

# **ZAC SAINT-URSIN à COURSEULLES-SUR-MER**

---

*CAHIER DES CHARGES DE CESSION OU DE LOCATION DES TERRAINS (CCCT)*

*SITUÉS À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE DE LA ZAC*

*02 mars 2020*

## Sommaire

ARTICLE 1 – Précisions liminaires sur le CCCT .....	4
1.1. Etablissement du CCCT .....	4
1.2. Structure du CCCT.....	4
1.3. Opposabilité du CCCT .....	4
1.4. Sens des termes employés .....	5
1.5. Insertion obligatoire dans l'acte de cession ou location .....	5
1.6. Substitution de co-contractant.....	5
ARTICLE 2 – Précisions liminaires sur la division des terrains cédés ou loués .....	5
<b>Titre I – Encadrement réglementaire des constructions à venir .....</b>	<b>6</b>
ARTICLE 3 – Destination des constructions.....	6
ARTICLE 4 – Surface de plancher autorisée .....	6
ARTICLE 5 – Prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales.....	6
<b>Titre II – Encadrement contractuel des aménagements et des constructions à venir .....</b>	<b>7</b>
<i>Chapitre 1 – Terrains destinés à un usage public ou collectif .....</i>	<i>7</i>
ARTICLE 6 – Obligations à charge de l'aménageur de la zac.....	7
ARTICLE 7 – Garde et entretien.....	7
7.1. Remise des ouvrages réalisés par l'aménageur de la ZAC.....	7
7.2. Garde, entretien, utilisation et police.....	7
7.3. Ouvrages réalisés par les constructeurs .....	7
7.4. Documentation.....	8
<i>Chapitre 2 – Terrains destinés à être cédés ou donnés à bail .....</i>	<i>9</i>
ARTICLE 8 – Urbanisme et architecture .....	9
8.1. Lien avec la ZAC .....	9
8.2. Lien avec le document local d'urbanisme .....	9
8.3. Cahier de prescription architecturales, urbaines, paysagères et environnementales .....	9
ARTICLE 9 – Bornage et clôture.....	9
9.1. Bornage .....	9
9.2. Clôtures et mitoyenneté.....	10
ARTICLE 10 – Desserte des terrains cédés ou loués.....	10
10.1. Limites des prestations et définition .....	10
10.2. Sanctions à l'égard de l'aménageur de la ZAC.....	10
ARTICLE 11 – Branchements et canalisations .....	10
ARTICLE 12 – électricité.....	11
ARTICLE 13 – Gaz.....	11
ARTICLE 14 – Télécommunications .....	12
14.1. Internet.....	12
ARTICLE 15 – établissements des projets et coordination des travaux.....	12
15.1. Etablissement des projets .....	12
15.2. Coordination des travaux .....	13
ARTICLE 16 – Exécution des travaux par le constructeur ou ses entrepreneurs .....	13
<b>Titre III – Gestion des équipements communs et servitudes d'intérêt général .....</b>	<b>14</b>
ARTICLE 17 – Entretien des espaces libres autres que ceux de l'article 7 .....	14
ARTICLE 18 – Usage des espaces libres, servitudes .....	14
18.1. Parties non construites.....	14
18.2. Servitude réciproque .....	14
18.3. Servitude de passage des réseaux.....	14
ARTICLE 19 – Tenue générale.....	14

ARTICLE 20 – Association syndicale des propriétaires.....	15
20.1. Création d’une ASL, modèle de statuts et objet.....	15
20.2. ASL spécifiques.....	15
20.3. Constitution automatique.....	15
20.4. Répartition des voix.....	15
ARTICLE 21 – Assurances.....	16
ARTICLE 22 – Modification du cahier des charges.....	16
<b>Titre IV – Délais d’exécution et sanctions.....</b>	<b>17</b>
ARTICLE 23 – Délai d’exécution.....	17
ARTICLE 24 – Prolongation éventuelle des délais d’exécution.....	17
ARTICLE 25 – Sanctions à l’égard du constructeur.....	18
25.1. Dommages-intérêts.....	18
25.2. Résolution de la vente.....	18
25.3. Résiliation de l’acte de location.....	18
25.4. Frais et charges.....	19
ARTICLE 26 – Ventes, location, morcellement des terrains cédés ou loués.....	19

### 1.1. Etablissement du CCCT

Aux termes d'une concession d'aménagement conclue le 6 novembre 2015, sur le fondement des dispositions des articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme, la commune de Courseulles-sur-Mer a confié au groupement SHEMA - FONCINVESTIS, ici désigné sous le terme « l'aménageur de la ZAC », l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de SAINT-URSIN. La commune a approuvé la création de la ZAC SAINT-URSIN par délibération du 11 avril 2013 puis a approuvé le Dossier de Réalisation par délibération du 17 octobre 2019.

