engager à respecter pendant la durée des travaux d'aménagement et de construction à venir.
- Titre III Gestion des équipements communs et servitudes d'intérêt général
- Titre IV Délais d'exécution et sanctions. Ces dispositions comportent notamment les clauses types des annexes n° 1 à 5 du code de l'expropriation en application des dispositions des articles L. 411-2 et R. 411-2 du même Code. Ces dispositions sont d'ordre public.

1.3. Opposabilité du CCCT

Le titre I contient des dispositions de nature réglementaire. De par cette nature, ces dispositions sont opposables dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme touchant le lot cédé ou loué.

Le titre II contient des dispositions de nature purement contractuelle et bilatérale (aménageur/constructeur). Ces dispositions ne comportent, sauf indication expresse contraire, aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées à d'autres personnes, ni être invoquées par elles à l'encontre de l'aménageur de la ZAC ou du constructeur, conformément à l'article 1199 du code civil.

Toutefois, dans l'hypothèse où l'acquéreur du terrain est un organisme de foncier solidaire autorisé, comme stipulé à l'article 4 ci-après, à consentir un bail réel solidaire à un opérateur chargé de réaliser le programme fixé à l'article 3, il s'engage expressément à stipuler dans le BRS l'obligation pour le preneur de respecter les dispositions du présent CCCT, notamment celles précisées aux articles 3 et 4.

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

Les dispositions du titre II et les délais d'exécution figurant au titre IV pourront faire l'objet de dérogation contractuelle aux termes de l'acte de vente du terrain.

Sauf disposition contraire prévue dans l'acte de cession ou de location, les dispositions du CCCT seront caduques à la suppression de la ZAC, à l'exclusion du titre III. Les dispositions résultant de l'application des articles L. 411-1 et suivants du code de l'expropriation resteront également opposables, dans les conditions prévues par le code de l'expropriation. Elles peuvent être invoquées tant par l'autorité concédante que par son aménageur, ainsi que par le préfet, en application de l'article L. 411-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Par ailleurs, 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 aux articles 3 et 4 du Titre I au Titre IV du présent cahier des charges seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L. 411-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

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

Le présent CCCT fera l'objet des mesures de publicité précédemment rappelées.

1.4. Sens des termes employés

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le terme de « constructeur » tout assujetti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, ... etc, et ce en raison de son obligation principale de construire sur le lot acquis ou loué afin de permettre la réalisation des objectifs et du programme des constructions de la zone d'aménagement concerté.

- d'autre part, on désignera sous l'expression d'« acte de cession » tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent CCCT, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, ... 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 par l'expression « l'aménageur de la ZAC » la société d'économie mixte (SEM) TERACTION chargée de l'aménagement de la ZAC dans le cadre d'une concession d'aménagement.

1.5. Insertion obligatoire dans l'acte de cession ou location

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

1.6. Substitution de co-contractant

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

ARTICLE 2. Précisions liminaires sur la division des terrains cédés ou loués

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

Cette division ne constitue pas un lotissement au sens du code de l'urbanisme et n'est donc pas soumise aux formalités prévues pour les lotissements, en vertu des dispositions des articles R.442-1 (c) du code de l'urbanisme qui énonce que « ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre et ne sont soumis ni à déclaration préalable ni à permis d'aménager (...) c) Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté ».

Titre I – Encadrement réglementaire des constructions à venir

ARTICLE 3. Destination des constructions

La cession ou la location du lot est consentie en vue de la réalisation du programme de constructions précisé dans l'acte de cession ou de location, lequel participe lui-même de la réalisation du programme des constructions de la ZAC figurant dans ses dossiers de création et de réalisation. Les constructions devront être édifiées conformément aux dispositions du document local d'urbanisme applicable et de la réglementation nationale d'urbanisme, de la réglementation générale et du titre II ci-après.

ARTICLE 4. Surface de plancher autorisée

Le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée (îlots B3 et B4) est de maximum 3450 m² (3030m² pour la réalisation d'un programme de logements à la propriété libre et à prix abordables et 420m² pour la réalisation de commerces).

