



|        |          |                    |           |              |
|--------|----------|--------------------|-----------|--------------|
|        |          |                    |           |              |
|        |          |                    |           |              |
|        |          |                    |           |              |
|        |          |                    |           |              |
| 0      | 13/07/18 | PREMIERE DIFFUSION | SPI       | SPI          |
| Indice | Date     | Modifications      | Diffusion | Vérification |

Copie des dispositions du Cahier des Charges de cession de terrain

# ZAC des 2 Bornes du Temps 2

Construction d'un Entrepôt Logistique

80470 SAINT SAUVEUR

# PC

N° fichier : EE\_Cartouches\_C.dwg

N° du Plan indice

**PC30** 0

Echelle : -

N° dossier :

AVM-1202

Format :

A4

Resp. :

SPI



3rue de la Brasserie Grüber-77000 MELUN  
Tél:01.64.10.47.20-Fax:01.64.87.84.11

Email : eemelun@elcimai.com

SARL au capital de 8000 € - RCS Melun 351 003 322

Tableau régional de l'ordre des architectes n°554



3rue de la Brasserie Grüber-CS 50617-  
77004 MELUN Cedex

Tél:01.64.10.47.20-Fax:01.64.10.47.29

**Cahier des charges de  
cession ou de location  
des terrains (CCCLT)  
situés à l'intérieur du  
périmètre de la ZAC Les  
Bornes du Temps 2**

## SOMMAIRE

|  |           |
|--|-----------|
| <i>Cahier des charges de cession ou de location</i> .....                            | 1         |
| <i>des terrains (CCCLT)</i> .....  | 1         |
| <i>situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC</i> .....                             | 1         |
| <b>Article 1 - Dispositions générales</b> .....                                      | <b>4</b>  |
| 1.1 Etablissement du CCCLT .....   | 4         |
| 1.2 Organisation du CCCLT .....  | 4         |
| 1.3 Opposabilité .....   | 4         |
| 1.4 Insertion dans l'acte .....  | 4         |
| 1.5 Appellation des parties.....   | 4         |
| 1.7 Fixation du prix de cession .....  | 5         |
| <b>Article 2 - Division des terrains par l'aménageur</b> .....                       | <b>5</b>  |
| <b><i>Titre I - Dispositions d'ordre public</i></b> .....                            | <b>6</b>  |
| <b>Article 3 - Objet de la cession</b> .....   | <b>6</b>  |
| <b>Article 4 - Délai d'exécution</b> .....   | <b>6</b>  |
| <b>Article 5 - Prolongation éventuelle des délais d'exécution</b> .....              | <b>6</b>  |
| <b>Article 6 - Sanctions à l'égard du constructeur</b> .....                         | <b>6</b>  |
| 6.1 Dommages-intérêts .....  | 7         |
| 6.2 Résolution de la vente .....   | 7         |
| 6.3 Résiliation de l'acte de location .....  | 7         |
| 6.4 Frais et charges .....   | 8         |
| <b>Article 7 - Ventes, location, morcellement des terrains cédés</b> .....           | <b>8</b>  |
| <b>Article 8 - Nullité</b> .....   | <b>8</b>  |
| <b><i>Titre II - Dispositions bilatérales</i></b> .....                              | <b>10</b> |
| <i>Chapitre 1 - Terrains destinés à être incorporés dans le domaine public</i> ..... | 10        |
| <b>Article 9 - Obligations de l'aménageur</b> .....                                  | <b>10</b> |
| <b>Article 10 - Garde et entretien</b> .....   | <b>10</b> |
| 10.1 Remise des ouvrages.....  | 10        |
| 10.2 Entretien .....   | 10        |
| 10.3 Documentation .....   | 11        |
| <i>Chapitre 2 - Terrains destinés à être vendus ou donnés à bail</i> .....           | 12        |
| <b>Article 11 - Urbanisme et architecture</b> .....                                  | <b>12</b> |

