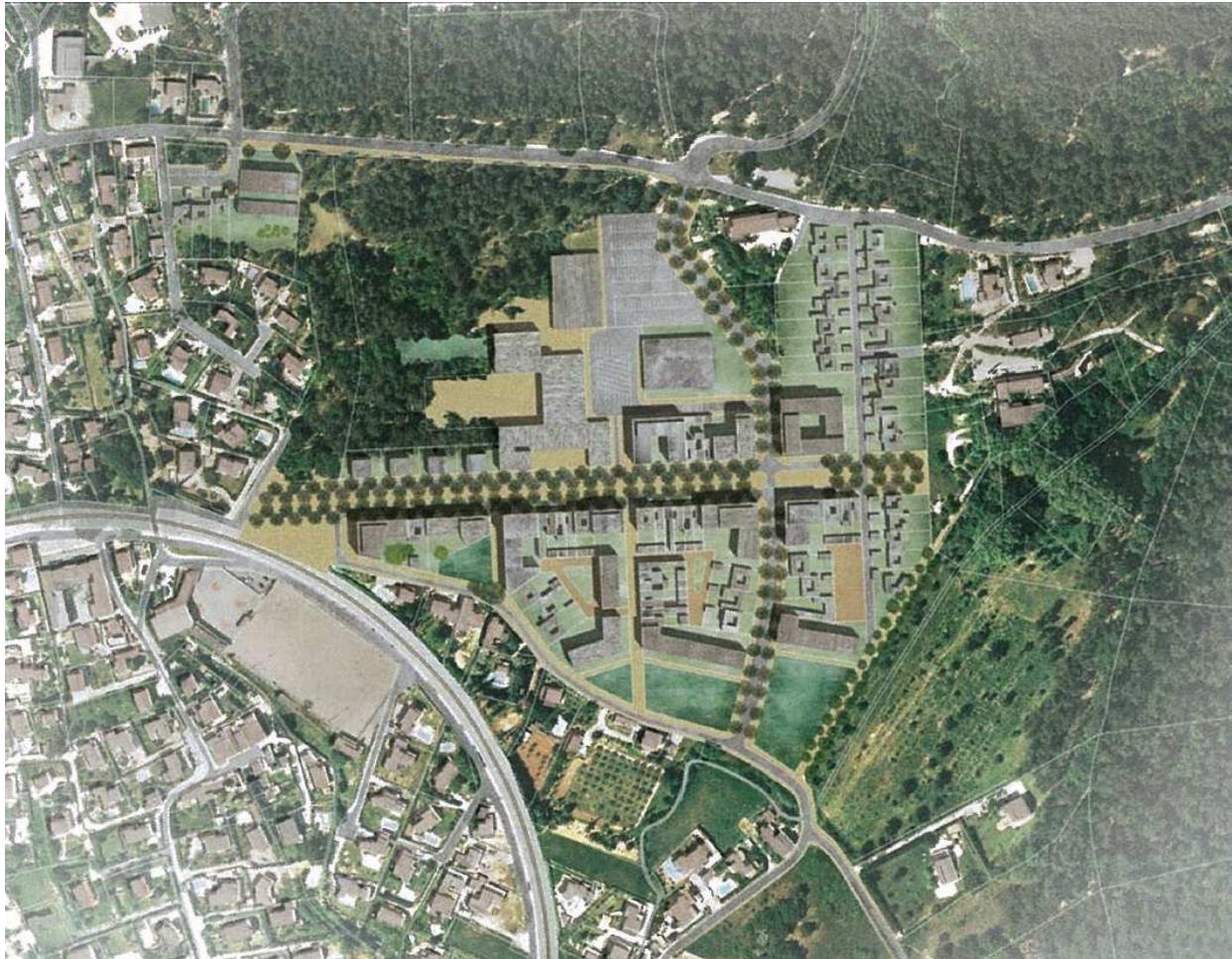


# ZAC ECOQUARTIER DE LA CHAPELLE – ILOT CO-1

Commune de LA BOUILLADISSE

## **Cahier des Charges de Cession des Terrains**



C.C.C.T.  
Approuvé par  
le Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile  
le 22/06/2016

