



CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

ZAC Multisites
Bourg – Clais – Touraudière
Secteur Touraudière
PACE

Concerne le terrain n°

TITRE I – GÉNÉRALITÉS

ARTICLE 1. PRÉAMBULE

La société dénommée « **LES 3 LIEUX** », Société en Nom Collectif au capital de 200.000 euros, ayant son siège social à RENNES (35000) – 19 boulevard de Beaumont, identifiée sous le numéro SIREN 848550737 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES, par concession d'aménagement en date du 7 mars 2019 passée en application des articles L.311-5 et R.311-6, 3ème alinéa du Code de l'Urbanisme, aménage la zone d'aménagement concerté (ZAC) multisites « BOURG-CLAIS-TOURAUDIÈRE » qui a été créée par délibération du Conseil municipal de PACE en date du 26 juin 2018.

Le présent cahier des charges contient des dispositions de nature réglementaire et contractuelle. Les dispositions et annexes identifiées comme étant réglementaires sont opposables dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme touchant le lot cédé.

ARTICLE 2. ARTICLE L.311-6 DU CODE DE L'URBANISME

Le présent cahier des charges de cession de terrains a son fondement dans les dispositions de l'article L.311 – 6 du Code de l'Urbanisme ainsi rédigé :

« Les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des zones d'aménagement concerté font l'objet d'un cahier des charges qui indique le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ainsi que, le cas échéant, la densité minimale de construction qui s'applique à chaque secteur et définie par le règlement en application de l'article L.151-27. 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 maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale, dans les cas où la création de la zone relève de la compétence du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, ou le représentant de l'Etat dans le département dans les autres cas, peut approuver le cahier des charges. Si le cahier des charges a été approuvé, et après qu'il a fait l'objet de mesures de publicité définies par décret, celles de ses dispositions qui sont mentionnées au premier alinéa sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

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 au renouvellement urbains. »

ARTICLE 3. OBJET DU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

3.1. Le présent cahier des charges de cession de terrains a pour objet, pendant toute la durée de réalisation de la zone, de déterminer les prestations que la **société LES 3 LIEUX** fournit à l'ACQUÉREUR du terrain n° dans la ZAC multisites « BOURG-CLAIS-TOURAUDIERE » et fixe les droits et obligations souscrits par l'ACQUÉREUR à raison de l'acquisition dudit terrain.

3.2. Le présent cahier des charges est divisé en quatre parties, outre les généralités présentement exposées :

- Le TITRE II détermine les prescriptions imposées aux ACQUÉREURS ou locataires de terrains. Il précise notamment le but de la cession ou de la location, les conditions dans lesquelles elle est consentie, les conditions dans lesquelles elle est résiliée ou résolue en cas d'inexécution de ces prescriptions.
- Les TITRES III et IV définissent les droits et obligations réciproques de la société LES 3 LIEUX et de l'ACQUÉREUR pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments.
Ils fixent notamment les prescriptions techniques imposées aux constructeurs.
- Le TITRE V fixe les règles et servitudes de droit privé imposées au cessionnaire ou locataire, à leurs héritiers ou ayants-cause à quelque titre que ce soit.

3.3. Le TITRE II est constitué par des dispositions de caractères mixtes, c'est-à-dire à la fois contractuelles entre la société LES 3 LIEUX et le contractant, et réglementaires parce qu'approuvées par la collectivité. Ces dispositions ne comportent en revanche aucune stipulation pour autrui.

Les TITRES III et IV sont constitués par des dispositions purement contractuelles entre la société LES 3 LIEUX et le contractant. Ces dispositions ne contiennent aucune stipulation pour autrui et ne peuvent en conséquence ni être opposées aux autres contractants ou à tout tiers en général, ni être invoquées par eux. Le cas échéant, les dispositions contraires ou différentes de l'acte de cession ou de location l'emportent toujours sur celles de ces TITRES III et IV.

Le TITRE V s'impose à tous les propriétaires anciens ou nouveaux et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de constructions ainsi qu'à leurs héritiers ou ayants-cause à quelque titre que ce soit, et ce sans limitation de durée. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce TITRE V à l'encontre des autres assujettis : la société LES 3 LIEUX déclarant, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun d'eux.