|  |           |
|--|-----------|
| 11.1 Lien avec la ZAC.....   | 12        |
| 11.2 Document d'urbanisme .....  | 12        |
| 11.3 Prescriptions techniques architecturales et urbanistiques .....                           | 12        |
| <b>Article 12 - Bornage et clôture .....</b>   | <b>12</b> |
| 12.1 Bornage .....   | 12        |
| 12.2 Clôtures et mitoyenneté .....   | 13        |
| <b>Article 13 - Desserte des terrains cédés.....</b>   | <b>13</b> |
| 13.1 Limites des prestations et définition.....  | 13        |
| 13.2 Sanctions à l'égard de l'aménageur .....  | 13        |
| <b>Article 14 - Branchements et canalisations .....</b>  | <b>13</b> |
| <b>Article 15 - Electricité.....</b>   | <b>14</b> |
| <b>Article 16 - Gaz.....</b>   | <b>14</b> |
| <b>Article 17 - Télécommunications .....</b>   | <b>15</b> |
| Téléphone/Internet .....   | 15        |
| <b>Article 18 - Etablissements des projets du constructeur, coordination des travaux .....</b> | <b>15</b> |
| 18.1 Etablissement des projets du constructeur .....   | 15        |
| 18.2 Coordination des travaux.....   | 16        |
| <b>Article 19 - Exécution des travaux par les entrepreneurs du constructeur.....</b>           | <b>16</b> |
| <b><i>Titre III - Règles et servitudes d'intérêt général.....</i></b>                          | <b>17</b> |
| <b>Article 20 - Entretien des espaces libres autres que ceux de l'article 10.....</b>          | <b>17</b> |
| <b>Article 21 - Usage des espaces libres, servitudes .....</b>                                 | <b>17</b> |
| 21.1 Parties non construites.....  | 17        |
| 21.2 Servitude réciproque.....   | 17        |
| 21.3 Servitude de passage des réseaux .....  | 17        |
| <b>Article 22 - Tenue générale .....</b>   | <b>17</b> |
| <b>article 23 - Assurances .....</b>   | <b>18</b> |
| <b>Article 24 - Litiges, subrogation.....</b>  | <b>18</b> |
| <b>Article 25 - LOT .....</b>  | <b>18</b> |

## ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

### 1.1 Etablissement du CCCLT

Conformément aux dispositions de l'article L.311-6 du code de l'urbanisme, la Communauté de Communes Nièvre et Somme (CCNS) a établi le présent cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC Les Bornes du Temps 2.

### 1.2 Organisation du CCCLT

Le présent cahier des charges est divisé en trois titres :

- Le titre I comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains pour 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 pour cause d'utilité publique. Ces dispositions sont d'ordre public.
- Le titre II définit les droits et obligations de la CCNS et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la ZAC et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques et architecturales imposées aux constructeurs.
- Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux constructeurs, à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs, qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec la CCNS. Il détermine notamment les modalités de la gestion des ouvrages communs

### 1.3 Opposabilité

Les deux premiers titres contiennent des dispositions purement bilatérales entre la CCNS 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. Le premier titre peut être invoqué par le préfet, au titre du dernier alinéa de l'article L.21-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le titre III s'impose à tous les constructeurs et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains, ainsi qu'à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit. Il s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec la CCNS. Chaque assujetti est fondé à se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, la CCNS 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, les dispositions du CCCLT seront caduques à la suppression de la ZAC.

### 1.4 Insertion dans l'acte

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

### 1.5 Appellation des parties

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le vocable de « constructeur » tout assujetti au présent CCCLT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, concessionnaire d'usage, ... etc.

- d'autre part, on désignera sous le vocable général « acte de cession » tout acte transférant la propriété d'un terrain situé dans le périmètre d'application du présent CCCLT, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, ... etc.,

### **1.7 Fixation du prix de cession**

Le prix de cession ou de location du terrain est fixé par la Communauté de Communes Nièvre et Somme.

**Cela exposé, l'aménageur entend diviser et céder les terrains de la ZAC les Bornes du Temps 2 dans les conditions prévues ci-dessous :**

## **ARTICLE 2 - 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 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 des articles R.442-1 et R.442-2 du code de l'urbanisme.

# Titre I - Dispositions d'ordre public

---

## ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION

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

Ces constructions devront être édifiées conformément aux dispositions du document d'urbanisme applicable et du titre II ci-après.

## ARTICLE 4 - DELAI D'EXECUTION

Le constructeur s'engage à :

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

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

Sauf stipulation contraire dudit acte, c'est la date de signature de l'acte notarié 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.

2. Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 6 mois à compter de la date de signature de l'acte authentique de vente.
3. Avoir réalisé les constructions dans un délai de 18 mois à compter de la date de signature de l'acte authentique de vente.