## SOMMAIRE

|  |    |
|--|----|
| PREAMBULE.....   | 2  |
| Article 1 - Dispositions générales .....   | 2  |
| Article 2 – Division des terrains.....   | 3  |
| TITRE I : DISPOSITIONS D’ORDRE GENERAL.....  | 4  |
| Article 3 – Objet de la cession .....  | 4  |
| ARTICLE 4 - Délais d'exécution .....   | 5  |
| ARTICLE 5 - Prolongation éventuelle des délais .....   | 5  |
| ARTICLE 6 - Sanctions à l'égard de l'acquéreur.....  | 5  |
| ARTICLE 7 - Vente - Location – Morcellement des terrains cédés ou loués.....                   | 6  |
| ARTICLE 8 - Nullité.....   | 7  |
| Article 9/ Modifications de détail.....  | 7  |
| TITRE II : DROITS ET OBLIGATIONS DE FACONEO ET DE L’ACQUEREUR .....                            | 8  |
| CHAPITRE I : Terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics...8 | 8  |
| ARTICLE 10 - Obligations de Façoneo.....   | 8  |
| ARTICLE 11 – Utilisation et entretien des voies, places et espaces libres.....                 | 8  |
| CHAPITRE II : Terrains vendus .....  | 9  |
| ARTICLE 12 – Obligations de l'acquéreur .....  | 9  |
| ARTICLE 13 - Architecture, urbanisme et paysage .....  | 9  |
| ARTICLE 14 - Bornage - clôtures - plantations .....  | 10 |
| ARTICLE 15 - Desserte des terrains cédés.....  | 10 |
| ARTICLE 16 - Sanctions à l'égard de FACONEO .....  | 10 |
| ARTICLE 17 - Branchements et canalisations .....   | 11 |
| ARTICLE 18 - Etablissement des projets - coordination des travaux .....                        | 12 |
| ARTICLE 19 - Exécution de travaux par les entrepreneurs de l'acquéreur .....                   | 14 |
| ARTICLE 20 - PRESCRIPTIONS DE CHANTIER.....  | 14 |
| TITRE III : REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL .....                                       | 16 |
| ARTICLE 21 - Entretien des espaces libres autres que ceux faisant l'objet de l'article 1016    |    |
| ARTICLE 22 - Servitudes.....   | 16 |
| ARTICLE 23 - Tenue générale .....  | 16 |
| ARTICLE 24 - Associations syndicales.....  | 17 |
| ARTICLE 25 - Assurances .....  | 17 |
| ARTICLE 26 - Modifications .....   | 17 |
| ARTICLE 27 - Litiges - subrogation .....   | 18 |

# PREAMBULE

## ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

**1.1** Par délibération du Conseil Communautaire en date du 12 décembre 2013, la Communauté d'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile a confié à la SPL FAÇONEO l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Ecoquartier de la Chapelle.

Conformément aux dispositions du traité de Concession Publique d'Aménagement signé le 22 janvier 2014 et de l'article L 311-6<sup>1</sup> du code de l'urbanisme, FAÇONEO a établi le présent Cahier des Charges de Cessions des Terrains situés à l'intérieur du périmètre de ladite ZAC, située sur la commune de la Bouilladisse.

### 1.2. Le présent Cahier des Charges est divisé en trois titres :

**Le TITRE I** comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux acquéreurs et utilisateurs des terrains pour satisfaire au respect de l'utilité publique de l'opération et de l'unité architecturale et urbaine de la zone en projet. Ces dispositions précisent notamment le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations.

Elles comportent notamment les clauses types approuvées par le décret n° 55.216 du 3 février 1955, en application des dispositions des articles L.21-3 et L.21-4 du Code de l'Expropriation.

**Le TITRE II** définit les droits et obligations de FAÇONEO et de l'acquéreur pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone d'aménagement concerté Ecoquartier de la Chapelle et de construction des bâtiments. Il fixe notamment en annexe les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux acquéreurs.

**Le TITRE III** fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux acquéreurs, à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit ainsi qu'aux propriétaires antérieurs, qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges, par voie de convention avec FAÇONEO. Il détermine notamment les conditions de la gestion des ouvrages collectifs, et précise le cas échéant les modalités de création et de fonctionnement d'une ou de plusieurs associations syndicales d'utilisation.

**1.3.** Les deux premiers titres constituent les dispositions purement bilatérales entre FAÇONEO et chaque contractant.

Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres contractants ou à tous tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des contractants, conformément aux dispositions de l'article 1165 du Code Civil, sous réserve toutefois, en ce qui concerne le titre I, des prérogatives accordées au Préfet par l'article L.21-3 du Code de l'Expropriation.

Le TITRE III s'impose à tous les ACQUEREURS, propriétaires et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains, ainsi qu'à leurs ayant-cause à quelque titre que ce soit et ce, sans limitation de durée.

---

<sup>1</sup> L 311-6 : Les cessions ou concessions d'usage des terrains à l'intérieur des ZAC font l'objet d'un cahier des charges qui indique le nombre de m<sup>2</sup> de SaP dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Le cahier des charges peut en outre fixer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone.

Le cahier des charges est approuvé lors de chaque cession ou concession d'usage par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunales, lorsque la création de la zone relève de la compétence du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, et par le préfet dans les autres cas.

Le cahier des charges devient caduc à la date de la suppression de la zone. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux cahiers des charges signés avant l'entrée en vigueur de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et du renouvellement urbain.

Il s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec FAÇONEO dans le cadre de l'article L.311.4 du code de l'urbanisme.

Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, FAÇONEO déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.

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

**1.4.** A l'expiration de la Concession d'Aménagement visée dans les dispositions générales qui précèdent, ou en cas de retrait ou de résiliation de ladite convention, La Métropole Aix-Marseille Provence sera substituée de plein droit à FAÇONEO dans tous les droits et obligations résultant pour celle-ci du cahier des charges, sans que l'ACQUÉREUR ait le droit de s'y opposer.

**1.5.** Les prescriptions du présent Cahier des Charges et les annexes 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, soit de cessions ou de locations successives.