En application des dispositions de l'article L.311-6 du code de l'urbanisme, il est fait obligation au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale lorsque la création de la zone relève de la compétence du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI, et au préfet dans les autres cas, d'approuver lors de chaque cession ou concession d'usage d'un terrain situé au sein du périmètre de ZAC un cahier des charges particulier.

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

### 1.2. Structure du CCCT

Le présent cahier des charges est organisé en quatre titres :

- Le titre I contient des dispositions de nature réglementaire venant encadrer les constructions qui seront réalisées sur le terrain cédé ou loué. Ces dispositions sont édictées par la personne publique signataire.
- Le titre II définit les obligations que l'aménageur de la ZAC et le constructeur déclarent volontairement s'engager à respecter pendant la durée des travaux d'aménagement et de construction à venir.
- Le titre III détermine les modalités de gestion des équipements communs qui seront réalisés et les servitudes de droit privé que les parties s'imposent dans un but d'intérêt général.
- Le titre IV prévoit les délais d'exécution et les sanctions applicables en cas de méconnaissance des obligations découlant des trois premiers titres.

### 1.3. Opposabilité du CCCT

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

Le titre II contient des dispositions de nature purement contractuelle et bilatérale (aménageur/constructeur). Ces dispositions ne comportent, sauf indication expresse contraire, aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées à d'autres personnes, ni être invoquées par elles à l'encontre de l'aménageur de la ZAC ou du constructeur, conformément à l'article 1203 du code civil.

Le titre III détermine les modalités de gestion des équipements communs et impose des servitudes d'intérêt général au cessionnaire ou locataire de lot, ainsi qu'à ses ayants-cause à quelque titre que ce soit. A ce titre, l'utilisateur du lot prend l'engagement d'imposer à un sous-acquéreur ou un sous-locataire éventuel, de s'engager lui-même directement sur ces obligations envers l'aménageur de la ZAC.

Le titre III prévoyant l'obligation de créer une Association syndicale libre (ASL) à laquelle sont tenus d'adhérer les propriétaires de lots, et envers laquelle les propriétaires sont tenus d'obligations, ainsi que des obligations à charge du cessionnaire ou locataire du lot au profit des autres utilisateurs de lots, ses dispositions peuvent être considérées comme contenant des stipulations pour autrui au sens de l'article 1205 du code civil.

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

Chaque assujetti est donc fondé à se prévaloir des dispositions du titre troisième à l'encontre des autres assujettis, l'aménageur de la ZAC déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun d'eux.

Sauf disposition contraire prévue dans l'acte de cession ou de location, les dispositions du CCCT seront caduques à la suppression de la ZAC, à l'exception de celles du titre III.

#### 1.4. Sens des termes employés

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le terme de « constructeur » tout assujetti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, ... etc, et ce en raison de son obligation principale de construire sur le lot acquis ou loué afin de permettre la réalisation des objectifs et du programme des constructions de la zone d'aménagement concerté.
- d'autre part, on désignera sous l'expression d'« acte de cession » tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent CCCT, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, ... etc., et par « location » ou « bail » tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un des dits biens, que ce soit un bail à construction, un bail emphytéotique... etc.
- enfin, on désignera indifféremment par l'expression « l'aménageur de la ZAC » la SAS SAINT URSIN chargée de l'aménagement de la ZAC dans le cadre d'une concession d'aménagement.

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

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

#### 1.6. Substitution de co-contractant

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

### ARTICLE 2 – PRECISIONS LIMINAIRES SUR LA DIVISION DES TERRAINS CEDES OU LOUES

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

Cette division ne constitue pas un lotissement au sens du code de l'urbanisme et n'est donc pas soumise aux formalités prévues pour les lotissements, en vertu des dispositions des articles R.442-1 (c) et R.442-2 de ce code.

## Titre I – Encadrement réglementaire des constructions à venir

---

### ARTICLE 3 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

La cession ou la location du lot est consentie en vue de la réalisation du programme de constructions précisé dans l'acte de cession ou de location et dont le plan de masse est joint en ANNEXE 5 au présent CCCT.

