



ZAC La Forge

Commune de Saint-Gilles



Février 2011

Cahier des Charges

de Cession ou de Location des Terrains

Sommaire

<i>PREAMBULE</i>	3
ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS	4
<i>TITRE 1 CONDITIONS DE CESSION</i>	5
ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION.....	5
ARTICLE 4 - DELAIS D'ETUDE ET D'EXÉCUTION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION	5
ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS.....	5
ARTICLE 6 - SANCTIONS À L'ÉGARD DES ACQUÉREURS	5
ARTICLE 7 - VENTE - LOCATION - MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUÉS.....	7
ARTICLE 8 - NULLITÉ	7
<i>TITRE 2 DROITS ET OBLIGATIONS</i>	8
ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE L'AMÉNAGEUR	8
ARTICLE 10 - ÉTABLISSEMENT DES PROJETS-COORDINATION DES TRAVAUX	8
ARTICLE 11 - URBANISME, ARCHITECTURE ET ENVIRONNEMENT	9
ARTICLE 12 - CLÔTURES	10
ARTICLE 13 - DESSERTE DES TERRAINS CÉDES OU LOUÉS.....	10
ARTICLE 14 - BRANCHEMENT ET CANALISATIONS	10
ARTICLE 15 – DÉROULEMENT DES CHANTIERS DE CONSTRUCTION	10
ARTICLE 16 - BORNAGE	12
<i>TITRE 3 REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL</i>	13
ARTICLE 17 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES	13
ARTICLE 18 - SERVITUDES	13
ARTICLE 19 - TENUE GENERALE	13
ARTICLE 20 - ASSOCIATION SYNDICALE.....	14
ARTICLE 21 - ASSURANCES.....	14
ARTICLE 22 - LITIGES - SUBROGATIONS	15
ARTICLE 23 - CHARGES	15
ARTICLE 24 - ADHÉSION AU PRESENT CAHIER DES CHARGES.....	15
<i>ANNEXES</i>	16

PREAMBULE

ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Par délibération n° C 10.011 du 21 janvier 2010, le Conseil communautaire a approuvé le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté La Forge située sur la commune de Saint-Gilles.

Le présent cahier des charges, établi en application de l'article L 311.6 du Code de l'urbanisme a pour objet de définir les modalités et les conditions de cession, de location ou de concession d'usage des terrains situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC La Forge.

Le présent cahier des charges est divisé en trois titres :

Le TITRE 1 détermine les prescriptions imposées aux constructeurs des terrains. Il précise notamment le but de la cession ou de la location, les conditions dans lesquelles elle est résolue ou résiliée en cas d'inexécution de ces prescriptions. Le Titre 1 est constitué par des dispositions de caractère mixte, c'est-à-dire à la fois contractuelle entre l'aménageur et le contractant, et réglementaires. Il comporte notamment les clauses types approuvées par le décret n°55-216 du 3 février 1955, en application des dispositions de l'article L 21-3 du Code de l'Expropriation.

Le TITRE 2 définit les droits et obligations réciproques de l'aménageur et du contractant pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques et le cas échéant, les prescriptions urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs. Le titre 2 est constitué de dispositions purement contractuelles entre l'aménageur et le contractant ; ces dispositions ne contiennent aucune stipulation pour autrui et ne peuvent en conséquence ni être opposées à d'autres contractants ou à tout tiers en général, ni être invoquées par eux sauf mention particulière.

Des dispositions particulières pourront être retenues, dans la mesure où elles sont expressément convenues et contractualisées.

Le TITRE 3 fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux concessionnaires ou locataires, à leurs héritiers ou ayants cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec l'aménageur. Il détermine notamment les conditions de la gestion des biens communs et ouvrages collectifs. Le Titre 3 s'impose à tous les propriétaires et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de constructions ainsi qu'à leurs héritiers ou ayant cause à quelque titre que ce soit et ce, sans limitation de durée. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce titre 3 à l'encontre des autres assujettis.

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

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte, on désignera sous le vocable "d'acquéreurs" les preneurs assujettis au présent cahier des charges qu'ils soient propriétaires, concessionnaires, locataires, bénéficiaires d'apports, copartageants, acquéreurs, concessionnaires d'usage, etc.