3.4. A l'expiration de la concession d'aménagement visée dans l'exposé qui précède, ou en cas de retrait ou de résiliation de ladite concession, le nouveau bénéficiaire sera substitué de plein droit à la société LES 3 LIEUX dans tous les droits et obligations résultant pour celui-ci du présent cahier des charges sans que l'ACQUÉREUR ait le droit de s'y opposer.

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

L'acte devra mentionner expressément que copie du présent document a été préalablement remise à l'ACQUÉREUR qui reconnaît l'avoir reçue.

L'omission de cette formalité engage la responsabilité du rédacteur de l'acte.

3.6. Par mesure de simplification et pour la clarté du texte, on désignera sous le vocable de « ACQUÉREUR » tous les assujettis au présent cahier des charges, qu'ils soient propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apports, co-partageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage...

ARTICLE 4. DURÉE DU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES

Ainsi qu'il est dit sous l'article L.311-6 reproduit sous l'article 2 ci-dessus, le présent cahier des charges deviendra caduc du jour de la suppression de la zone.

L'article R.311-12 du Code de l'Urbanisme indique à cet égard que : *«La suppression d'une zone d'aménagement concerté est prononcée, sur proposition ou après avis de la personne publique qui pris l'initiative de sa création, par l'autorité compétente, en application de l'article L. 311-1, pour créer la zone. La proposition comprend un rapport de présentation qui expose les motifs de la suppression.»*

La modification d'une zone d'aménagement concerté est prononcée dans les formes prescrites pour la création de la zone.

La décision qui supprime la zone ou qui modifie son acte de création fait l'objet des mesures de publicité et d'information édictées par l'article R. 311-5 ».

Il est précisé que la décision qui supprime la zone marquera son achèvement.

ARTICLE 5. APPROBATION DU PRESENT CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

Comme il est dit sous l'article L.311-6 sus-reproduit, le présent cahier des charges a été approuvé par le Maire de la Commune de PACE préalablement à la cession du terrain n° et a fait l'objet de mesures de publicité.

TITRE II – PRESCRIPTIONS IMPOSÉES AUX ACQUÉREURS

ARTICLE 6. OBJET DE LA VENTE

La présente vente est consentie à l'ACQUÉREUR en vue de la construction d'une maison individuelle à usage principal d'habitation et/ou partiellement à l'exercice d'une profession libérale par leur occupant ou s'agissant de l'occupation partielle à usage d'une profession libérale, par une personne morale dont le capital serait tenu majoritairement par le propriétaire dudit logement.

Ce bâtiment devra être édifié en conformité des dispositions du PLUi (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) et des prescriptions relatives au présent cahier des charges de cession de terrains, établi conformément à l'article L.311-6 du Code de l'Urbanisme, lequel est demeuré joint et annexé au présent cahier des charges ainsi qu'à l'acte de vente.

ARTICLE 7. DÉLAIS D'EXÉCUTION

L'ACQUÉREUR s'engage conformément au cahier des Prescriptions et Recommandations annexé au présent cahier des charges à :

- Commencer, sans délai, les études préalables au dépôt de son permis de construire et notamment :
 - Dans **les vingt jours ouvrés** suivant la signature du présent compromis, l'ACQUEREUR s'engage à solliciter un rendez-vous auprès du bureau d'étude énergétique Agence Locale de l'Energie et du Climat du Pays de Rennes (ALEC) situé 104 Boulevard Georges Clémenceau, à RENNES (35000).

Le Bureau d'étude de l'Agence Locale de l'Energie et du Climat apportera à l'ACQUEREUR un conseil spécifique sur la prise en compte de l'énergie et de l'environnement dans son projet.

A l'issue de ce rendez-vous, une attestation sera remise à l'ACQUEREUR par le bureau d'études énergétique Agence Local de l'Energie et du Climat du Pays de Rennes.

L'ACQUEREUR s'engage également à communiquer à l'architecte-urbaniste de la ZAC son projet au stade « esquisse ». A réception du dossier, celui-ci rédigera son avis, le rapportera à l'ACQUEREUR ainsi que celui de l'Agence Locale de l'Energie et du Climat du Pays de Rennes.