Ce programme de constructions participe lui-même de la réalisation du programme des constructions de la ZAC dont le plan de programmation est joint en ANNEXE 3 au présent CCCT.

Les constructions devront être édifiées conformément aux dispositions du document local d'urbanisme applicable et de la réglementation nationale d'urbanisme, de la réglementation générale et du titre II ci-après.

### ARTICLE 4 – SURFACE DE PLANCHER AUTORISEE

Le nombre de mètres carrés de surface de plancher et le nombre prévisionnel de logements dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ou louée est précisé en ANNEXE 6 aux présentes lors de chaque cession ou location.

### ARTICLE 5 – PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

Pour assurer une cohérence architecturale à l'ensemble du site et conformément aux dispositions de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme, le présent cahier des charges fixe des prescriptions de nature techniques, urbanistiques et architecturales pour la durée de la réalisation de la zone d'aménagement concerté, qui sont annexées aux présentes (ANNEXE 1).

Ces prescriptions revêtent une portée réglementaire et seront opposables dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme concernant le lot cédé ou loué, dans la mesure où elles n'expriment pas de règles plus sévères que celles découlant expressément du document local d'urbanisme en vigueur (PLU, POS ou document en tenant lieu) pour chaque point particulier réglementé.

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

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

D'une façon générale, la qualité architecturale des constructions s'imposera comme une donnée fondamentale dans la démarche de conception des projets qui devront notamment prendre en compte les principaux thèmes de composition de l'architecture urbaine dans la ZAC (socle, entrée, couronnement ou toiture, etc...).

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

### CHAPITRE 1 – TERRAINS DESTINES A UN USAGE PUBLIC OU COLLECTIF

#### ARTICLE 6 – OBLIGATIONS A CHARGE DE L'AMENAGEUR DE LA ZAC

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

Les limites des prestations dues à ce titre par l'aménageur de la ZAC sont définies dans le cahier des limites de prestations générales (ANNEXE 2).

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

- une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès audit lot,
- les canalisations d'eau et d'électricité permettant son alimentation.
- la voirie définitive dans un délai de six mois après la date où tous les bâtiments seront achevés et occupés.  
Lorsque l'aménagement de la zone fera l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranches, ce délai s'appliquera au périmètre concerné par la tranche considérée.

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

#### ARTICLE 7 – GARDE ET ENTRETIEN

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

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

##### 7.2. Garde, entretien, utilisation et police

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

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

##### 7.3. Ouvrages réalisés par les constructeurs

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

Jusqu'à leur remise à la collectivité compétente ou à l'association syndicale, chaque constructeur sera tenu de contribuer à leur entretien, qu'il s'agisse de voies, espaces libres ou réseaux divers, ainsi que le cas échéant, de participer

aux frais d'éclairage, d'arrosage, d'enlèvement des boues et neiges etc., ainsi qu'au paiement des taxes et impôts y afférent.

Cette contribution sera proportionnelle au nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher des édifices construits hors eau sur la parcelle cédée ou louée par rapport à la surface de plancher de l'ensemble des immeubles construits hors eau sur la zone. Toutefois, au cas où il existerait une association syndicale, la facture sera adressée directement à l'association et les dépenses seront réparties entre les membres conformément aux statuts de l'association.

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

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

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

#### **7.4. Documentation**

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

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

### ARTICLE 8 – URBANISME ET ARCHITECTURE

#### 8.1. Lien avec la ZAC

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

#### 8.2. Lien avec le document local d'urbanisme

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

Il est rappelé à ce sujet que le PLU est un document réglementaire et que tant les prescriptions et orientations du projet d'aménagement et de développement durable, que le règlement et les documents graphiques sont opposables à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

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

#### 8.3. Cahier de prescription architecturales, urbaines, paysagères et environnementales

Les cahiers des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUE) constituent l'annexe 1 du présent document. Les constructeurs devront s'y conformer, sous peine de refus de permis de construire. Dans le cas où la construction ne serait pas conforme au permis de construire déposé et obtenu, une première mise en demeure de se conformer au permis de construire sera adressée au constructeur. Si dans un délai de trois mois à compter de la mise en demeure le bâtiment n'est pas conforme, l'aménageur pourra engager une action en responsabilité. Par ailleurs, le sequestre mentionné à l'article 16 des présentes, ne sera rendu à l'acquéreur qu'après constat de la conformité de la construction au permis de construire.