ARTICLE 5. Prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales

Pour assurer une cohérence architecturale à l'ensemble du site et conformément aux dispositions de l'article L.311-6 du code de l'urbanisme, le présent cahier des charges fixe les invariants urbanistiques et architecturaux pour la durée de la réalisation de la zone d'aménagement concerté, qui sont annexées aux présentes (annexe 1).

Ces prescriptions revêtent une portée réglementaire dans les conditions prévues par les articles D. 311-11-1 et D. 311-11-2 du code de l'urbanisme précédemment rappelés, et seront opposables dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme concernant le lot cédé ou loué,.

Elles devront être prises en compte dans la phase d'étude des projets portés par le constructeur, dans le cadre des demandes d'autorisation afférentes auxdits projets et durant leur réalisation.

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

D'une façon générale, la qualité architecturale des constructions s'imposera comme une donnée fondamentale dans la démarche de conception des projets.

Titre II – Encadrement contractuel des aménagements et des constructions à venir

CHAPITRE 1 – TERRAINS DESTINES A UN USAGE PUBLIC OU COLLECTIF

ARTICLE 6. Obligations à charge de l'aménageur de la ZAC

L'aménageur de la ZAC exécutera, en accord avec la personne publique concédante de l'opération et conformément au document local d'urbanisme en vigueur, au dossier de réalisation, au programme des équipements publics de la ZAC et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités compétentes, soit à être remis aux organismes concessionnaires, soit être remis à l'ASL.

L'aménageur de la ZAC s'engage à exécuter :

- tous les travaux de réseaux à sa charge dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service, sous la réserve expresse que soient respectées les dispositions du PLU du document en tenant lieu.

ARTICLE 7. Garde et entretien

7.1. Remise des ouvrages réalisés par l'aménageur de la ZAC

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

7.2. Garde, entretien, utilisation et police

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

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

7.3. Ouvrages réalisés par les constructeurs

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

Jusqu'à leur remise à la collectivité compétente ou à l'association syndicale, chaque constructeur sera tenu de contribuer à leur entretien, qu'il s'agisse de voies, espaces libres ou réseaux divers, ainsi que le cas échéant, de participer aux frais d'éclairage, d'arrosage, 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 ou louée par rapport à la surface de plancher de l'ensemble des immeubles construits hors eau sur la zone. Toutefois, au cas où il existerait une association syndicale, la facture sera adressée directement à l'association et les dépenses seront réparties entre les membres conformément aux statuts de l'association.

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

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

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

7.4. Documentation

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

CHAPITRE 2 – TERRAINS DESTINES A ETRE CEDES OU DONNES A BAIL

ARTICLE 8. Urbanisme et architecture

8.1. Lien avec la ZAC

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

8.2. Lien avec le document local d'urbanisme

Le constructeur et l'aménageur de la ZAC s'engagent à respecter les dispositions applicables du PLU, dans l'ensemble de ses documents constitutifs et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'autorité compétente.

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

ARTICLE 9. Bornage et clôture

9.1. Bornage

L'aménageur de la ZAC fera procéder à ses frais par un géomètre-expert DPLG, à :

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

Pour les opérations de constructions d'immeubles d'habitation ou mixte (professionnel et d'habitation), le bornage ainsi que le descriptif du terrain résultant de ce bornage sont établis pour la signature de la promesse de vente, conformément aux dispositions de l'article L.115-4 du code de l'urbanisme.

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

L'acquéreur scellera son accord sur la définition physique du terrain qui lui est proposé en signant le plan de bornage. 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, il ne pourra faire état de la disparition des bornes pour justifier l'implantation d'ouvrages ou de clôtures à l'extérieur du terrain qui lui est attribué.

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

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

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

9.2. Clôtures et mitoyenneté

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

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

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

ARTICLE 10. Desserte des terrains cédés ou loués

10.1. Limites des prestations

La limite des prestations dues par l'aménageur de la ZAC et la définition des obligations des constructeurs au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sont précisées dans un ou plusieurs cahiers de limites de prestations, coconstruction et gestion des emprises, etc... annexés à l'acte de vente.