**1.6.** Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

D'UNE PART, on désignera :

- sous le vocable de « ACQUEREUR » tout assujetti au présent C.C.C.T., qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, etc.
- Sous le vocable de « Aix-Marseille Provence » ou du « Concédant » l'établissement public de coopération intercommunale qui a confié la réalisation de la ZAC à FAÇONEO.
- Sous le vocable de « FAÇONEO » la société publique locale, titulaire de la concession d'aménagement signée avec l'ex Communauté du Pays d'Aubagne et de l'Etoile pour la réalisation de la ZAC Ecoquartier de la Chapelle.

D'AUTRE PART, on désignera :

- sous le vocable général « ACTE DE CESSION » tout acte transférant la propriété d'un terrain ou d'un immeuble situé dans le périmètre d'application du présent C.C.C.T. 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 desdits biens, que ce soit un bail emphytéotique, un bail à construction, une concession immobilière etc.

**1.7.** Par ailleurs, il est rappelé que, conformément au traité de concession d'aménagement de la ZAC, le prix de cession ou de location du terrain est fixé par FAÇONEO sur la base du bilan financier de l'opération annexé au traité de concession d'aménagement, éventuellement révisé dans le cadre des Comptes Rendus Annuels à la Collectivité Locale.

Cela exposé, FAÇONEO entend diviser et céder les terrains de la ZAC Ecoquartier de la Chapelle dans les conditions prévues ci-après.

## **ARTICLE 2 – DIVISION DES TERRAINS**

Les terrains sus-indiqués font l'objet d'une division entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie et aux espaces libres publics, et, d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux acquéreurs publics ou privés, désignés ci-après par le terme « ACQUEREUR ».

## TITRE I : DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

### ARTICLE 3 – OBJET DE LA CESSION

La cession porte sur l'îlot CO 1 de la ZAC de la chapelle localisé sur le plan ci-dessous :



Plan de situation du secteur CO1 au sein de la ZAC de la chapelle



La cession est consentie en vue de la réalisation d'un programme de bâtiments de logements défini dans l'acte de cession ou de location. Ce programme doit être édifié conformément aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme soit aux règles d'urbanisme en vigueur, et à celles du TITRE II ci-après.

La surface de plancher des locaux que l'acquéreur est autorisé à construire au titre du programme globale de construction du dossier de réalisation de la ZAC sur la parcelle cédée ou louée, sera indiquée, pour chaque cession ou location dans l'acte de cession ou de location, au présent cahier des charges en application de l'article L.311-6 du code de l'urbanisme, et, sera conforme au tableau ci-dessous :

| LOT          | Typologie            | Statut | SDP                       |
|--------------|----------------------|--------|---------------------------|
| CO-1         | 3 lots individuels   | Libres | 420 m <sup>2</sup>        |
|              | Logements collectifs | LLS    | 1650 m <sup>2</sup>       |
| <b>TOTAL</b> |                      |        | <b>2070 m<sup>2</sup></b> |

#### **ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION**

L'ACQUEREUR s'engage à :

4.1/ Commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés par le document d'urbanisme en vigueur sur le terrain qui lui est cédé ou loué. Il s'engage à établir une relation de dialogue et d'échanges avec FAÇONEO ainsi qu'avec l'urbaniste de la ZAC au travers des réunions de travail et de présentation du rendu, afin d'établir un projet soucieux de son intégration au projet de l'écoquartier de la Chapelle. Enfin, il s'engage à communiquer à FAÇONEO ainsi qu'à l'urbaniste de la ZAC son projet définitif de construction, 15 jours au moins avant le dépôt de la demande de permis de construire.

Dans ce cadre, l'ACQUEREUR s'engage à réaliser des études géotechniques avant toute mise au point du projet, et à déterminer en conséquence les systèmes de fondations et constructifs les plus appropriés. Le cas échéant, présenter en même temps à l'approbation de FAÇONEO, un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles.

4.2/ Déposer sa demande de permis de construire dans un délai maximal de 3 MOIS à dater de la promesse synallagmatique de vente ou de location.

4.3/ Entreprendre les travaux dans un délai de 6 MOIS à compter de la date d'expiration du délai de recours des tiers et du recours administratif, et en tout état de cause après la signature de l'acte authentique.

4.4/ Avoir réalisé les constructions dans un délai de 24 MOIS à compter de l'expiration du délai de 6 mois visé ci-dessus. Ce délai pourra être modifié par la promesse synallagmatique de vente ou de location, en fonction de l'importance et de la complexité du programme à réaliser.

L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie, par la présentation d'une déclaration d'achèvement attestant l'achèvement et la conformité des travaux conformément aux dispositions de l'article L 462-1 du code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS**

Les délais d'exécution prévus à l'article ci-dessus, pourront être, si leur inobservation est due à un cas de force majeure dûment établi, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'ACQUEREUR 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 de l'ACQUEREUR.

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

Toutefois, seront considérés, pour l'application du présent article, comme constituant des cas de force majeure, les retards non imputables à l'ACQUEREUR dans l'octroi des prêts aidés par l'Etat en matière de logements. 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 réglée aux échéances fixées.