D'autre part, on désignera sous le vocable général "acte de cession" tout acte transférant la propriété d'un terrain ou immeuble situé dans le périmètre d'application du présent cahier des charges 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, une concession immobilière, un bail emphytéotique, etc.

Enfin, on désignera indifféremment sous le vocable « Rennes Métropole » ou « Aménageur », la Communauté d'Agglomération de Rennes Métropole chargée de l'aménagement de la ZAC La Forge située sur la commune de Saint-Gilles.

Par ailleurs, il est rappelé que le prix de cession ou de location du terrain est fixé par Rennes Métropole. Ce prix figurera dans l'acte de cession ou de location.

Ceci exposé, Rennes Métropole entend diviser et céder les terrains de la ZAC dans les conditions prévues ci-dessous.

ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS

Les terrains ou volumes concernés par la présente cession feront l'objet d'une division entre :

- d'une part, les terrains ou volumes destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics;
- d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux acquéreurs publics ou privés désignés ci-après par le terme "acquéreurs".

Un additif au présent CCCT (annexe 1) sera établi par Rennes Métropole, aménageur, pour chaque cession conformément à l'article L.311-6 du code de l'urbanisme et précisera le nombre de m² de SHON dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.

En application de l'article R.315-2 du code de l'urbanisme, les divisions ne seront pas soumises au régime du lotissement.

TITRE 1 CONDITIONS DE CESSION

ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION

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

Tout programme et toute réalisation devront être conformes aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur et aux dispositions du Titre 2 du présent document. Le nombre de m² de SHON dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ou louée est indiqué en annexe 1 au présent cahier des charges, ainsi que dans l'acte de cession.

ARTICLE 4 - DELAIS D'ETUDE ET D'EXÉCUTION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

L'acquéreur s'engage à :

1) Commencer sans délai les études des constructions sur le terrain qui lui est cédé ou loué, et définir un plan de masse (avec nivellement précisé) et le soumettre pour accord de principe à l'aménageur qui recueille les avis nécessaires, notamment auprès de l'architecte-urbaniste de ZAC. Sous réserve de cet accord, l'acquéreur s'engagera également à communiquer son Avant-projet de construction (RDC, pénétration des réseaux, accès, stationnements, façades, matériaux, etc.) et à le soumettre pour avis à l'aménageur qui recueille les avis techniques nécessaires le cas échéant.

2) Déposer sa demande de permis de construire dans un délai maximum de six mois à compter de l'approbation de la promesse de vente, étant précisé que sauf disposition contraire, c'est la date de la Décision du Bureau de Rennes Métropole qui est prise en considération à ce titre.

Engager les travaux de construction dans un délai de douze mois à compter de la délivrance du permis de construire.

3) Avoir réalisé les constructions dans un délai de 30 mois à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration d'achèvement de travaux délivrée par l'architecte constructeur à l'aménageur.

Des délais différents pourront être stipulés dans la soumission ou l'acte de cession ou de location. Rennes Métropole pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

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

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 de prêts aidés par l'Etat.

Mais dans ce cas, le constructeur ne sera pas dispensé du paiement des intérêts de retard sur la partie du prix de cession payable à terme et qu'il n'aura pas réglé aux échéances fixées.

ARTICLE 6 - SANCTIONS À L'ÉGARD DES ACQUÉREURS

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 ou leurs annexes, l'aménageur pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, soit obtenir des dommages et intérêts, soit résoudre la vente dans les conditions suivantes :

6.1 - Dommages et intérêts (cas particuliers)

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4 du titre 1, Rennes Métropole pourra exiger de l'acquéreur de satisfaire à ses obligations dans un délai de dix jours en ce qui concerne les délais du paragraphe 1 et 2 et dans un délai de trois mois en ce qui concerne celui du paragraphe 3.

Si, passé ce délai, l'acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, Rennes Métropole aura droit au versement par l'acquéreur d'une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000e du prix de cession hors taxes par jour de retard avec maximum de 10/100e.

Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10 %, Rennes Métropole pourra exiger de l'acquéreur la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

6.2 - Résolution de la vente

La cession pourra être résolue de plein droit par décision de l'aménageur, 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 de plein droit 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 demeurée sans effet, et, plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent cahier de des charges de cession de terrain ou de ses annexes.

Le constructeur aura droit, en contre partie 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 du préjudice subi par Rennes Métropole qui ne pourra être inférieure à 10 % dudit prix de cession hors taxes.

- Si la résolution intervient après le commencement des travaux, Rennes Métropole ne sera en aucun cas dans l'obligation de rembourser à l'acquéreur défaillant le montant des travaux réalisés ; en cas de réalisation des constructions par tranches, la résolution de la vente pourra ne porter au choix de Rennes Métropole, que sur les parties du terrain non utilisées dans les délais fixés. En tout état de cause, Rennes Métropole pourra :

- . soit verser une indemnité calculée dans les conditions définies ci-dessus, 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 prix 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 ; 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.

Tous les frais de justice seront à la charge de l'acquéreur.

- . soit demander la remise du terrain en tout ou en partie, dans son état primitif, ce qui entraîne la démolition partielle ou totale des ouvrages et bâtiments réalisés ou en cours de réalisation.

A défaut d'exécution par l'acquéreur dans le délai qui lui sera fixé par Rennes Métropole, celle-ci fera procéder à la remise en état des terrains, la dépense en résultant venant en déduction de l'indemnité de résolution calculée dans les conditions définies ci-dessus.

6.3 - Résiliation de l'acte de location

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

6.4 - Frais

Tous les frais seront à la charge du constructeur. Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation dans les conditions fixées à l'article L 21-3 du code de l'expropriation.

ARTICLE 7 - VENTE - LOCATION - MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUÉS

Les terrains ou les baux ne pourront être cédés par l'acquéreur qu'après réalisation des constructions prévues.

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

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

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par Rennes Métropole de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, Rennes Métropole 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 Rennes Métropole.

L'acquéreur 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 de l'acquéreur lui-même.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie par l'acquéreur tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Toutefois, l'acquéreur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que le locataire ait reçu l'agrément préalable de Rennes Métropole.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente d'immeuble à construire.

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

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 8 - NULLITÉ

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

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de cinq ans à compter de l'acte par le Président de Rennes Métropole, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

TITRE 2 DROITS ET OBLIGATIONS

ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE L'AMÉNAGEUR

L'Aménageur exécutera, conformément au PLU, au dossier de réalisation et au programme des équipements publics et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voiries, d'aménagement des espaces libres et réseaux destinés, soit à être incorporés au domaine des collectivités, soit à être remis aux organismes, concessionnaires ou à l'association syndicale prévue éventuellement au cahier des charges.

Les limites de prestations dues à ce titre par l'aménageur sont définies dans le cahier des limites de prestations technique (annexe 2).

ARTICLE 10 - ETABLISSEMENT DES PROJETS-COORDINATION DES TRAVAUX

L'acquéreur devra établir les projets en conformité avec :

- l'annexe 2 au présent cahier des charges intitulée "cahier des limites de prestations techniques",
- ainsi que, le cas échéant, aux dispositions particulières au projet d'aménagement de la ZAC qui pourront faire l'objet d'un additif particulier.

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.

L'examen du dossier par Rennes Métropole ne saurait engager sa responsabilité, l'acquéreur restant seul responsable de ses études, de ses choix, comme du respect de ses obligations.

En aucun cas, Rennes Métropole ne pourra être tenue d'apporter des modifications aux ouvrages extérieurs au périmètre de l'opération concernée et qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

Préalablement au démarrage de leurs travaux et 15 jours au moins avant celui-ci, les acquéreurs auront l'obligation de soumettre à l'accord de l'aménageur le plan d'organisation de leur chantier, ainsi qu'un planning d'exécution.

Pendant la phase de chantier du bâtiment, les acquéreurs devront veiller à maintenir en état de propreté les voies qu'ils empruntent. Par ailleurs, le constructeur est tenu de gérer ses déchets de chantier dans un souci de recyclage des matériaux et en conformité avec la réglementation en vigueur.