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

10.2. Sanctions à l'égard de l'aménageur de la ZAC

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

ARTICLE 11. Branchements et canalisations

Jusqu'à la remise des ouvrages par l'aménageur de la ZAC à la collectivité compétente, aux sociétés concessionnaires ou aux associations syndicales, le constructeur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, égouts, ... etc., établis par l'aménageur de la ZAC, et conformément aux avant-projets généraux approuvés par les services compétents.

Les limites de prestations entre l'aménageur et le constructeur seront définies dans le ou les cahiers des charges de limites de prestations, coconstruction et gestion des emprises, etc... annexés à l'acte de vente.

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.

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

ARTICLE 12. Etablissements des projets et coordination des travaux

12.1. Etablissement des projets

Le constructeur acquerra le terrain et les droits à construire afférant ainsi que les études ayant été menées pour le dépôt et l'obtention du permis de construire. Il bénéficiera d'un transfert du permis de construire délivré et purgé.

Aussi, le projet n'est pas amené à évoluer.

Le cas échéant, si un ou plusieurs permis de construire modificatif devait être établi(s), le constructeur s'engage à une démarche concertée avec l'aménageur s'accompagnant de validations systématiques par l'urbaniste de la ZAC et le concédant.

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

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec l'aménageur de la ZAC et lui communiquera le projet définitif pour accord préalable, dans le délai de deux mois préalablement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Le constructeur devra établir ses projets en conformité avec le(s) cahier(s) des limites de prestations, de coconstruction et de gestion des emprises, le cahier invariants urbanistiques et architecturaux (annexe 1) qui pourra inclure des dispositions particulières au projet d'aménagement de la ZAC.

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

Le constructeur devra communiquer à l'aménageur de la ZAC une copie du dossier complet de demande de permis de construire déposé dans le délai de 15 jours après dépôt, afin que l'aménageur de la ZAC puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage notamment).

L'aménageur de la ZAC pourra vérifier que l'architecture du projet modifié 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 invariants (annexe 1) ont été observés 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 de la ZAC ne saurait engager sa responsabilité, le constructeur restant seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations.

12.2. Coordination des travaux

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé si les ouvrages ne sont pas compatibles ou si les règlements n'ont pas été observés.

En aucun cas, l'aménageur de la ZAC ne pourra être tenu d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

En cas de réalisation de tirants ou de dispositifs équivalents sous le domaine public ou sous des terrains appartenant à l'aménageur de la ZAC pour les besoins de sa construction, le constructeur devra fournir à l'aménageur ou à la collectivité selon le cas, une demande appuyée des plans d'exécution. L'aménageur se réserve le droit de refuser sans justification.

ARTICLE 13. Exécution des travaux par le constructeur ou ses entrepreneurs

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

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

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

Le constructeur s'engagera sur le(s) cahier(s) des limites de prestations, de coconstruction et de gestion des emprises qui sera annexé à l'acte de vente.

Titre III – Gestion des équipements communs et servitudes d'intérêt général

ARTICLE 14. Entretien des espaces libres autres que ceux de l'article 7

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

Le cas échéant, pour les espaces privatifs qui seront définis dans l'acte de cession ou de location, l'association syndicale compétente prévue à l'article 17 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 la dite association.

ARTICLE 15. Usage des espaces libres, servitudes

15.1. Parties non construites

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

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

15.2. Servitude de passage des réseaux

Le constructeur sera tenu de subir, sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, gaz, électricité, réseaux de télécommunication, éclairage public, chauffage/refroidissement collectif, égouts, câbles ... etc., telles qu'elles seront réalisées par l'aménageur de la ZAC, la commune, les concessionnaires ou toute autre personne publique ou privée habilitée, ou pour leur compte.

ARTICLE 16. Tenue générale

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ou sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants. Il ne pourra, notamment, être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

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

L'aménageur pourra accorder des dérogations aux interdictions susvisées et en fixer les conditions dans le respect du règlement de publicité applicable au territoire de l'opération.

ARTICLE 17. Association syndicale des propriétaires

17.1. Création d'une ASL, modèle de statuts et objet

Il pourra être créé, entre tous les propriétaires de lots situés dans la ZAC une ou plusieurs associations syndicales libres.