#### **ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'EGARD DE L'ACQUEREUR**

En cas d'inobservation des obligations mise à la charge de l'ACQUEREUR par le présent Cahier des Charges, l'acte de vente ou ses annexes, FAÇONEO 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**

Si l'acquéreur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, FAÇONEO peut le mettre en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 1 MOIS en ce qui concerne les délais des paragraphes 1 ,2 et 3 ou dans un délai de 3 MOIS en ce qui concerne celui du paragraphe 4.

Si passé ce délai, l'ACQUEREUR n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, FAÇONEO pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après, à moins qu'elle préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000ème du prix de cession hors taxes, par jour de retard, avec maximum de 10%.

Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10 %, FAÇONEO pourra prononcer 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 la SPL FAÇONEO 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 FAÇONEO, 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.

L'ACQUEREUR aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi :

a) 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 FAÇONEO lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10% HT du prix de cession hors taxes.

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

b) 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 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, l'expert de FAÇONEO étant l'administration des Domaines, celui de l'acquéreur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance de Marseille sur la requête de FAÇONEO.

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 de FAÇONEO.

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 FAÇONEO, que sur les parties de terrains non utilisées dans les délais fixés.

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

SANS OBJET

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

### **ARTICLE 7 - VENTE - LOCATION – MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES**

Les terrains ne pourront être cédés par l'ACQUEREUR qu'après réalisation des constructions, prévus au programme visé à l'article 3 ci-dessus, sauf dans le cas d'une vente en l'état futur, avec garantie d'achèvement.

Toutefois, l'ACQUEREUR pourra procéder à la vente 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 du foncier, l'ACQUEREUR devra aviser FAÇONEO de ses intentions au moins 4 mois à l'avance. FAÇONEO pourra, jusqu'à expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient

rétrocédés ou soient cédés à un autre 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 FAÇONEO de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, FAÇONEO 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 FAÇONEO.

L'acquéreur 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 de l'acquéreur lui-même.

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

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue.

Toutefois l'acquéreur aura la possibilité de consentir des contrats de crédits bail immobilier à la condition que les crédits preneurs aient reçu l'agrément préalable de FAÇONEO. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10/8/65 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.

### **ARTICLE 8 - NULLITE**

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage, etc... qui seraient consentis l'ACQUEREUR ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions, ou obligations stipulées dans le TITRE I du présent Cahier des Charges, seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L.21-3 du Code de l'expropriation.

Cette nullité pourra être invoquée durant un délai de 5 ANS à compter de l'acte, par FAÇONEO ou à défaut par le Préfet, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

### **ARTICLE 9/ MODIFICATIONS DE DETAIL**

Jusqu'à la réalisation intégrale du programme, FAÇONEO se réserve le droit d'apporter des modifications de détail à la délimitation du terrain cédé, sans que ces modifications puissent nuire à l'utilisation du terrain sur lequel des constructions auraient été édifiées ou seraient en cours d'édification.

Ces modifications ne pourront entraîner une révision du prix convenu et l'acquéreur sera tenu de souscrire à tout acte de régularisation qui pourrait être nécessaire, notamment en vue de la publicité foncière.

## TITRE II : DROITS ET OBLIGATIONS DE FAÇONEO ET DE L'ACQUEREUR

### CHAPITRE I : Terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics

#### **ARTICLE 10 - OBLIGATIONS DE FAÇONEO**

FAÇONEO exécutera en accord avec la Métropole Aix-Marseille Provence et de la Commune de la Bouilladisse, conformément au document d'urbanisme applicable, au dossier de réalisation et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages dits « secondaires » (hors des lots cédés aux promoteurs), de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux des terrains destinés à être incorporés au Domaine des collectivités ou à être remis aux organismes concessionnaires, administrations ou à une association syndicale.

Les limites des prestations dues à ce titre par FAÇONEO sont définies dans « le Cahier des Limites des Prestations Générales » (annexe 1).

Sous réserve que d'autres délais ne soient pas fixés dans l'acte de cession, de location ou dans leurs annexes, FAÇONEO s'engage :

- à faire exécuter dans les 12 mois de la cession de chaque lot, d'une part, une voirie provisoire dite « de chantier », suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès à la parcelle vendue ; et, d'autre part, les canalisations d'eau et d'électricité permettant une alimentation satisfaisante de ladite parcelle.
- à exécuter tous les travaux de voirie et de réseaux définitifs à sa charge, dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments, au fur et à mesure de leur mise en service, sous réserve expresse que soient respectées les dispositions du document d'urbanisme applicable.

Toutefois les délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés à FAÇONEO, si les travaux étaient rendus irréalisables pour intempéries dûment justifiées ou d'empêchement par des tiers.

#### **ARTICLE 11 – UTILISATION ET ENTRETIEN DES VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES**

Jusqu'à leur remise à la collectivité, FAÇONEO pourra interdire au public et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies, place, espaces publics qu'elle aura réalisées tout en préservant les accès de chantier tels que définis d'un commun accord.

Dès leur ouverture au public, la police et l'entretien de ces espaces seront assurés par la personne publique compétente, conformément à la loi et aux règlements en vigueur.

Aucun panneau publicitaire ou de signalisation, propre aux acquéreurs, ne sera admis sur les voies publiques.