Entretien :

Jusqu'à la remise à la collectivité intéressée ou à une association syndicale, 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 ainsi qu'au paiement des taxes et impôts y afférent.

A la mise en service des ouvrages et au plus tard à la réception, l'acquéreur fournit à la collectivité et éventuellement aux concessionnaires de service public et aux administrations publiques compétentes une collection complète de dessins des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle.

Les sommes dues à Rennes Métropole 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.

Document de gestion :

La remise d'ouvrages sera conditionnée à la fourniture de l'ensemble des documents de prise en exploitation, selon la liste établie par les services gestionnaires ou concédants concernés (assainissement, éclairage public, eau potable...).

ARTICLE 11 - URBANISME, ARCHITECTURE ET ENVIRONNEMENT

11.1 - Plan Local d'Urbanisme

Le constructeur s'engage à respecter les dispositions du PLU dans l'ensemble de ses documents constitutifs (règlement et documents graphiques) et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci après enquête publique et approbation.

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

11.2 - Prescriptions complémentaires en matière d'architecture et d'urbanisme

L'acquéreur devra respecter les directives de l'urbaniste la ZAC, afin que le projet de construction soit bien intégré et en cohérence avec le parti urbanistique et architectural de la ZAC.

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.).

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.

11.3 - Prescriptions complémentaires en matière énergétique et environnementale

La gestion de l'énergie :

Rennes Métropole souhaite développer des projets de construction selon un mode plus durable pour tous et met notamment l'accent sur l'efficacité énergétique des bâtiments.

Par conséquent, l'acquéreur aura l'obligation de réaliser avant le dépôt de son Permis de construire une étude d'optimisation énergétique de son bâtiment par un Bureau d'étude spécialisé, et ce, afin de réduire les consommations énergétiques et d'étudier les recours possibles à une ou des sources d'énergie renouvelable.

Il s'agira donc pour l'acquéreur de fournir un rapport détaillé à l'aménageur avant le dépôt du PC par un organisme indépendant juridiquement de l'acquéreur et des entreprises et bureaux d'études ayant contribué à la construction des bâtiments.

La gestion de l'eau :

De la même manière, en matière d'eau potable, avant le dépôt de son Permis de construire, l'acquéreur devra remettre à l'aménageur, une note listant les éléments mis en œuvre pour réduire les consommations d'eau potable (liste des dispositions à préciser). En outre, il devra également apporter des précisions sur les modalités de récupération et de réutilisation des eaux pluviales (pièce à remettre également à l'aménageur avant le dépôt du Permis de construire).

ARTICLE 12 - CLÔTURES

L'acquéreur devra présenter son projet de clôture à l'urbaniste et/ou, le cas échéant, au paysagiste de la ZAC préalablement à tout commencement de travaux.

Tous les frais d'établissement de clôture seront à la charge de l'acquéreur. Tout acquéreur d'une parcelle contiguë à une parcelle non vendue ou appartenant à Rennes Métropole ne peut en aucun cas réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

Par contre, tout acquéreur d'une parcelle bénéficiant d'une clôture déjà existante a l'obligation de rembourser au propriétaire mitoyen qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée, dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté.

ARTICLE 13 – DESSERTE DES TERRAINS CÉDES OU LOUÉS

La limite des prestations dues par Rennes Métropole et la définition des obligations de l'acquéreur au titre des divers réseaux de desserte sont précisées dans l'annexe n°2 au présent cahier des charges dite "cahier des limites de prestations techniques".

Des dispositions différentes pourront cependant être adoptées dans la mesure où elles sont expressément et conjointement acceptées par l'acquéreur et Rennes Métropole.

ARTICLE 14 - BRANCHEMENT ET CANALISATIONS

Jusqu'à la remise des ouvrages à la collectivité ou aux 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, d'électricité, égouts, téléphone, gaz *et cetera*, établies par l'aménageur et conformément aux avant-projets généraux approuvés.

Il fera son affaire personnelle de tout contrat et abonnement à passer avec les services publics. L'acquéreur fera également son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après exécution des travaux.

Les branchements, ainsi que les installations intérieures correspondantes devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que le constructeur est réputé connaître.