- Communiquer à l'architecte-urbaniste de la ZAC son projet définitif de construction comportant les pièces nécessaires au visa, et notamment au visa du respect des obligations en matière de pose de panneaux photovoltaïques, un (1) mois au moins avant le dépôt du permis de construire. Le dossier de demande de permis de construire devra recevoir un avis favorable de l'architecte-urbaniste de la ZAC avant son dépôt à l'instruction.

- Déposer dans un délai de cinq (5) mois à compter de la signature du compromis de vente, la demande de permis de construire.
- Entreprendre les travaux de construction au plus tard dans le délai de six (6) mois à compter de la délivrance du permis de construire et au plus tôt postérieurement aux travaux de viabilité de première phase dont la date est mentionnée au compromis.
- **A l'achèvement des travaux de construction**, l'ACQUEREUR sera tenu de solliciter le service urbanisme de la mairie de PACE lequel informera l'ACQUEREUR des prérequis indispensables au dépôt de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux, à savoir :
 - Nécessité d'avoir achevé les traitements des limites et plantations,
 - Nécessité de produire des factures permettant d'attester de la pose de panneaux photovoltaïques,
 - Respect des différents points de contrôle figurant sur la liste « visa à l'achèvement » annexée aux présentes,
 - Fournir l'attestation de conformité de raccordement au réseau eaux usées.
- Présenter, en Mairie, la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux dans un délai de vingt-quatre (24) mois à dater de la délivrance du permis de construire.

L'aménageur pourra accorder des dérogations de délais dans des cas exceptionnels et justifiés.

ARTICLE 8. PROLONGATION ÉVENTUELLE DES DÉLAIS

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, ou à une défaillance de la société LES 3 LIEUX (ex : retard dans la réalisation de la voirie provisoire et des réseaux desservant le terrain cédé) prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'ACQUÉREUR 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'ACQUÉREUR.

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

ARTICLE 9. SANCTIONS À L'ÉGARD DES ACQUÉREURS

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge de l'ACQUÉREUR, par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou leurs annexes, la société LES 3 LIEUX pourra, selon la nature de l'infraction commise et à son choix, réclamer des dommages et intérêts pour le préjudice qui lui est causé, exiger le remboursement de tous les frais supplémentaires qu'il aura été amené à engager, prononcer la résolution de la vente dans les conditions suivantes :

■ DOMMAGES – INTÉRÊTS

Si l'ACQUÉREUR n'a pas respecté les délais prévus par l'article 7, la société LES 3 LIEUX pourra exiger de l'ACQUÉREUR de satisfaire à ses obligations dans un délai de dix (10) jours en ce qui concerne les délais du dépôt de la demande de permis de construire et de l'engagement des travaux de construction, et de trois (3) mois en ce qui concerne la présentation de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux en Mairie.

Si passé ce délai, l'ACQUÉREUR n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la société LES 3 LIEUX aura droit au versement par l'ACQUÉREUR d'une indemnité dont le montant est fixé à 0,1% du prix de vente par jour de retard avec un maximum de 10 %.

Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10%, la société LES 3 LIEUX pourra exiger de l'ACQUÉREUR la résolution du contrat dans les conditions ci-après.

■ RÉOLUTION DE LA VENTE

La vente pourra être résolue par décision de la société LES 3 LIEUX, notifiée par exploit de commissaire de justice en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 7 ci-dessus et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent cahier des charges de cession de terrains, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

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

1. Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de vente, ou, le cas échéant, à la partie du prix effectivement payé, déduction faite de 10 % à titre de dommages intérêts forfaitaires.
2. Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée au terrain 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 la société LES 3 LIEUX 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 Judiciaire sur la requête de l'aménageur.

En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de l'immeuble à la requête du plus diligent des experts ou des parties.

Tous les frais seront à la charge de l'ACQUÉREUR.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef de l'Acquéreur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution dans les conditions prévues à l'article L.411-4 du Code de l'Expropriation.