Les propriétaires ne devront faire, sur les voies et places, et d'une façon générale sur des terrains ne leur appartenant pas, aucun dépôt de matériaux, décharges, ordures ménagères ou autres, même à titre temporaire.

## CHAPITRE II : Terrains vendus

### ARTICLE 12 – OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

L'acquéreur s'engage et s'oblige à :

- respecter les prescriptions du présent Cahier des Charges et de ses annexes,
- accepter la coordination de l'aménageur pour la mise au point du projet d'utilisation de son lot, dans le cadre du présent Cahier des Charges,
- respecter la réglementation en vigueur en matière d'autorisation de construire,
- respecter la réglementation en vigueur en matière de sécurité contre l'incendie,
- accepter sans réserve la forme et la configuration du terrain cédé,
- s'interdire sur les voiries et/ou espaces publics, le dépôt de tout déchet de quelque nature que ce soit,
- maintenir son espace privatif propre,
- s'interdire tous feux extérieurs et toute destruction par le feu à l'air libre de tous détritiques et déchets, sans l'autorisation des autorités compétentes,
- prendre possession de la parcelle qui lui est cédée dans l'état où elle se trouve au jour de l'entrée en jouissance,
- construire des immeubles et réaliser des installations et aménagements conformes aux dispositions reprises au plan qui aura donné lieu à l'obtention du permis de construire ou des autorisations qui en tiendront lieu,
- se soumettre strictement à la législation et à la réglementation en vigueur en ce qui concerne l'hygiène et la sécurité.

### ARTICLE 13 - ARCHITECTURE, URBANISME ET PAYSAGE

L'ACQUEREUR et FAÇONEO s'engagent à respecter les dispositions du POS de la Commune de la Bouilladisse dans l'ensemble de leurs documents constitutifs (règlements, servitudes, plans, rapport de présentation, projet d'aménagement et de développement durable, règlement, document graphique...etc.) et toutes les modifications qui seraient apportées à ceux-ci par l'autorité compétente.

Il est rappelé, à ce sujet, que le POS 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 ne pourra être engagée en raison des dispositions du POS ou des modifications que l'autorité compétente apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

Aussi, l'acquéreur s'engage à respecter scrupuleusement, outre les prescriptions du présent cahier des charges, le cahier des limites de prestations Générales visé à l'article 10 ci-dessus, et constituant l'annexe 1, le cahier des prescriptions architecturales et paysagères (annexe 2).

Il s'engage également à accepter la coordination de l'aménageur et de son coordonnateur général de la ZAC dont les interventions sont précisées ci-après.

De même, il s'engage à prendre en compte les préconisations de l'équipe de maîtrise d'oeuvre de la ZAC intervenant pour le compte de l'aménageur tant dans la conception de son projet que dans son

exécution. Dans ce cadre, l'acquéreur s'engage à transmettre à FAÇONEO tout document permettant à l'aménageur d'apprécier la pertinence du projet au regard des objectifs de la ZAC écoquartier de la Chapelle.

Il s'engage à construire des immeubles et réaliser des installations et aménagements conformes aux dispositions reprises au plan qui aura donné lieu à l'obtention du permis de construire ou des autorisations qui en tiendront lieu,

#### **ARTICLE 14 - BORNAGE - CLOTURES - PLANTATIONS**

##### 1. Bornage :

FAÇONEO procédera, si elle ne l'a pas déjà fait, et préalablement à l'acte authentique, au bornage du terrain à ses frais ; ces travaux seront exécutés par le géomètre de l'opération. L'aménageur pourra désigner un géomètre agréé pour qu'il soit dressé à ses frais contradictoirement acte de cette opération.

##### 2. Clôtures :

Les clôtures en limite des espaces publics ou accessibles au public, devront faire l'objet d'une définition détaillée dans le dossier de demande de permis de construire et devront être conformes à l'annexe 2 du CCCT.

Le détail devra être le même pour tous les opérateurs.

Tout acquéreur dont le lot est contigu à des lots non encore vendus par FAÇONEO ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

#### **ARTICLE 15 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES**

La limite des prestations dues par FAÇONEO et la définition des obligations de l'ACQUEREUR au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés est précisée dans un "Cahier des Limites des Prestations" qui est annexé à l'acte de vente et dont le modèle figure en annexe au présent CCCT (annexe 1).

Les ouvrages à la charge de FAÇONEO seront réalisés par celle-ci dans le cadre de la Convention Publique d'Aménagement conclue avec la Communauté du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, conformément aux prescriptions du document d'urbanisme applicable et dans les délais fixés à l'article 9 ci-dessus.

#### **ARTICLE 16 - SANCTIONS A L'EGARD DE FACONEO**

En cas d'inexécution par FAÇONEO des travaux qui lui incombent, dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, l'ACQUEREUR sera en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, de réclamer à FAÇONEO une indemnité de dommages et intérêts pour le préjudice direct, matériel et certain qui aurait pu lui être causé du fait de la défaillance de FAÇONEO.

## **ARTICLE 17 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS**

(Cf. annexe 1 du CCCT : limites de prestations)

L'ACQUEREUR devra se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, égouts, télécommunications, .....etc., suivant le planning des travaux, et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire en conformité aux avant-projets généraux approuvés.