ARTICLE 15 – DÉROULEMENT DES CHANTIERS DE CONSTRUCTION

15.1 Coordination des travaux

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

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

Préalablement au démarrage de leurs travaux et quinze jours au moins avant celui-ci, les acquéreurs auront l'obligation de soumettre à l'accord de Rennes métropole le plan d'occupation de leur chantier et un planning d'exécution.

Les acquéreurs seront tenus de rester dans les limites des terrains qui leur sont cédés.

Pendant la phase chantier de bâtiment, les acquéreurs devront veiller à maintenir en état de propreté les voies qu'ils empruntent.

15.2 Exécution des travaux par les entrepreneurs de l'acquéreur

Les entrepreneurs de l'acquéreur auront la charge des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par Rennes Métropole. L'acquéreur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ces bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés. En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement, dans les trois mois, des sommes qui leur sont réclamées par Rennes Métropole, celle-ci pourra se retourner contre l'acquéreur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les acquéreurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés et ce, au prorata du nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre des programmes de chaque acquéreur, tels qu'ils résulteront du permis de construire ou de la déclaration préalable.

Passé le délai prévu à l'article 4 du titre I et sous réserve de l'application de l'article 5 Rennes Métropole fera effectuer ou effectuera les dits travaux aux frais, charges et responsabilités de l'acquéreur.

ARTICLE 16 - BORNAGE

L'aménageur procédera s'il ne l'a déjà fait, et préalablement à la signature du compromis de vente, au bornage du terrain. Ce dernier fournira le plan de bornage du lot qui sera obligatoirement annexé à l'acte de cession.

Ce plan définira les limites de la parcelle, sa contenance définitive et devra être obligatoirement utilisé par le constructeur.

Les frais de bornage seront à la charge de l'aménageur.

Le constructeur constatera préalablement à l'acte authentique que son terrain a été borné. Tout remplacement ultérieur de borne sera à la charge du constructeur.

TITRE 3 REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

ARTICLE 17 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES

Le 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 devra assurer, dès l'acquisition, l'entretien de son lot et procéder en temps voulu aux coupes, tailles et élagages des haies et arbres afin d'éviter tout débordement sur le domaine public.

ARTICLE 18 - SERVITUDES

L'acquéreur sera tenu de subir sans indemnités toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain et dans sa construction, des canalisations publiques d'eau, gaz, électricité, chauffage urbain, télécommunications, éclairage public, égouts, etc. telles qu'elles seront réalisées par Rennes Métropole, l'acquéreur, les concessionnaires ou pour leur compte (les plans de ces réseaux seront communiqués à l'acquéreur, après réalisation).

Ceux-ci seront tenus en outre de supporter toutes les servitudes publiques qui seraient nécessaires pour les circulations automobiles au sein des parkings privés.

Les parties non construites des terrains qui feront l'objet d'une cession ou d'une location selon le Titre 2, du présent cahier des charges de cession de terrain, sauf celles dites "parties privatives" expressément désignées dans l'acte de cession ou de location pour certains cas exceptionnels, 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.

L'acquéreur ou ses ayants cause aura droit d'usage à titre de parc et de passage sur toutes les parties non construites de tous les terrains concernés et telles que définies à l'alinéa précédent. Les allées pour la promenade et le repos, les parterres, jeux d'enfants, pelouses et bassins ou décorations d'agrément qui seront réalisés, seront à la disposition des propriétaires, copropriétaires ou occupants de tous les immeubles construits sur lesdits fonds. Ils seront également à la disposition des invités des mêmes personnes, de leurs visiteurs et des gens à leur service.

Les affectations ci-dessus ont lieu à titre de servitude réciproque. En conséquence, chacun des propriétaires de l'un des terrains ci-dessus définis, sera réputé, par le seul fait de son acquisition, consentir et accepter la constitution de toute servitude active et passive aux effets ci-dessus.

ARTICLE 19 - TENUE GENERALE

Il ne pourra être établi, ni sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, au bon fonctionnement, à la tranquillité d'un quartier d'habitation et à la sécurité des usagers de la ZAC.

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 louer pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet, tout ou partie des terrains ou des constructions.