ARTICLE 10. VENTE, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CÉDÉS, NULLITÉ

■ **VENTE DU TERRAIN CÉDÉ AVANT L'ACHEVEMENT DES TRAVAUX**

Il est interdit à l'ACQUÉREUR de mettre en vente les terrains qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus à l'article 7 ci-dessus, sans en avoir au moins deux (2) mois à l'avance, avisé la société LES 3 LIEUX par lettre recommandée avec accusé réception, en indiquant précisément la personnalité et les intentions du cessionnaire.

La société LES 3 LIEUX pourra exiger, soit que les terrains lui soient rétrocédés, soit qu'ils soient vendus à un ACQUÉREUR agréé ou désigné par la société LES 3 LIEUX et par le Maire de PACE.

- 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% mais majoré des frais d'acquisition et de la plus-value apportée au terrain, dans le cas d'une rétrocession intervenant après le commencement des travaux.
- En cas de vente à un ACQUÉREUR désigné ou agréé par la société LES 3 LIEUX et par le Maire de PACE, la société LES 3 LIEUX pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

Il est précisé que l'achèvement de la totalité des travaux prévus à l'article 7 s'entend à partir de la délivrance de l'attestation de non-contestation de la DAACT.

■ **MORCELLEMENT / REGROUPEMENT**

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit, même après réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse de la société LES 3 LIEUX.

Tout regroupement de lots individuels est interdit.

■ **LOCATION**

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

■ INTERDICTION D'ALIÉNER APRES L'ACHEVEMENT DES TRAVAUX

A compter de la délivrance de l'attestation de non-contestation de la DAACT par la Mairie de PACE, la revente par l'ACQUÉREUR d'une construction individuelle édifiée sur le lot acquis demeure interdite, et ce, pendant un délai de cinq (5) ans. Cette clause d'inaliénabilité est instituée afin d'éviter qu'un ACQUÉREUR ne devienne propriétaire d'un terrain et d'une construction individuelle dans la ZAC multisites « BOURG-CLAIS-TOURAUDIÈRE » dans une perspective spéculative.

Pendant cette période de cinq (5) ans, l'ACQUÉREUR, ou ses ayants-droits, pourra cependant être autorisé à aliéner son terrain et sa construction individuelle avec l'autorisation expresse de la Ville de PACE ainsi que de l'aménageur de la ZAC dans l'hypothèse où l'ACQUÉREUR, ou ses ayants-droits, justifie d'un motif légitime, réel et sérieux rendant nécessaire la revente du bien acquis.

Peuvent ainsi être constitutifs de ce motif le décès de l'ACQUÉREUR ou de son conjoint, le divorce ou la dissolution du Pacte Civil de Solidarité de l'ACQUÉREUR, la mobilité professionnelle, l'invalidité ou l'incapacité de l'ACQUÉREUR ou de son conjoint, le chômage de l'ACQUÉREUR ou de son conjoint ou de ses ayants-droit, précision étant ici faite que cette liste ne présente aucun caractère limitatif.

■ EXCEPTIONS

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- Mise en copropriété des locaux conformément aux termes de la loi du 10 juillet 1965 ;
- Vente d'immeubles à construire faite par un professionnel de la promotion immobilière exclusivement.

■ NULLITÉ

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par l'ACQUÉREUR en méconnaissance des dispositions du présent article seraient nuls et de nul effet.

Cette nullité pourra être invoquée pendant cinq (5) ans à compter de l'acte, par la société LES 3 LIEUX ou à défaut par le Maire, ou par le Préfet, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

TITRE III – PRESTATIONS FOURNIES PAR L'AMENAGEUR

ARTICLE 11. CESSION DE TERRAINS

En sa qualité d'aménageur de la zone d'aménagement concerté, la société LES 3 LIEUX réalise le programme des équipements publics figurant dans le dossier de réalisation.

Elle cède en conséquence aux ACQUÉREURS des terrains, devant être desservis par les différents équipements de desserte, le tout de telle manière que les constructions à réaliser sur ces terrains puissent être aisément raccordées aux différents réseaux pour pouvoir être utilisées conformément à leur destination.

