



Commune de CHATEAUBOURG

ZAC multisites Secteur Petites Bonnes Maisons

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN (CCCT)

ILOTS G-H-I-K-L-N-O et Q



COMMUNE DE CHÂTEAUBOURG
5 PLACE DE L'HOTEL DE VILLE
35220 CHÂTEAUBOURG
Tél : 02.99.00.31.47

Février 2025

INTRODUCTION

La ZAC MULTISITES a été créée par délibération du Conseil Municipal de CHATEAUBOURG en date du 6 juin 2018.

Le dossier de réalisation de la ZAC comportant notamment le programme prévisionnel de construction et les modalités financières prévisionnelles de financement, ainsi que le programme des équipements publics ont été approuvés par délibérations en date du 5 mai 2021.

Le présent cahier des charges de cession de terrains a été rédigé en application de l'article L311-6 du code de l'urbanisme. Il a vocation à régir les cessions à intervenir entre l'aménageur et les constructeurs dans les îlots G-H-I-K-L-N-O et Q du secteur des Petites Bonnes Maisons de la ZAC multisites.

Par mesure de simplification, le présent cahier des charges de cession des terrains sera désigné indifféremment par les termes « C.C.C.T. » ou « Cahier des Charges ».

On désignera sous le vocable « Acquéreur », tout assujetti au présent C.C.C.T., qu'il soit propriétaire, acquéreur, ou constructeur, locataire, concessionnaire d'usage.

On désignera indifféremment sous le vocable « Aménageur », l'aménageur chargé de la réalisation de la ZAC.

On désignera sous le vocable « Terrain », indifféremment les terrains et/ou volumes cédés, loués ou concédés.

Le présent cahier des charges rappelle la surface de plancher autorisée sur la parcelle cédée. Il comporte par ailleurs un ensemble de droits et obligations qui s'imposent aux constructeurs en vue de la réalisation de leur opération de construction.

Il définit également les obligations à la charge de l'aménageur. Le cahier des charges de cession de terrain est opposable à l'acquéreur dès la signature de la promesse synallagmatique de vente. Sauf disposition contraire prévues dans l'acte de cession ou de location, les dispositions du CCCT seront caduques à la suppression de la ZAC.

Le présent Cahier des Charges est divisé en trois parties.

Le **Titre I** définit les conditions de la cession ainsi que les obligations de l'aménageur.

Le **Titre II** fixe les obligations du constructeur notamment, les prescriptions techniques et architecturales imposées au constructeur lesquelles seront complétées par le cahier des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères.

Le **Titre III** fixe les délais d'exécution.

Le **Titre IV** fixe les autres dispositions générales du présent cahier des charges de cession.

SOMMAIRE

TITRE 1 – LES CONDITIONS DE LA CESSIION ET LES OBLIGATIONS DE L’AMÉNAGEUR	4
ARTICLE 1 : Objet et conditions de la cession.....	4
ARTICLE 2 : Obligations de l’aménageur	5
ARTICLE 3 : Etat des immeubles et contenance	5
Article 3.1 : Délimitation des lots	5
Article 3.2 : Réception du terrain, état des lieux.....	5
TITRE 2 – LES OBLIGATIONS DE L’ACQUÉREUR.....	5
ARTICLE 3 : Obligation de respecter l’affectation prévue	5
ARTICLE 4 – Respect des prescriptions techniques et urbanistiques	5
4.1. Document d’urbanisme :	5
4.2. Visa du permis de construire	5
4.3. Dépôt du permis de construire.....	6
4.4. Implantation de la construction par un géomètre	6
ARTICLE 5 – Exécution des travaux par les entrepreneurs de l’ACQUEREUR.....	6
5.1. Travaux	6
5.2. Dépôt de garantie.....	6
ARTICLE 6 – Prestations à la charge de l’ACQUEREUR	7
ARTICLE 7 : Obligation d’entretien des parties privatives	7
TITRE 3 – DELAIS D’EXECUTION.....	7
ARTICLE 8 : signature d’une promesse synallagmatique.....	7
ARTICLE 9 : Conditions de validation du projet architectural	8
ARTICLE 10 : Délais pour construire	8
TITRE 4 : AUTRES DISPOSITIONS	9
ARTICLE 11 : MUTATIONS SUCCESSIVES-TRANSMISSION DES DROITS ET OBLIGATIONS DU PRESENT C.C.C.T.....	9
ARTICLE 12 : MODIFICATION DU PRESENT C.C.C.T.....	9
LISTE DES ANNEXES :	9