### ARTICLE 9 – BORNAGE ET CLOTURE

#### 9.1. Bornage

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

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

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

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

L'acquéreur scellera son accord sur la définition physique du terrain qui lui est proposé en signant le plan de bornage. Ce document servira à l'établissement du document d'arpentage.

Le bornage sera réceptionné par l'acquéreur préalablement à la prise de possession du terrain et au démarrage du chantier, et donnera lieu à la signature d'un procès-verbal.

L'acquéreur est tenu de respecter scrupuleusement les limites fixées. En aucun cas, il ne pourra faire état de la disparition des bornes pour justifier l'implantation d'ouvrages ou de clôtures à l'extérieur du terrain qui lui est attribué.

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

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

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

## 9.2. Clôtures et mitoyenneté

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

En revanche, tout constructeur sur une parcelle bénéficiant d'une clôture mitoyenne déjà existante a l'obligation de rembourser au constructeur voisin qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée, dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté. Le constructeur ayant supporté les frais de clôture devra néanmoins présenter les justificatifs des coûts de la clôture à l'appui de sa demande de remboursement. En cas de litige, il appartiendra aux acquéreurs de saisir la juridiction compétente.

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

## ARTICLE 10 – DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES

### 10.1. Limites des prestations et définition

La limite des prestations dues par l'aménageur de la ZAC et la définition des obligations des constructeurs au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sont précisées dans le « tableau de limites de prestations » annexé à l'acte de vente et dont le modèle figure en annexe 2 du présent CCCT.

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

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

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

## ARTICLE 11 – BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Jusqu'à la remise des ouvrages par l'aménageur de la ZAC à la collectivité compétente, aux sociétés concessionnaires ou aux associations syndicales, le constructeur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, égouts, ... etc., établis par l'aménageur de la ZAC, et conformément aux avant-projets généraux approuvés par 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 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 dressé contradictoirement avec l'aménageur de la ZAC. En cas de réserves émises par l'aménageur, le constructeur s'engage à réaliser les travaux modificatifs dans un délai de 15 jours, tout dépassement de ce délai entraînant l'application de pénalités telles que prévues à l'article 25.

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

## ARTICLE 12 – 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.

Dans le cas où le constructeur met à disposition du gestionnaire réseau public un local adéquat, le constructeur aura droit à une indemnité versée par le gestionnaire du réseau et dont le montant est fixé par les textes réglementaires.

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 l'aménageur de la ZAC 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 13 – 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 l'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.

Dans le cas où le constructeur met à disposition du gestionnaire réseau public un local adéquat, le constructeur aura droit à une indemnité versée par le gestionnaire du réseau et dont le montant est fixé par les textes réglementaires.

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 le vendeur tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui 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 14 – TELECOMMUNICATIONS

### 14.1. Internet

Lorsque l'aménageur de la ZAC réalisera une infrastructure de télécommunication composée de 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 15 – ETABLISSEMENTS DES PROJETS ET COORDINATION DES TRAVAUX

### 15.1. Etablissement des projets

Le processus de mise au point par le constructeur de son 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 le constructeur 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 l'aménageur de la ZAC et lui communiquera le projet définitif pour accord préalable, dans le délai précisé à l'article 23.

Le constructeur devra établir ses projets en conformité avec le cahier des prescriptions techniques et des limites de prestations, le cahier des prescriptions techniques, architecturales et urbanistiques qui pourra inclure des 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 l'aménageur de la ZAC une copie du dossier complet de demande de permis de construire déposé dans le délai prévu à l'article 23, afin que l'aménageur de la ZAC puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage notamment).

L'aménageur de la ZAC pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la destination de la zone et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

L'aménageur 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.

L'aménageur de la ZAC pourra également établir des esquisses de plans masses, qu'il fournira au constructeur, assorties des estimations comparatives sommaires pour les infrastructures correspondantes et de la définition graphique des limites physiques des prestations, conformément à l'annexe 2 du présent cahier, dite programme des prestations techniques particulières.

L'aménageur s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les prescriptions architecturales (ANNEXE 1) 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 l'aménageur de la ZAC ne saurait engager sa responsabilité, le constructeur restant seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations.

## 15.2. Coordination des travaux

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

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

En cas de réalisation de tirants ou de dispositifs équivalents sous le domaine public ou sous des terrains appartenant à l'aménageur de la ZAC pour les besoins de sa construction, le constructeur devra fournir à l'aménageur ou à la collectivité selon le cas, les plans d'exécution.