ARTICLE 12. ÉQUIPEMENTS ET ESPACES COMMUNS

La société LES 3 LIEUX réalise les équipements mis à sa charge par les documents institutifs de la zone d'aménagement concerté lesquels sont constitués par les voies, les différents réseaux, les ouvrages de superstructure communs, les espaces verts et les espaces non construits.

Les limites des prestations dues à ce titre par la société LES 3 LIEUX sont définies dans le « Cahier des prescriptions techniques et des limites de prestations ».

Avant ouverture au public, la société LES 3 LIEUX pourra interdire au public - et notamment aux constructeurs - la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places qu'il aura réalisées.

Dans la mesure où ces équipements ne se rattachent pas privativement à l'un des terrains cédés, leur propriété est transférée soit à la commune de PACE, qui en assurera l'entretien, conformément aux dispositions de la concession d'aménagement en date du 7 mars 2019, soit à RENNES METROPOLE.

ARTICLE 13. DÉLAIS DE RÉALISATION DES ÉQUIPEMENTS ET ESPACES COMMUNS

La société LES 3 LIEUX s'oblige à réaliser les ouvrages de superstructure communs (ex : transformateur EDF... hormis les équipements publics réalisés par d'autres maîtres d'ouvrage que la société LES 3 LIEUX) espaces verts et les espaces non construits dans la durée de la concession d'aménagement.

Elle s'oblige également à réaliser les voiries et les différents réseaux devant desservir le terrain présentement cédé conformément aux délais mentionnés dans le compromis de vente du lot cédé et réalisera une voirie provisoire correspondant au tracé de la voirie définitive et ce afin de permettre l'accès audit terrain, sauf report de ladite échéance d'une durée de TRENTE (30) jours calendaires rendue nécessaire pour assurer l'achèvement complet des travaux, éventuellement prorogée en cas de survenance d'un cas de force majeure ou d'une autre cause légitime.

Dans ce même délai, elle réalisera les différents réseaux, savoir : Alimentation Eau Potable, Basse Tension, Eaux Usées, Eaux Pluviales, Gaz, Téléphone, le tout de telle manière que le bâtiment puisse y être raccordé.

Dans le délai de douze (12) mois à compter de la signature, avec l'ACQUÉREUR du dernier lot (destiné à l'habitat individuel ou collectif) construit sur la tranche dans laquelle se situe le terrain cédé, d'un procès-verbal constatant la libération des abords de son bâtiment, la société LES 3 LIEUX réalisera la voirie définitive desservant le terrain présentement cédé.

Dans le délai de dix-huit (18) mois à compter de la signature du procès-verbal ci-dessus, ladite société devra avoir réalisé et aménagé la totalité des ouvrages de superstructure communs ainsi que les espaces verts et les espaces non construits de la tranche opérationnelle de la zone d'aménagement concerté dans laquelle se situe le terrain cédé.

Les délais ci-dessus ne pourront toutefois pas être opposés à la société LES 3 LIEUX si les travaux ne pouvaient être réalisés à la suite d'un cas de force majeure, comme par exemple des intempéries, une crise sanitaire, une grève voire le redressement ou la liquidation judiciaire de l'une des entreprises intervenantes....

ARTICLE 14. RACCORDEMENT DES BÂTIMENTS AUX VOIES ET RÉSEAUX

Sera remis à chaque ACQUÉREUR, lors de la conclusion de chaque cession en la forme authentique, un document graphique dénommé « plan de vente » sur lequel figure le terrain vendu avec les différents points de raccordement à la voie et aux réseaux.

Il est précisé que la puissance électrique par habitation individuelle sera de 12 KVA.

Les modalités techniques de raccordement de la construction aux voies et réseaux de la tranche opérationnelle à laquelle appartient le terrain cédé résultent de la note technique intitulée « Cahier de Prescriptions Techniques et de Limites de Prestation » et annexée aux présentes que l'ACQUÉREUR reconnaît avoir reçue.

ARTICLE 15. CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS CÉDÉS

La société LES 3 LIEUX cède à l'ACQUÉREUR un terrain dont la configuration permet de réaliser un bâtiment disposant d'une surface de plancher, au sens de l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme, au plus égale à celle mentionnée à l'article 16 ci-après.