TITRE 1 – LES CONDITIONS DE LA CESSIION ET LES OBLIGATIONS DE L'AMÉNAGEUR

ARTICLE 1 : Objet et conditions de la cession

La présente cession est consentie à l'ACQUEREUR en vue de la construction du programme défini dans le dossier de réalisation de la ZAC multisites.

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

NOM DE LA VOIE	ILOTS	nbre de maisons / ilot	surfaces ilots m²	NUMERO LOT	NUMERO PARCELLE	SURFACE LOT m²	SP - m²
Impasse Just FONTAINE	ILOT G	6	2 613			488	200
	IND					433	200
						414	185
						408	185
						423	200
						447	200
Impasse Just FONTAINE	ILOT H	14	4 836			359	165
	IND					338	155
						338	155
						338	155
						338	155
						389	180
Impasse Camille MUFFAT						377	180
						338	155
						338	155
						338	155
						338	155
						331	150
Impasse Camille MUFFAT	ILOT I	7	2 837			355	160
	IND					390	180
						409	180
						414	180
						409	180
						401	180
Rue Florence Arthaud	ILOT K	2	765			432	200
	IND					333	155
Imp Suzanne LENGLEN	ILOT L	2	1 148			653	250
	IND					495	200
Rue Florence Arthaud	ILOT N	4	1 146			347	160
	IND					305	140
						244	120
						250	120
Rue Florence Arthaud	ILOT O IND	1	375			375	180
Rue Florence Arthaud	ILOT Q	3	1 014			346	165
	IND					333	155
						335	155

ARTICLE 2 : Obligations de l'aménageur

L'aménageur exécutera, conformément 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.

L'aménageur s'engage à exécuter la voirie définitive lorsque 80 % des logements seront achevés.

ARTICLE 3 : Etat des immeubles et contenance

La vente des terrains est effectuée aux conditions ordinaires et de droit. Les acquéreurs prendront le terrain dans l'état où il se trouve le jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité en raison de l'état du sol et du sous-sol. En particulier, ils ne pourront élever aucune réclamation en cas de modification mineure des formes et des surfaces des autres terrains que le leur.

Article 3.1 : Délimitation des lots

La ville de CHATEAUBOURG fera procéder à ses frais par un géomètre expert :

- le marquage des limites du terrain. Celles-ci seront matérialisées à l'aide de bornes ou repérées sur des ouvrages en place.
- à l'établissement du plan numérique de propriété et des documents d'arpentage qui sont nécessaires à la vente.

Cette intervention du géomètre devra être terminée pour la prise de possession du terrain.

Article 3.2 : Réception du terrain, état des lieux

Préalablement à l'ouverture du chantier, il sera procédé à un état des lieux contradictoire sur le terrain entre la commune et l'acquéreur. Cet état de lieux identifiera, entre autres, les éléments existants sur le terrain (bornes, bordures, végétation à conserver, clôture, armoires techniques, ouvrages de raccordement aux réseaux...).

Préalablement à la signature de l'acte de vente, l'acquéreur aura la possibilité de vérifier en la présence d'un expert, l'existence des branchements et formuler toutes réclamations au sujet du terrain qu'il prévoit acquérir. Il est indiqué aux acquéreurs qu'un plan de récolement des réseaux sera établi après l'exécution des travaux.