Sur autorisation de l'aménageur, il aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements, avant réalisation des revêtements définitifs. Si ces derniers ont été réalisés, les demandes d'ouverture de tranchée seront soumises à la réglementation communale.

Les branchements ainsi que les installations intérieures correspondantes doivent respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que l'ACQUEREUR est réputé connaître.

Il fera son affaire personnelle, de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics, et acquittera les frais et taxes correspondants.

Après remise des ouvrages, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

L'ACQUEREUR fera son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux.

### 1. Eau potable :

Les branchements seront à la charge de l'acquéreur qui en fera son affaire auprès des services compétents.

Dans la plupart des cas et dans toute la mesure du possible, il sera exécuté un seul branchement.

Ces branchements seront réalisés au droit de la mitoyenneté entre les deux lots en question.

Si un seul des lots est vendu, et dans l'attente de la vente du 2<sup>ème</sup> lot, son acquéreur supportera la totalité des frais de branchement, charge à lui de se faire rembourser la part incombant au 2<sup>ème</sup> lot par l'acquéreur de ce 2<sup>ème</sup> lot qui de son côté s'engage à procéder au remboursement sur pièces justificatives de la dépense.

Chaque acquéreur sera desservi par un ou des compteurs propres à son lot.

### 2. Eau pluviale : réseau d'assainissement public des eaux pluviales

Dans chaque construction, la séparation devra être assurée entre les eaux pluviales (ruissellement des toitures, des cours, drainage, etc...), les eaux usées.

Les rétentions sont imposées pour l'ensemble du lot CO1. La capacité des bassins d'infiltration doit être supérieure ou égale à 160m<sup>3</sup> ; soit 540 m<sup>2</sup> pour une profondeur moyenne de 0,30 m.

La totalité des bassins doit être intégrée à la parcelle accueillant les logements collectifs selon le schéma d'implantation détaillé dans la fiche de lot. Un système drainant doit permettre d'évacuer les eaux pluviales des parcelles dédiées aux lots libres vers les bassins.

Par ailleurs, les eaux pluviales des aménagements communs privés sont collectées dans les ouvrages sous chaussée de l'Av de la St Baume.

Lors des travaux sur la parcelle, le déversement de produits polluants (*béton, liants, hydrocarbures, etc.*) dans le réseau collectif est strictement INTERDIT.

Le stationnement, le nettoyage, l'entretien, la réparation, le ravitaillement des engins de chantier, ainsi que le stockage d'huile ou d'hydrocarbures, se feront obligatoirement sur des aires imperméabilisées isolées des écoulements extérieurs et capables de retenir le volume d'hydrocarbures du plus gros réservoir.

Les déchets végétaux, débris de chantier et terres éventuellement contaminées seront récupérés et stockés à l'écart des zones d'écoulement des eaux et seront éliminés conformément à la législation en vigueur dans le domaine des déchets.

### 3. Eaux usées : réseau d'assainissement public des eaux usées

Dans chaque construction, la séparation devra être assurée entre les eaux pluviales (ruissellement des toitures, des cours, drainage, etc...), les eaux usées qui, suivant leur nature, devront être soumises au pré-traitement prévu par les textes ou le règlement technique, avant leur évacuation dans les réseaux collectifs.

Les bâtiments devront se raccorder au réseau d'assainissement public des eaux usées localisé avenue de la Ste-Baume.

### 4. Electricité

ERDF a prévu de raccorder le lot CO-1 sur le poste transformateur localisé dans le lotissement Chante-cigale.

A partir de ce transformateur, un réseau Basse Tension sera mis en place avec des fourreaux.

L'acquéreur aura à sa charge les frais de branchement sur les câbles BT installés par ERDF, frais comprenant notamment la fourniture et la pose des coffrets de coupure, et armoires de comptages, des câbles de bouclage et du raccordement, et, si besoin est, la construction, l'installation et l'entretien du poste de transformation privé à édifier en bordure des voies et desserte.

La mise en service du comptage sera subordonnée à la présentation à EDF de l'accord préalable établi par une organisation de contrôle (Consuel).

### 5. Télécommunication

L'ACQUEREUR aura à sa charge les frais de branchement sur le réseau de télécommunication.

### 6. Eclairage

L'équipement en éclairage des espaces publics prévu au projet de la ZAC sera réalisé par FAÇONEO dans un délai compatible avec l'achèvement des différentes opérations, en ce compris celles de l'aménageur.

### 7. Collecte des Ordures Ménagères et Tri sélectif

L'acquéreur réalisera à ses frais les équipements nécessaires, au sein de son bâtiment, à la présentation des ordures ménagères, du tri sélectif et à la collecte publique : local de stockage OM et tri, cheminement entre ce local et la voirie publique où sont réalisés les containers d'Ordures Ménagères et de Tri sélectif par l'aménageur.

Les déchets industriels, gravats et produits de toutes sortes provenant de l'activité de l'acquéreur devront faire l'objet d'un enlèvement spécial à la charge de ce dernier.

## **ARTICLE 18 - ÉTABLISSEMENT DES PROJETS - COORDINATION DES TRAVAUX**

(Cf. article 4)

### 18.1 Etablissement des projets de l'acquéreur :

FAÇONEO fournira les documents définissant l'utilisation du sol pour les îlots ou les lots cédés en fonction des travaux de VRD.