ARTICLE 16. SURFACE DE PLANCHER ATTACHÉE AU TERRAIN CÉDÉ

Conformément aux dispositions précitées de l'article L.311-6 du Code de l'Urbanisme, reproduit en l'article 2 précité, la société LES 3 LIEUX affecte au terrain n°une surface de plancher maximale, au sens de l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme, dem².



Envoyé en préfecture le 24/04/2024
Reçu en préfecture le 24/04/2024
Publié le
ID : 035-213502107-20240423-D_24_28_03_A-DE

ARTICLE 17. BORNAGE

Ainsi que le prévoit l'article L.115-4 du Code de l'urbanisme, la société LES 3 LIEUX indique qu'elle fait borner le terrain n° présentement cédé par la société QUARTA, Géomètres-Experts – 123 rue du Temple de Blosne à SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE (35136) – et que la mention du descriptif du terrain résultant de ce bornage est inscrite dans l'acte authentique de vente.

TITRE IV – OBLIGATIONS DE L'ACQUÉREUR

ARTICLE 18. URBANISME

L'ACQUÉREUR et la société LES 3 LIEUX s'engagent à respecter les dispositions du PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal), dans l'ensemble de ses documents constitutifs (règlements, servitudes, plan, etc.) et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci.

Il est rappelé à ce sujet que le PLUi est un document réglementaire.

En aucun cas, la responsabilité de la société LES 3 LIEUX ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLUi, des modifications apportées à ce dernier, quelle que soit leur date.

L'ACQUEREUR s'engage en outre à respecter les dispositions issues du présent cahier des charges de cession de terrain et notamment les prescriptions imposées aux articles 19 et 20 ci-dessous qui revêtent une portée réglementaire.

ARTICLE 19. POLYGONE DE CONSTRUCTIBILITÉ

→ Ces prescriptions revêtent une portée réglementaire et seront opposables dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme concernant le lot cédé.

Est annexé au compromis de vente, un document intitulé « plan de vente », qui s'impose à l'ACQUEREUR. Les constructions devront obligatoirement être implantées à l'intérieur du polygone d'implantation de la zone constructible de chaque lot figurant au plan de vente. Les abris de jardin et annexes devront être implantés dans le polygone d'implantation des annexes figurant au plan de vente.

ARTICLE 20. PRESCRIPTIONS / RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET URBAINES, PAYSAGÈRES, ENVIRONNEMENTALES, PLUVIALES ET ENERGETIQUES

→ Ces prescriptions revêtent une portée réglementaire et seront opposables dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme concernant le lot cédé.

Il résulte de l'arrêté préfectoral du 30 novembre 2023 ci-annexé les prescriptions spécifiques littéralement reprises ci-dessous :

« **Article 4 - Prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales**

L'aménagement des secteurs Centre-Bourg et de la Touraudière de la ZAC des 3 lieux conduisant à une imperméabilisation du sol sur une partie de la surface (constructions, voiries, parkings...), le bénéficiaire mettra en œuvre des mesures correctrices afin de gérer ces différents impacts.

(...)

-> secteur de la Touraudière

Les ouvrages de gestion à la parcelle seront étudiés par les porteurs de projet et les différents acquéreurs des lots individuels sur la base des principes du PLUi de Rennes Métropole :

** pour les lots individuels, 10 l/m² imperméabilisé gérés en infiltration totale,*

(...)

Article 5 - Prescriptions relatives à la collecte et au traitement des eaux usées générées par le projet d'aménagement de la ZAC des 3 lieux

Le bénéficiaire peut démarrer les travaux de viabilisation des secteurs du Centre-Bourg et de la Touraudière à compter de la notification du présent arrêté.

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées du système d'assainissement communal du premier lot de la Touraudière de la ZAC des 3 lieux, objet de la présente autorisation, ne sera réalisé que lorsque le remplacement des conduites défectueuses situées en amont du poste de refoulement de Beausoleil aura été réalisé par Rennes Métropole ; (...) »

Ces prescriptions s'imposent à l'ACQUEREUR.