TITRE 2 – LES OBLIGATIONS DE L'ACQUÉREUR

ARTICLE 4 : Obligation de respecter l'affectation prévue

Les terrains cédés sont destinés à la construction d'une maison individuelle.

A titre dérogatoire, les locaux à vocation mixte habitation et activités professionnelles sont autorisés pour l'exercice d'activités compatibles avec l'habitation et ne comportant pas de nuisance pour l'environnement (professions libérales, activité tertiaire si ces activités).

ARTICLE 5 – Respect des prescriptions techniques et urbanistiques

5.1. Document d'urbanisme :

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

5.2. Visa du permis de construire

Afin d'assurer l'unité architecturale de l'ensemble de l'opération, l'ACQUEREUR devra soumettre son projet de construction ainsi les aménagements extérieurs à l'avis de l'architecte conseil de la ZAC avant dépôt du PC.

L'avis de l'architecte conseil portant sur l'urbanisme, l'architecture et le volet paysager, est obligatoire préalablement au dépôt de permis de construire.

Le cas échéant, les clôtures envisagées devront obligatoirement figurer sur les plans des permis de construire. Si aucune clôture n'est prévue lors de dépôt de la demande de de construire, l'information devra être clairement indiquée.

5.3. Dépôt du permis de construire

L'ACQUEREUR déposera sa demande de permis de construire après avis de l'architecte conseil de la ZAC et prise en compte de ses éventuelles observations.

5.4. Implantation de la construction par un géomètre

L'ACQUEREUR s'engage à recourir obligatoirement à un Géomètre-expert pour réaliser l'implantation de la construction sur son terrain.

Pour cela, il est recommandé de recourir au géomètre auquel la commune a confié la réalisation de la ZAC. Les frais et honoraires d'implantation seront à la charge de l'acquéreur.

ARTICLE 6 – Exécution des travaux par les entrepreneurs de l'ACQUEREUR

6.1. Travaux

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

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

L'ACQUEREUR s'engage pendant la période de construction, à prendre toutes les mesures nécessaires afin de sauvegarder les équipements communs de l'opération et d'éviter tous les dommages éventuels qui pourraient être causés à la voirie, aux ouvrages réalisés par l'AMENAGEUR, aux espaces communs ou aux terrains non vendus (notamment dégradation de coffrets ou de tabourets, dégradation des voies provisoires ou définitives, dépôts sauvages de toutes natures tels que gravats, tontes, déchets, etc.).

En cas de détérioration, L'ACQUEREUR sera personnellement responsable des dégradations commises par lui et/ou par les entrepreneurs, domestiques, ou ouvriers travaillant pour son compte et s'engage à faire remettre en état, immédiatement et à ses frais, les parties détériorées.

L'ACQUEREUR s'engage à imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs chargés de réaliser les travaux de construction et d'aménagement sur son terrain, par l'insertion des clauses correspondantes dans les marchés.

5.2. Dépôt de garantie

Un état des lieux du terrain sera établi contradictoirement entre le représentant de l'AMENAGEUR et l'ACQUEREUR avant le démarrage des travaux.

Un dépôt de garantie de 1 000 € sera demandé à l'ACQUEREUR et mis au séquestre du notaire pour financer les réparations des éventuels dégâts causés par les entrepreneurs du constructeur aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par l'aménageur.

Un second constat sera réalisé après la transmission de son certificat d'achèvement des travaux.

Si aucune dégradation n'est constatée, le dépôt de garantie lui sera restitué.

Si des travaux de nettoyage ou de remise en état s'avèrent nécessaires, il sera procédé de façon suivante :

La remise en état sera faite aux frais exclusifs de l'ACQUEREUR par les soins de l'AMENAGEUR et par l'entreprise choisie par elle et sans que l'ACQUEREUR ne puisse intervenir en aucune manière dans ce choix.