L'acquéreur devra établir ses projets dans le respect des dispositions du POS ainsi que des annexes du Cahier des Charges de Cession de Terrain.

L'acquéreur devra établir ses projets en concertation étroite avec FAÇONEO et l'équipe de maîtrise d'oeuvre de la ZAC. Il devra échanger lors de réunions de travail et lui communiquer le projet définitif pour accord préalable.

Ce projet exprimera les besoins pour la desserte en réseaux que FAÇONEO s'engage à respecter.

FAÇONEO s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les prescriptions architecturales ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments qu'il est proposé de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins, vendus ou non encore vendus.

Dès le début des négociations et au plus tard lors d'une passation de l'acte de vente, l'acquéreur devra obtenir l'accord de FAÇONEO sur la puissance électrique installée, les débits d'eau potable brute qui lui seront nécessaires et les débits des effluents à rejeter dans les égouts et qui ne devront pas, en principe, dépasser les puissances et débits moyens ayant servi au calcul des avant-projets de réseaux. Il s'engage à ne pas dépasser ces puissances et débits donnés en annexe à l'acte de vente, sauf accord préalable de FAÇONEO.

Au cas où un renforcement des réseaux, notamment d'électricité, se révélerait nécessaire à l'activité de l'acquéreur, le prix de vente du terrain serait augmenté du coût de ce renforcement.

Hormis le cas ci-dessus, en aucun cas, FAÇONEO ne pourra être tenue d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

L'acquéreur devra communiquer à FAÇONEO une copie du dossier complet de la demande d'autorisation de construire dans le délai prévu à l'article 4 ci-dessus, pour que FAÇONEO 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*). FAÇONEO pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la vocation de l'opération. Elle pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

A cet effet, l'acquéreur s'engage à respecter les prescriptions architecturales, techniques et paysagères notamment par la transmission des documents complémentaires exigés par FAÇONEO.

L'ACQUEREUR devra mandater un homme de l'art en vue d'établir le projet, en coordination avec FAÇONEO. L'ACQUEREUR communiquera l'avant-projet / permis de construire pour accord préalable avant le dépôt de la demande du permis de construire.

#### 18.2 Coordination des travaux :

Pour le déroulement de son opération, l'ACQUEREUR se soumettra aux préconisations du coordonnateur général de la ZAC intervenant pour le compte de l'Aménageur.

Le prestataire devra élaborer un document cadre relatant les « principes généraux de conduite des opérations » qui servira de fil conducteur commun à tous les intervenants pour l'ensemble des opérations conduites sur le site.

A partir du planning général d'opération qu'il élaborera, il devra définir un schéma de circulation à l'échelle de la ZAC répondant au phasage imaginé pour la réalisation des infrastructures. Enfin, il assurera la coordination des projets, le pilotage et la sécurité des chantiers.

L'acquéreur s'engage à accepter la coordination de l'aménageur ainsi que du coordonnateur général de la ZAC.

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 FAÇONEO ne saurait engager sa responsabilité, l'acquéreur restant seul responsable de ses études, de ses choix comme du respect de ses obligations.

### **ARTICLE 19 - EXECUTION DE TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DE L'ACQUEREUR**

Les entrepreneurs de l'acquéreur, chargés de la construction des immeubles, pourront utiliser les voies et ouvrages réalisés par l'aménageur, sous réserve de l'accord de celui-ci qui leur imposera toutes mesures de police appropriées

Un constat contradictoire en présence d'un homme de l'art entre FAÇONEO et l'ACQUEREUR devra être réalisé avant les travaux.

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 FAÇONEO provisoires ou définitifs, réalisés ou à réaliser.

L'ACQUEREUR devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation des bâtiments et travaux par l'insertion dans les marchés de clauses nécessaires.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas 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 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre des programmes alloués à chaque ACQUEREUR, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

A cet effet, un dépôt de garantie fixé à 7500€ pour les constructions et à 800€ pour les lots libres sera séquestré le jour de la signature de l'acte authentique et sera débloqué sur attestation de FACONEO.

### **ARTICLE 20 - PRESCRIPTIONS DE CHANTIER**

Conformément à l'article 235-1 du code du Travail, il est rappelé que le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre doivent prendre toutes mesures pour assurer le respect de l'hygiène et de la sécurité sur les chantiers.

A cet effet, les prescriptions suivantes sont imposées par FAÇONEO :

- Les limites d'emprise de chantier devront être strictement comprises à l'intérieur des limites des parcelles acquises.

- Sont interdits pendant toute la durée du chantier :

- toutes installations de chantiers et tous dépôts de matériaux, même provisoires, dans l'emprise de la voirie,
- le stationnement des véhicules de toute nature sur les voies autres que privées,
- les dépôts de déblais excédentaires (terres végétales, déblais, gravats) hors des limites des parcelles acquises,
- la pollution des voies aux abords du chantier

- l'acquéreur sera tenu d'évacuer, à ses frais, les terres excédentaires à provenir de son chantier. Il devra avertir de cette charge les entreprises travaillant pour son compte par l'insertion de la clause nécessaire dans les marchés. A l'intérieur du lot, il sera prévu des aires de lavage des véhicules et un dispositif de décrottage des pneus, afin d'éviter tout entraînement de boue sur les chaussées.