### ARTICLE 16 – EXECUTION DES TRAVAUX PAR LE CONSTRUCTEUR OU SES ENTREPRENEURS

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

Il sera procédé contradictoirement, à l'entrée dans les lieux par le constructeur, à un état des lieux entre le constructeur et l'aménageur.

En cas de dégradations des aménagements, constatées à l'issue de la construction, l'aménageur sollicitera le constructeur pour le paiement des réparations. Le constructeur s'acquittera du montant de ces réparations auprès de l'aménageur dans les deux (2) mois de la réception de la facture.

En outre, pour garantir ce paiement l'acte notarié pourra prévoir le versement par le constructeur en la comptabilité du Notaire, d'une provision pouvant aller de cinq cents euro (500€) pour les lots libres à deux mille euro (2 000€) pour les programmes groupés, en garantie du nettoyage de la voirie dont dépend l'immeuble vendu, et de l'absence de dommages causés à celle-ci pendant la phase de construction ; ladite somme restera séquestrée entre les mains de l'office notarial et sera remise automatiquement à l'acquéreur, après constat par l'aménageur de la restitution de la voirie sans besoin de nettoyage ni d'aucune réparation, après l'achèvement du bâtiment.

Dans le cas contraire, et faute de paiement des réparations dans les conditions mentionnées ci-dessus, cette somme restera acquise à l'aménageur, sans exclure la possibilité pour lui de demander le montant réel des travaux de réparations, dans l'hypothèse où leur coût dépasserait ce montant.

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 – Gestion des équipements communs et servitudes d'intérêt général

### ARTICLE 17 – ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX DE L'ARTICLE 7

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

Le cas échéant, pour les espaces privatifs qui seront définis dans l'acte de cession ou de location, l'association syndicale compétente prévue à l'article 20 ci-après, assurera cet entretien pour le compte de l'ensemble des constructeurs implantés dans le périmètre syndical, et dans les conditions fixées par les statuts de la dite association, dont un exemplaire est ci-annexé (ANNEXE 4).

### ARTICLE 18 – USAGE DES ESPACES LIBRES, SERVITUDES

#### 18.1. Parties non construites

Les parties non construites des terrains destinés à être cédés ou loués, sauf d'une part ceux cédés pour la construction de bâtiments publics (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'alinéa ci-dessus..

#### 18.2. 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 visés à l'article 19.1 sera réputé, par le seul fait de son acquisition, consentir et accepter la constitution de toute servitude active et passive aux effets ci-dessus.

#### 18.3. 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 l'aménageur de la ZAC, la commune, les concessionnaires ou toute autre personne publique ou privée habilitée, ou pour leur compte.

### ARTICLE 19 – TENUE GENERALE

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

Aucun dispositif extérieur de réception ne sera admis lorsque les immeubles seront reliés à un réseau de télédistribution ou à une antenne collective. Les immeubles collectifs non raccordés devront obligatoirement être équipés d'antennes collectives, avec un maximum d'une antenne par cage d'escalier, les antennes individuelles étant formellement prohibées.

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

L'aménageur pourra accorder des dérogations aux interdictions susvisées et en fixer les conditions, mais seulement pendant la durée de la concession.

### **20.1. Création d'une ASL, modèle de statuts et objet**

Il pourra être créé, entre tous les propriétaires de lots situés dans la ZAC, à l'exception des personnes publiques, une ou plusieurs associations syndicales libres dont le modèle des statuts est ci-annexé (ANNEXE 4).

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

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

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

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

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

La répartition des voix et des charges sera proportionnelle au nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher pouvant être construits sur les parcelles de chacun des constructeurs.

### **20.2. ASL spécifiques**

Des associations syndicales spécifiques pourront être créées en ce qui concerne certains réseaux (chauffage, télédistribution, etc...) auxquelles le constructeur adhère définitivement par le seul fait de la vente ou du bail.

Les voix sont alors réparties :

- en ce qui concerne le chauffage, proportionnellement au nombre de calories souscrites, et les charges proportionnellement aux consommations indiquées par les compteurs ;
- en ce qui concerne la télédistribution ou le réseau d'antenne collective, proportionnellement au nombre de m<sup>2</sup> de plancher construits.