Le montant des travaux sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception à l'ACQUEREUR et celui-ci aura un délai de huit jours pour en régler les frais inhérents après déduction du montant du dépôt de garantie séquestré à l'étude notariale.

Passé ce délai, tous les frais de recouvrement en plus du montant des travaux resteront à la charge de l'ACQUEREUR.

ARTICLE 7 – Prestations à la charge de l'ACQUEREUR

Les aménagements intérieurs au lot privatif sont à la charge de l'ACQUEREUR, à savoir : places de stationnement, espaces verts, accès, clôture, etc. Son projet tiendra compte du projet d'aménagement extérieur établi par l'AMENAGEUR et notamment les niveaux projetés en limite de terrain.

L'ACQUEREUR devra réaliser tous travaux de raccordement des canalisations nécessaires à l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales de sa construction à partir de l'antenne de raccordement laissée en attente par l'AMENAGEUR sur le lot privé, en limite avec l'espace public. Aucune prestation en domaine public ne sera à réaliser par l'ACQUEREUR.

Concernant le Réseau d'adduction d'eau potable, l'ACQUEREUR réalisera tous travaux de distribution intérieure. Le branchement et les compteurs seront mis en place par le fermier du concessionnaire du réseau à la charge de l'ACQUEREUR et sur sa demande.

Concernant l'Alimentation électrique, le réseau de desserte basse tension du lot privé sera réalisé par l'ACQUEREUR à sa charge et à partir des coffrets de branchement mis en place en limite de lot privatif.

Concernant le réseau télécom, l'ACQUEREUR se raccordera au réseau et à partir du regard d'interface en limite du lot privé, réalisés par l'AMENAGEUR suivant l'accord technique du concessionnaire du réseau. Ce raccordement est à la charge de l'ACQUEREUR.

L'ACQUEREUR fera la demande auprès des concessionnaires pour la mise en place du ou des compteur(s) sur domaine privé.

L'ACQUEREUR fera son affaire des contrats et abonnements.

L'ACQUEREUR fera son affaire de l'acceptation par le concessionnaire des cheminements intérieurs à sa construction.

ARTICLE 8 : Obligation d'entretien des parties privatives

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.

TITRE 3 – DELAIS D'EXECUTION

ARTICLE 9 : signature d'une promesse synallagmatique

L'AMENAGEUR exige que toute personne se portant acquéreur d'un lot verse au jour de la signature de la promesse synallagmatique de vente une somme équivalente à 5% du prix de vente.

Cet acompte sera conservé par le notaire et s'imputera sur le prix d'acquisition jusqu'à due concurrence, lors de la vente du lot.

Au cas où l'ACQUEREUR se désisterait, cet acompte restera définitivement acquis par l'AMENAGEUR, sauf cas de force majeure qui sera soumis à la décision du conseil municipal.

Au cas où l'ACQUEREUR ne respecterait pas les délais indiqués dans la promesse synallagmatique de vente, la vente pourra être résolue de plein droit par l'AMENAGEUR. L'acompte restera définitivement acquis par l'AMENAGEUR, sauf cas de force majeure qui sera soumis à la décision du conseil municipal.

En aucun cas, l'AMENAGEUR ne sera tenue de payer un intérêt à l'ACQUEREUR, quel que soit le temps pendant lequel elle aurait détenu le montant de l'acompte et les raisons de la non-réalisation de la vente.

ARTICLE 10 : Conditions de validation du projet architectural

L'ACQUEREUR dispose d'un délai de **10 semaines** pour transmettre l'esquisse de son projet à l'AMENAGEUR sur support numérique pour examen par l'architecte de la ZAC.

En cas d'avis DEFAVORABLE répétés, il s'engage à participer à un rendez-vous avec ce dernier.

A défaut de la production d'une esquisse conforme au cahier des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales de la ZAC dans un délai de 14 semaines, la commune sera libérée de tout engagement à l'égard de l'acquéreur et se réserve le droit d'attribuer le terrain à un autre acquéreur.