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

## ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS D'EXECUTION

Les délais fixés à l'article 4 ci-dessus seront, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur aura été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations, si leur inobservation est due à un cas de force majeure. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.

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

## ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

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

### **6.1 Dommages-intérêts**

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, la CCNS 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, la CCNS 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 15/100. (15 %). Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 15 %, la CCNS pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

### **6.2 Résolution de la vente**

La cession pourra être résolue par décision de la CCNS, 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 la CCNS, 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 CCCLT, 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 la CCNS, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 15 % du prix de cession hors taxes.

Ce prix, en cas d'indexation, sera réputé égal à la somme des versements déjà effectués à la date de la résolution, augmentée d'une somme égale au solde restant dû, après application à ce solde du dernier indice connu 15 jours avant la date de la résolution.

2. Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût de la main d'œuvre utilisée.

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

La plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la CCNS 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 la CCNS.

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 la CCNS que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

### **6.3 Résiliation de l'acte de location**



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

#### **6.4 Frais et charges**

Tous les frais seront à la charge du constructeur.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef du constructeur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation dans les conditions fixées à l'article L.21-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

### **ARTICLE 7 - VENTES, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES**

Les terrains 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, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, 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 la CCNS de ses intentions, au moins trois mois à l'avance.

La CCNS 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.

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

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

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

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, la CCNS 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.

### **ARTICLE 8 - 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 1<sup>er</sup> 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 pour cause d'utilité publique.

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

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

### ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE LA CCNS

La CCNS exécutera, 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 compétentes, soit à être remis aux organismes concessionnaires ou à l'association syndicale dont la constitution est éventuellement prévue au présent cahier des charges.

Sous réserve que d'autres délais ne soient pas fixés dans l'acte de cession ou dans ses annexes, l'aménageur s'engage à exécuter dans les trois mois de la cession de chaque parcelle :

- une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès à la parcelle cédée,
- les canalisations d'eau et d'électricité permettant l'alimentation de ladite parcelle.

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

La CCNS s'engage à exécuter la voirie définitive dans un délai de 3 mois à compter de la signature d'un procès-verbal constatant la libération des abords des bâtiments, établi contradictoirement entre la CCNS et le constructeur à la demande de ce dernier.

### ARTICLE 10 - GARDE ET ENTRETIEN

#### 10.1 Remise des ouvrages

La remise intervient à l'achèvement, qui est réputé accompli au plus tard, pour les voies et espaces libres, dès leur ouverture au public, et pour les réseaux et superstructures publics, dès leur mise en exploitation.

Cette définition s'applique à l'ensemble du présent CCCLT.

#### 10.2 Entretien

Lorsqu'ils sont destinés à être intégrés au domaine public, les espaces et ouvrages réalisés par le constructeur demeureront sous sa garde tant que cette remise n'aura pas eu lieu.

Jusqu'à leur remise à la collectivité compétente, chaque constructeur sera tenu de contribuer à l'entretien des voies, espaces libres, réseaux divers et le cas échéant, aux frais d'éclairage, d'arrosage, d'enlèvement des boues et neiges... etc., ainsi qu'au paiement des taxes et impôts y afférent.

Cette contribution sera proportionnelle au nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher des édifices construits hors eau sur la parcelle cédée par rapport à la surface de plancher de l'ensemble des immeubles construits hors eau sur la zone.

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

Il est précisé que les dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs ne font pas partie des dépenses visées au présent article. Ces dégâts seront remboursés ainsi qu'il sera dit à l'article 20 ci-après.

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

### **10.3 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 ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle.

# Chapitre 2 - Terrains destinés à être vendus ou donnés à bail

## ARTICLE 11 - URBANISME ET ARCHITECTURE

### 11.1 Lien avec la ZAC

Tout projet, préalablement au dépôt de la demande de permis de construire, sera soumis à l'avis de l'urbaniste de la ZAC.

### 11.2 Document d'urbanisme

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

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

### 11.3 Prescriptions techniques architecturales et urbanistiques

Pour assurer une cohérence architecturale de l'ensemble du site, la CCNS remet à chaque constructeur préalablement à sa demande de permis de construire, un document intitulé « cahier de prescriptions urbaines, architecturales et paysagères des îlots », qui sera annexé au présent CCCLT (annexe 2).