### **20.3. Constitution automatique**

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

Les statuts-types de l'association, qui demeurent ci-annexés (ANNEXE 4), précisent notamment que, dans le cas de copropriété régie par la loi du 10 juillet 1965, les copropriétaires devront obligatoirement être représentés par le syndic.

### **20.4. Répartition des voix**

Pour la répartition des voix et des charges, les fonds non encore vendus ou loués par l'aménageur de la ZAC ne seront pas pris en compte.

Les statuts devront, en outre stipuler qu'en cas de défaillance d'un syndicaire dans le paiement, à leur date, des charges lui incombant, les autres syndicaire devront faire l'avance des fonds nécessaires pour parer aux conséquences de cette défaillance.

L'association ne pourra aliéner les biens immobiliers du « centre de vie » sans en avoir proposé l'achat, auparavant, à la commune.

L'association syndicale sera constituée dès qu'il y aura deux constructeurs dans le périmètre. Les statuts de cette association syndicale, auxquels chaque acquéreur sera réputé adhérer purement et simplement du seul fait de son acte, sont annexés au présent cahier des charges de cession de terrains, et seront insérés dans l'acte de cession.

#### ARTICLE 21 – ASSURANCES

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

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

#### ARTICLE 22 – MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain, à l'exception de celles relatives aux servitudes (article 18), pourront être modifiées dans les conditions de majorité prévues par la loi en matière de modification des documents d'un lotissement, sous la réserve que la majorité en superficie soit calculée, pour l'application du présent article, d'après le nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher que chaque constructeur est autorisé à réaliser sur le lot cédé ou loué.

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

## Titre IV – Délais d'exécution et sanctions

### ARTICLE 23 – DELAI D'EXECUTION

Le constructeur s'engage à :

1. Commencer sans délai les études de la totalité des constructions autorisées sur le terrain qui lui est cédé ou loué et à communiquer et à contacter l'architecte urbaniste conseil de la ZAC pour exposer son projet. Le constructeur communiquera le projet de permis de construire dans les 30 jours à l'agence mandatée pour la commercialisation qui transmettra dans un délai de 15 jours pour avis. L'architecte conseil rendra son avis dans les 30 jours. Si l'avis est favorable ou favorable avec réserve, le constructeur aura 60 jours pour se conformer à l'avis et déposer le permis de construire. Dans le cas d'un avis défavorable de l'architecte conseil la demande de permis de construire ne pourra pas être déposée, et devra être reprise jusqu'à obtention d'un avis favorable.
2. Déposer son dossier de demande de permis de construire en mairie de Courseulles-sur-Mer en autant d'exemplaires que souhaité par la commune. Il est précisé que la commune transmettra un exemplaire à l'architecte conseil de la zone pour visa.
3. Déposer sa demande de permis de construire dans un délais de 2 mois à dater de la signature de la promesse unilatérale de vente ou de compromis de vente, étant précisé que, sauf disposition contraire dudit acte, c'est la date de signature de l'acte sous seing privé 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 de l'année correspondant à la tranche considérée ;
4. Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 3 mois à compter de la signature de l'acte authentique transférant la propriété ;
5. Avoir réalisé les constructions dans un délai de 24 mois à compter de la délivrance du permis de construire purgé du recours des tiers.

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

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

Des délais différents pourront être stipulés dans chaque acte de cession ou de location. L'aménageur de la ZAC pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

### ARTICLE 24 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS D'EXECUTION

Les délais fixés à l'article 23 ci-dessus seront prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur aura été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations, si leur inobservation est due à un cas de force majeure. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.

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

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

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

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

### **25.1. Dommages-intérêts**

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 23, l'aménageur de la ZAC le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 15 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 le constructeur a méconnu une autre de ses obligations découlant du présent cahier des charges, le vendeur le mettra en demeure de satisfaire à cette obligation dans un délai de 10 jours.

Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, le vendeur pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'il ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec un maximum à percevoir de 10/100 (10 %) dudit prix de cession.

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

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

### **25.2. Résolution de la vente**

La cession pourra être résolue par décision de l'aménageur de la ZAC, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 23 ci-dessus.

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

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

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

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

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

En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le président du tribunal 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 l'aménageur de la ZAC que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

### **25.3. Résiliation de l'acte de location**

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

## 25.4. Frais et charges

Tous les frais seront à la charge du constructeur.