Tout arbre ou arbuste mort ou abattu devra être remplacé. La pelouse devra être tondue régulièrement soit une fois par mois en période de latence et au moins deux fois par mois en période de croissance. D'une manière générale, toute dégradation choquante à l'esthétique de la parcelle devra être corrigée aux frais du constructeur.

ARTICLE 20 - ASSOCIATION SYNDICALE

Il sera créé, si nécessaire, et à l'initiative de Rennes Métropole, entre tous les propriétaires de terrains ou de constructions situés dans la ZAC, pour leurs constructions, une ou plusieurs associations syndicales libres.

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

Dans le cas d'une telle création, chaque acquéreur fera partie de plein droit de l'association syndicale dans le périmètre de laquelle se trouve son terrain. Au cas où le propriétaire céderait ses droits à un preneur, celui-ci serait tenu, pendant toute la durée de sa jouissance, de faire partie de l'association au lieu et place de son bailleur.

En conséquence, l'acquéreur, par le seul fait de la vente (ou du bail selon le cas), adhère définitivement à la dite association syndicale.

L'association syndicale sera obligatoirement constituée pour un ou plusieurs des objets suivants: la propriété, la gestion, l'administration, la police et l'entretien de la voirie, des espaces libres, des aires de jeux, des parkings, parcs et espaces verts, des réseaux de toute nature, et généralement de tous ouvrages d'intérêt commun appartenant aux syndicataires ou à l'association syndicale elle-même.

L'association syndicale aura la propriété des terrains et ouvrages d'intérêt collectif réalisés par la Ville de Rennes et que cette dernière n'aurait pas soit remis à un concessionnaire soit cédé aux syndicataires. L'association syndicale aura l'obligation d'accepter ce transfert de propriété dans la mesure où celui-ci serait consenti gratuitement ou pour une somme symbolique.

Elle ne pourra aliéner les biens immobiliers dont elle serait propriétaire sans les avoir offerts préalablement et gratuitement à la commune ou à l'établissement public compétent.

La répartition des voix et charges sera obligatoirement proportionnelle au nombre de mètres carrés de surface de plancher développé hors œuvre tel que mentionné dans l'acte de cession ou résultant de transfert de droits ou de surdensité autorisée, les m² HO étant calculés selon les règles applicables à la définition de la SHON.

Des associations syndicales spéciales pourront être créées en ce qui concerne certains réseaux divers auxquelles les acquéreurs adhéreront définitivement par le seul fait de la vente ou du bail.

Dans ce cas, et en ce qui concerne le chauffage urbain ou collectif, les voix seront réparties proportionnellement au nombre de calories souscrites et les charges proportionnellement aux consommations indiquées par les compteurs.

La (ou les) associations(s) syndicale(s), selon le cas, pourra(ont) être constituée(s) sur l'initiative de la Rennes Métropole par la vente ou la location du premier lot de la zone ou du périmètre syndical.

ARTICLE 21 - ASSURANCES

Tout acquéreur 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 administrations qui sont habituellement leur propre assureur.

ARTICLE 22 - LITIGES - SUBROGATIONS

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrains feront loi tant entre l'aménageur et le constructeur qu'entre les différents autres constructeurs.

L'aménageur subroge en tant que de besoin, chaque constructeur dans tous ses droits ou actions, de façon que tout constructeur puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par les dispositions en cause.

ARTICLE 23 - CHARGES

Les constructeurs acquitteront à compter du jour fixé pour leur entrée en jouissance, tous les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les immeubles peuvent et pourront être assujettis.

ARTICLE 24 - ADHÉSION AU PRESENT CAHIER DES CHARGES

La signature des actes de vente entraîne l'adhésion complète aux dispositions du présent cahier des charges dont un exemplaire doit être remis à chaque signataire.

A Rennes, le

Pour le Président et par délégation
Le Vice-Président délégué à l'Aménagement,

Jean-Luc GAUDIN

ANNEXES

ANNEXE 1 : CONTENU DE LA VENTE

ANNEXE 2 : CAHIER DES LIMITES DE PRESTATIONS TECHNIQUES

ANNEXE 3 : FICHE DE LOT