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

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

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

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

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

La répartition des voix et des charges sera fixée dans les statuts de l'ASL.

17.2. ASL spécifiques

Des associations syndicales spécifiques sont créées en ce qui concerne certains réseaux (chauffage/refroidissement, conciergerie, etc...) auxquelles le constructeur adhère définitivement par le seul fait de la vente ou du bail :

- L'association syndicale libre du réseau thermique intelligent de la ZAC de Pré Billy à Annecy
- L'association syndicale libre espaces verts, espaces communs et services collectifs de la ZAC de Pré Billy à Annecy

La répartition des voix et des charges sera fixée dans les statuts de la ou des ASL à constituer.

17.3. Constitution automatique

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

17.4. Répartition des voix

La prise en compte des fonds non encore vendus ou loués par l'aménageur de la ZAC pour la répartition des voix et des charges sera fixée dans les statuts de la ou des ASL.

ARTICLE 18. Assurances

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

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

ARTICLE 19. Modification du cahier des charges

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain, à l'exception de celles relatives aux servitudes (article 15), pourront être modifiées dans les conditions de majorité prévues en matière de modification des documents d'un lotissement auxquelles les parties conviennent de se soumettre. Par dérogation aux dispositions de l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme, la majorité en superficie sera calculée, pour l'application du présent article, d'après le nombre de m² de surface de plancher que chaque constructeur est autorisé à réaliser sur le lot cédé ou loué.

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

Titre IV – Délais d'exécution et sanctions

ARTICLE 20. Délai d'exécution

Le constructeur s'engage à :

1. Entreprendre le démarrage des travaux de construction dans un délai de **6** mois à compter de la vente
2. Avoir terminé les travaux et présenter la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux dans un délai de **36** mois à compter de la vente.

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

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

ARTICLE 21. Prolongation éventuelle des délais d'exécution

Les délais fixés à l'article 20 ci-dessus seront prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur aura été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations, si leur inobservation est due à un cas de force majeure. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.

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

Toutefois, seront considérés, pour l'application du présent article, comme constituant des cas de force majeure, les retards non imputables au constructeur dans l'octroi des prêts aidés en matière de logement.

ARTICLE 22. Sanctions à l'égard du constructeur

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou de location, et leurs annexes, l'aménageur de la ZAC 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.

22.1. Dommages-intérêts

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 20, l'aménageur de la ZAC le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 15 jours. Si le constructeur a méconnu une autre de ses obligations découlant du présent cahier des charges, le vendeur le mettra en demeure de satisfaire à cette obligation dans un délai de 10 jours.

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

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

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

22.2. Résolution de la vente

La cession pourra être résolue par décision de l'aménageur de la ZAC, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 20 ci-dessus.

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

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

- Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite de 10 % du prix de cession hors taxes du montant à titre de dommages et intérêts forfaitaires du préjudice subi par l'aménageur de la ZAC.
- Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût de la main d'œuvre utilisée.

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

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

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

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

22.3. Résiliation de l'acte de location

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

22.4. Frais et charges

Tous les frais seront à la charge du constructeur.

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

ARTICLE 23. Ventes, location, morcellement des terrains cédés ou loués

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

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale de la propriété des terrains ou à la cession du bail ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, ou à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction. Avant toute cession, le constructeur devra aviser l'aménageur de ses intentions, au moins trois mois à l'avance.

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

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 15 %. En cas de vente, à un acquéreur désigné ou agréé par l'aménageur, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, l'aménageur pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à l'aménageur.

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

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

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

En cas de recours à la vente en l'état futur d'achèvement au sens de l'article 1601-3 du code civil par le constructeur, l'aménageur pourra exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par elle, jusqu'à la passation du contrat de VEFA du constructeur avec les sous-acquéreurs et sous réserve que les travaux n'aient pas encore commencé.

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

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

Lu et approuvé

A, le

la Présidente du Grand Anecy

L'Aménageur de la ZAC

Le Constructeur

Annexe 1

Invariants urbanistiques et architecturaux