Les délais ci-dessus courent à compter de la date de la confirmation par la commune à l'acquéreur du lot qui lui a été attribué.

ARTICLE 11 : Délais pour construire

A l'issue de la validation de l'esquisse de son projet, l'ACQUEREUR dispose d'un délai de **6 mois** à compter de la promesse synallagmatique de vente pour transmettre à la mairie son projet de demande de permis de construire pour validation.

En cas d'inobservation de ce délai ou de non-conformité du projet définitif avec l'esquisse et le cahier des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales de la ZAC, la vente pourra être résolue de plein droit par l'AMENAGEUR.

L'ACQUEREUR doit justifier de l'obtention du permis de construire au jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Il fera procéder au démarrage des travaux au plus tard 36 mois après l'obtention du permis de construire conformément au code de l'urbanisme.

La construction devra être achevée (y compris la clôture et les espaces verts) dans les 2 ans à compter du démarrage des travaux. Un délai supplémentaire pourra être accordé en fonction de la saison pour la réalisation des espaces verts. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie lors de la production à la mairie de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux. A défaut de réalisation des travaux figurant au permis de construire et notamment des aménagements extérieurs, la conformité sera contestée.

Les délais d'exécution prévus ci-dessus pourront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, être prolongés si l'ACQUEREUR est dans l'impossibilité d'exécuter ses obligations. La preuve de la force majeure est à la charge de l'ACQUEREUR.

En cas d'inobservation d'un des délais ci-dessus, la vente pourra être résolue de plein droit par l'AMENAGEUR quarante-cinq jours après la mise en demeure notifiée par acte d'huissier et restée infructueuse.

Dans ce cas, l'ACQUEREUR défaillant aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée comme suit :

1. Si la résolution intervient avant le commencement des travaux, l'indemnité sera égale au prix de vente du lot, déduction faite de dix pour cent, à titre de dommages et intérêts forfaitaires.
2. Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus sera augmentée d'une somme égale au montant des travaux régulièrement réalisés par l'ACQUEREUR, mais ne pouvant dépasser la valeur des matériaux ni le prix de la main d'oeuvre utilisée.

Le montant de cette somme sera fixé par la voie d'expertise contradictoire. L'expert de la commune sera celui de l'administration des Domaines, celui de l'acquéreur défaillant pouvant, par faute de ce dernier de pourvoir à sa désignation, être désigné d'office par le président du Tribunal de Grande Instance de RENNES, sur la requête de l'AMENAGEUR.

Tous les frais occasionnés par la résolution seront à la charge de l'ACQUEREUR défaillant.

Si des privilèges et hypothèques grèvent l'immeuble objet de la vente résolue, du chef de l'ACQUEREUR défaillant, celui-ci devra obtenir main levée de ces privilèges et hypothèques dans le mois qui suit la résolution de la vente.

TITRE 4 : AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE 12 : MUTATIONS SUCCESSIVES-TRANSMISSION DES DROITS ET OBLIGATIONS DU PRESENT C.C.C.T

Préalablement ou postérieurement à la signature de l'acte authentique de vente, le Cahier des Charges sera obligatoirement annexé à tous les actes de mutations successives pouvant intervenir de quelque manière que ce soit (cession, division, succession etc..) de telle manière tout sous-Acquéreur ou utilisateur d'un bien immobilier situé dans la zone d'application dudit C.C.C.T. soit informé de son existence, et en soit tenu d'en respecter les clauses.

C'est à l'ACQUÉREUR qu'il incombe de transmettre les documents nécessaires au respect de cette obligation de communication.

ARTICLE 13 : MODIFICATION DU PRESENT C.C.C.T

Les dispositions contenues dans le présent cahier des charges de cession de terrain pourront être modifiées par la collectivité.

LISTE DES ANNEXES :

Annexe 1 : Cahier des Prescriptions et des préconisations urbaines, architecturales et de paysagères

Annexe 2 : Plan de vente