En application de l'article L.311-6 du code de l'urbanisme, cette pièce est obligatoire pour l'instruction du PC que le constructeur joindra au dossier de demande d'autorisation d'urbanisme.

Ces prescriptions devront être prises en compte dans la phase d'étude, de permis de construire et de réalisation du projet.

En fonction des différents secteurs, ces prescriptions pourront notamment imposer l'implantation ou l'alignement des constructions, les volumétries, ainsi que les accès aux parcelles. D'une façon générale, la qualité architecturale s'imposera comme une donnée fondamentale dans la démarche de conception des projets et devra notamment prendre en compte les principaux thèmes de composition de l'architecture urbaine (socle, entrée, couronnement ou toiture, etc...).

## ARTICLE 12 - BORNAGE ET CLOTURE

### 12.1 Bornage

La CCNS 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.

Cette intervention sera réalisée préalablement à l'acte authentique et à la prise de possession du dit 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, l'acquéreur ne pourra faire état de la disparition des bornes pour justifier l'implantation d'ouvrages ou de clôtures à l'extérieur du terrain qui lui est attribué.

Il devra veiller à ce que les fondations de ses immeubles, clôtures et tous ouvrages soient à l'intérieur de son terrain, sauf accord écrit de la CCNS dans les conditions définies ci-après.

Ces dispositions, concernant notamment les fondations, s'appliquent également pour toute limite séparative du domaine privé et du domaine public, y compris après rétrocession éventuelle.

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

## **12.2 Clôtures et mitoyenneté**

Tout cessionnaire d'une parcelle contigüe à des lots non encore cédés par la CCNS 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

Cette clôture devra être réalisée conformément au cahier de prescriptions urbaines, architecturales et paysagères de la ZAC

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.

## **ARTICLE 13 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES**

### **13.1 Limites des prestations et définition**

La limite des prestations dues par la CCNS et la définition des obligations du constructeur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés sont précisées dans un cahier des prescriptions techniques particulières annexé à l'acte de vente et dont le modèle figure en annexe 1 au présent CCCLT.

### **13.2 Sanctions à l'égard de l'aménageur**

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

## **ARTICLE 14 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS**

Jusqu'à la remise des ouvrages aux sociétés concessionnaires, 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 la CCNS, et conformément aux avant-projets généraux approuvés par le service compétent.

Il aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements. Ceux-ci, ainsi que les installations intérieures correspondantes, devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que le constructeur est réputé connaître.

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

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

Les travaux de remise en état feront l'objet d'un procès-verbal contradictoire avec la CCNS. En cas de réserves émises par la CCNS, le constructeur s'engage à réaliser les travaux modificatifs dans un délai de ...jours, tout dépassement de ce délai entraînera l'application de pénalités telles que prévues à l'article 6.

Après remise des ouvrages aux collectivités compétentes, aux sociétés concessionnaires, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

## ARTICLE 15 - ELECTRICITE

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

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

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

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

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

Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par la CCNS 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 16 - GAZ

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 DTU (documents techniques unifiés) en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

Après la réalisation des installations de gaz, le constructeur devra obtenir le certificat de conformité prévu par les textes en vigueur.

En temps opportun, et au plus tard avant exécution des travaux, le constructeur soumettra au gestionnaire du réseau public de distribution de gaz, pour accord, le projet des installations qu'il se propose de réaliser.

Le constructeur s'engage à mettre à disposition du gestionnaire du réseau public de distribution, 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.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir au gestionnaire du réseau public de distribution, tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ses obligations de concessionnaire du réseau public de distribution, c'est-à-dire la possibilité de vérifier, avant la mise en service et ultérieurement, les installations intérieures.

Le constructeur, propriétaire des terrains traversés par une canalisation de transport ou de distribution de gaz et ses ayants-droits s'abstiennent de tout fait de nature à nuire à la construction, à la bonne utilisation et à l'entretien de la canalisation dans les conditions définies par les textes en vigueur.

Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par la CCNS tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui qu'au profit du gestionnaire du réseau. En conséquence, cet organisme 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 17- TELECOMMUNICATIONS**

### **Téléphone/Internet**

Lorsque la CCNS réalisera une infrastructure de télécommunication composée de 2 fourreaux en attente, avec une chambre de tirage à proximité, de façon à permettre la desserte des constructions par plusieurs opérateurs distincts jusqu'en limite de propriété du constructeur, le constructeur devra poursuivre cette infrastructure jusqu'à son projet de construction dans la continuité et en conformité avec celle-ci-dessus.