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

### ARTICLE 26 – VENTES, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES

Hormis l'hypothèse d'un recours à la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) au sens de l'article 1601-3 du code civil expressément approuvé par l'aménageur de la ZAC, les terrains ou les baux ne pourront être librement cédés par le constructeur, et aucun droit ne pourra être consenti sur les terrains, même à titre précaire, qu'après réalisation des travaux d'aménagement et constructions prévus au programme visé à l'article 3 ci-dessus. En cas d'intention de recourir à la VEFA par le constructeur, sans que l'aménageur de la ZAC n'ait au préalable donné expressément son accord à ce type de vente, l'aménageur pourra exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par lui, 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

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale de la propriété des terrains ou à la cession du bail ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, ou à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction.

Avant toute cession dans le contexte ci-dessus évoqué, le constructeur devra aviser l'aménageur de la ZAC de ses intentions, au moins trois mois à l'avance.

L'aménageur de la ZAC 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 lui, ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par lui.

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 l'aménageur de la ZAC, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, l'aménageur pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à l'aménageur de la ZAC.

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

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

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.

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit, même après réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse accordée par l'aménageur de la ZAC et ce, sans préjudice, s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives aux lotissements.

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

Lu et approuvé

A ....., le.....

Le Maire ou le Président de l'EPCI

L'Aménageur de la ZAC

Le Constructeur

# ZAC SAINT-URSIN à COURSEULLES-SUR-MER

---

*CAHIER DES CHARGES DE CESSION OU DE LOCATION DES TERRAINS (CCCT)*

*ANNEXES*

Annexe 1 : Cahiers des prescriptions techniques, architecturales et urbanistiques

Annexe 2 : Cahier des limites de prestations générales

Annexe 3 : Plan de programmation

Annexe 4 : Modèle de statuts d'association syndicale libre

Annexe 5 : Plan masse du projet à édifier sur l'emprise foncière cédée et tableau de programmation prévisionnelle

Annexe 6 : Autorisation de cession et attestation de délivrance de Surface de Plancher

**ANNEXE 1**  
**AU CCCT CONCERNANT LA ZAC SAINT-URSIN DE COURSEULLES-SUR-MER**

**CAHIERS DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, ARCHITECTURALES ET URBANISTIQUES**

**ANNEXE 2**  
**AU CCCT CONCERNANT LA ZAC SAINT-URSIN DE COURSEULLES-SUR-MER**

**CAHIER DES LIMITES DE PRESTATIONS GENERALES**

**ANNEXE 3**  
**AU CCCT CONCERNANT LA ZAC SAINT-URSIN DE COURSEULLES-SUR-MER**

**PLAN DE PROGRAMMATION**

**ANNEXE 4**

**AU CCCT CONCERNANT LA ZAC SAINT-URSIN DE COURSEULLES-SUR-MER**

**MODELE DE STATUTS D'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE**

**ANNEXE 5**

**AU CCCT CONCERNANT LA ZAC SAINT-URSIN DE COURSEULLES-SUR-MER**

**PLAN MASSE DU PROJET A EDIFIER SUR L'EMPRISE FONCIERE CEDEE ET  
TABLEAU DE PROGRAMMATION PREVISIONNELLE**

## ANNEXE 6

### AU CCCT CONCERNANT LA ZAC SAINT-URSIN DE COURSEULLES-SUR-MER

#### AUTORISATION DE CESSION & ATTESTATION DE DELIVRANCE DE SURFACE DE PLANCHER

<b>Nom de l'acquéreur</b>	
<b>Adresse du terrain cédé</b>	
<b>Secteur au PLU</b>	
<b>Référence cadastrale</b>	
<b>Superficie de la parcelle</b>	
<b>Nature du programme &amp; nombre prévisionnel de logements</b>	
<b>Surface de Plancher autorisée</b>	
<b>Prix de vente (€ HT)</b>	

Je soussigné Frédéric POUILLE, Maire de la Commune de COURSEULLES-SUR-MER :

- Autorise la cession de la parcelle référencée ci-dessus aux conditions inscrites dans le présent tableau, pour y ériger les constructions validées en commission d'architecture-conseil de la ZAC.
- Certifie sur l'honneur le nombre de mètres carrés de surface de plancher constructible affectée à la parcelle, en application de l'article L. 311-6 du Code de l'urbanisme et du CCCT de la ZAC SAINT-URSIN de COURSEULLES-SUR-MER approuvé le .....

Lu et approuvé  
À COURSEULLES-SUR-MER, le

Le Maire