- L'acquéreur prendra toutes dispositions pour protéger :

- les ouvrages établis dans son emprise de chantier et ses abords,
- les bornes topographiques,
- la protection des réseaux d'assainissement eaux pluviales et eaux usées en exploitation, les regards de visite, pour éviter les chutes de terre et de gravats dans les canalisations. Il aura à sa charge l'entretien des points d'engouffrement (nettoyage des grilles, dessablage des décantations...).

A défaut par l'acquéreur de faire respecter ces prescriptions, et en cas de non réponse sous un délai de QUATRE SEMAINES à notification par lettre recommandée, l'aménageur fera exécuter d'office les travaux d'enlèvement et de nettoyage qui se révéleraient nécessaires ; les dépenses ainsi exposées, majorées de 10 % seront à la charge de l'acquéreur.

L'acquéreur devra se conformer, en fonction de la position exacte des installations de chantier, aux prescriptions de l'aménageur relatives aux mesures de protection à prendre afin de limiter les risques de pollution et la gêne subie par les riverains, notamment :

- stockage de produits polluants sur des zones imperméabilisées, bassin de rétention et dispositif d'épuration et/ou de filtrage des eaux usées et de ruissellement, ... ;
- mise en place d'écrans acoustiques limitant la diffusion du bruit ou utilisation d'engins insonorisés ;
- mise en place de bâches limitant la dispersion des poussières ;
- maintien de conditions correctes de circulation par une signalisation adéquate.

## TITRE III : REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

### **ARTICLE 21 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX FAISANT L'OBJET DE L'ARTICLE 10**

L'ACQUEREUR 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.

L'acquéreur ne pourra procéder à l'abattage des arbres existants qu'après accord de la commune et autorisation des services compétents, lesquels pourront imposer le remplacement de certains des arbres abattus. Cette clause ne dispense pas l'acquéreur de l'obligation de créer des espaces verts.

Pour l'aménagement paysager de sa parcelle, l'acquéreur devra être conforme à la réglementation du POS en vigueur et au Cahier de Prescriptions (en annexe).

L'entretien de tout espace libre privatif sera à la charge de son propriétaire.

### **ARTICLE 22 - SERVITUDES**

L'ACQUEREUR sera tenu d'accepter sans indemnité, les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain (et éventuellement dans les immeubles bâtis) des canalisations publiques d'eau, gaz, électricité, télécommunications, vidéocommunications, éclairage public, égouts, etc.... telles qu'elles seront réalisées par FAÇONEO, la Métropole Aix-Marseille Provence ou de la Commune de la Bouilladisse, les concessionnaires, ou leur compte, conformément à la définition précise qui en sera donnée dans l'acte de cession et dans l'arrêté de permis de construire.

### **ARTICLE 23 - TENUE GENERALE**

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments, ni sur le terrain, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon respect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants et usagers. 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, sans l'accord préalable de FAÇONEO.

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 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 louer 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 l'usage déterminé au permis de construire. FAÇONEO pourra toutefois accorder des dérogations, et en fixer les conditions, mais seulement pendant la durée de la convention publique d'aménagement.

### **ARTICLE 24 - ASSOCIATIONS SYNDICALES**

En tant que de besoins, il sera créé au cas par cas, une ou plusieurs associations syndicales libres, pour la gestion des espaces communs, à l'initiative des acquéreurs.

Chaque propriétaire fera partie de plein droit de l'association syndicale dans le périmètre de laquelle se trouve son fond. Au cas où le propriétaire céderait ses droits à construire à un preneur, celui-ci serait tenu, pendant toute la durée de sa jouissance, à faire partie de l'association en lieu et place de son bailleur.

En conséquence, le propriétaire, par le seul fait de la vente ou du bail, adhère définitivement à la dite association syndicale constituée par les diverses copropriétés.

La répartition des voix et des charges sera proportionnelle au nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher cédé à chaque acquéreur.

Les statuts-types de l'association, 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.

L'association syndicale aura l'obligation d'accepter le transfert de propriété des ouvrages dont elle assurera la gestion 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 offerts préalablement et gratuitement à la commune ou à l'établissement public compétent (district, communauté urbaine, etc.).

Pour la répartition des voix et des charges, les fonds non encore vendus ou loués par FAÇONEO ne seront pas pris en compte.

### **ARTICLE 25 - ASSURANCES**

Tout ACQUEREUR devra faire assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable, et pour leur valeur réelle, les constructions élevées sur son terrain. 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 26 - MODIFICATIONS**

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 22) pourront être changées dans les conditions prévues notamment par la loi en matière de modifications conformément aux règles d'urbanisme de la ZAC.

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

**ARTICLE 27 - LITIGES - SUBROGATION**

Les dispositions contenues dans le TITRE III du présent Cahier des Charges de Cession de Terrain feront loi tant entre FAÇONEO et l'ACQUEREUR qu'entre les différents autres INTERVENANTS.

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

Lu et approuvé,

A Aubagne, le.....

Nom et Signature