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

## **ARTICLE 18 - ETABLISSEMENTS DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR, COORDINATION DES TRAVAUX**

### **18.1 Etablissement des projets du constructeur**

Le processus de mise au point du projet architectural fera l'objet d'une démarche concertée s'accompagnant de validations systématiques par l'urbaniste de la ZAC aux différentes étapes de sa conception (esquisse - APS - accord préalable au dépôt de PC - APD). A cet égard l'acquéreur devra fournir à l'urbaniste de la ZAC, l'ensemble des plans permettant d'analyser le projet et de vérifier sa connexion aux espaces publics de la ZAC.

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

Le constructeur devra établir ses projets en conformité avec le cahier des prescriptions techniques et des limites de prestations, le cahier des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales qui pourra inclure les dispositions particulières au projet d'aménagement de la ZAC (prescriptions urbanistiques, architecturales et paysagères). Le constructeur devra respecter les directives de l'urbaniste de la ZAC, le cas échéant celles du paysagiste de la ZAC.

Le constructeur devra communiquer à la CCNS 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 la CCNS 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 CCNS 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.

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

La CCNS s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les prescriptions architecturales (annexe 4) ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments que le constructeur se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins.



L'examen du dossier par la CCNS 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, la CCNS 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 la CCNS pour les besoins de sa construction, l'acquéreur devra fournir à la CCNS, les plans d'exécution.

## **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 la CCNS. Il sera procédé contradictoirement, à l'entrée dans les lieux par le constructeur, à un état des lieux entre le constructeur et la CCNS. 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 la CCNS, celui-ci pourra se retourner contre l'acquéreur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce, au prorata du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

## Titre III - Règles et servitudes d'intérêt général

---

### ARTICLE 20 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX DE L'ARTICLE 10

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

### ARTICLE 21 - USAGE DES ESPACES LIBRES, SERVITUDES

#### 21.1 Parties non construites

Les parties non construites des terrains qui font l'objet du chapitre II du titre II du présent cahier des charges de cession de terrain, sauf d'une part ceux cédés pour la construction de bâtiments publics (écoles, mairie ... 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 de tous les terrains concernés, sous réserve des exclusions précisées à l'article 22-2 ci-dessus.

#### 21.2 Servitude réciproque

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.

#### 21.3 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 urbain, égouts, câbles ... etc., telles qu'elles seront réalisées par La CCNS, les concessionnaires ou toute autre personne publique ou privée, ou pour leur compte.

### 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. 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.

Le constructeur sera tenu de respecter les dispositions du POS et aucun dépôt de vieux véhicules, de ferrailles, de matériaux de démolition et déchets ne devront être visibles à l'extérieur des bâtiments ou enceintes de stockage.

## 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 - LITIGES, SUBROGATION

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

La société subroge, en tant que de besoin, chaque constructeur dans tous ses droits et actions, de façon que tout constructeur puisse exiger des autres l'exécution des dispositions en cause.

Lu et approuvé

A Picquigny, le 5 février 2018

Pour le Président et par délégation,

Le Vice Président,

Philippe FRANCOIS

|                      |  |
|----------------------|--|
| Annexe 1 (art. 13)   | Cahier des limites de prestations techniques |
| Annexe 2 (art. 11.3) | Cahier des prescriptions architecturales.    |
| Annexe 3             | Cahier de conduite de chantier               |

## Titre IV – Fiche de lot

### ARTICLE 25 - LOT

En application de l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme il est indiqué ci-après le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.

|                                  |                        |
|----------------------------------|------------------------|
| <b>Nom de l'acquéreur</b>        | ELCIMAI REALISATIONS   |
| <b>Adresse du terrain cédé</b>   | ZAC BORNES DU TEMPS 2  |
| <b>Secteur au PLU</b>            | NAF                    |
| <b>Référence cadastrale</b>      | ZO 42                  |
| <b>Superficie de la parcelle</b> | 294 659 m <sup>2</sup> |
| <b>Surface de plancher</b>       | 147 329 m <sup>2</sup> |
| <b>Nature du programme</b>       | Programme logistique   |

Lu et approuvé

A Picquigny,

Pour le Président et par délégation,

Le Vice-Président,

Philippe FRANCOIS