Le VENDEUR précise, en ce qui concerne le raccordement au réseau de collecte des eaux usées du système d'assainissement communal, qui ne pourra être réalisé que lorsque le remplacement des conduites défectueuses situées en amont du poste de refoulement de Beausoleil aura été réalisé par Rennes Métropole ainsi qu'il a été dit ci-dessus, que cette intervention est prévue au plus tard à la fin du 4^{ème} trimestre 2025.

L'ACQUEREUR reconnaît en avoir été parfaitement informé et déclare en faire son affaire personnelle, sans recours contre le VENDEUR.

« Article 7 – Prescriptions liées à la préservation de la biodiversité

(...)

Le bénéficiaire du présent arrêté mettra en œuvre les mesures suivantes :

- (...)
- *Les déplacements de la petite faune seront favorisés par la mise en place de passage petite faune dans l'emprise du projet et par la mise en place de clôtures adaptées*
- *Des préconisations pour des aménagements favorables à la biodiversité seront formulées dans le cahier de recommandations à destination des futurs acquéreurs (perméabilité des clôtures, végétalisation de l'habitat, pose de nichoirs...)* »

Par ailleurs, est annexé aux présentes, un document intitulé « Cahier des Prescriptions / Recommandations paysagères, architecturales et urbaines, environnementales, pluviales et énergétiques » comportant des dispositions qui **s'imposent à l'ACQUÉREUR et fixent les règles afin que le projet**

de construction soit bien intégré et en cohérence avec le parti architectural, urbanistique, environnemental et paysager de la ZAC.

En conséquence, l'ACQUÉREUR du terrain objet du présent Cahier des Charges devra concevoir son projet en respectant très précisément les prescriptions architecturales, paysagères et environnementales considérées.

Chaque terrain sera doté d'une enclave privative non close, constituant l'accès charretier audit terrain et permettant le stationnement des véhicules. Celle-ci sera aménagée par l'ACQUÉREUR à l'emplacement figuré au plan de vente. Toute demande de modification sera soumise à la société LES 3 LIEUX qui accordera ou non son autorisation.

Dans tous les cas, l'ACQUÉREUR supportera l'intégralité du coût des modifications (voirie, réseaux, etc.).

Chaque ACQUÉREUR, avant tout commencement des constructions devra faire établir le nivellement du portail et du portillon dans l'enclave privative à créer par lui-même, ainsi que le nivellement de son accès en limite du domaine public.

PRESCRIPTIONS ENERGETIQUES :

Compte tenu des objectifs poursuivis par la commune de PACE dans le cadre de la réalisation de la ZAC multisites « BOURG-CLAIS-TOURAUDIERE », et afin d'entériner son engagement dans la transition énergétique, des prescriptions énergétiques communes et spécifiques sont imposées à l'ACQUEREUR.

Prescriptions environnementales spécifiques :

- Les constructions devront obligatoirement prévoir une installation d'au moins 15 m² de panneaux photovoltaïques et/ou de 2KWc de puissance minimum permettant d'assurer une production d'électricité renouvelable.

RESPECT DES PRESCRIPTIONS – DEPOT DE GARANTIE:

Afin de s'assurer du respect des prescriptions architecturales, paysagères, hydrauliques et énergétiques relatives au sein de la fiche « visa à l'achèvement » annexée aux présentes, l'ACQUEREUR s'acquittera d'un dépôt de garantie à la signature de l'acte authentique de vente d'un montant de 3% du prix TTC du terrain. Ce dépôt de garantie ne constitue pas une avance sur le prix de la vente du lot cédé.

Les modalités de restitution dudit dépôt de garantie sont précisées au compromis de vente du lot cédé.

ARTICLE 21. SUIVI ET CONSEIL ARCHITECTURAL

L'harmonie des constructions devant être réalisées à l'intérieur de la ZAC multisites « BOURG-CLAIS-TOURAUDIERE » est assurée, lors de la conception des constructions, en respectant les dispositions architecturales, paysagères, environnementales, pluviales et énergétiques visées en l'article 20 ci-dessus, ainsi que par un choix judicieux des dessins, des matériaux et des couleurs.

Pour assurer cette harmonie, tout ACQUÉREUR d'un terrain dans ladite ZAC est tenu, avant de déposer la demande de permis de construire concernant la construction qu'il souhaite édifier sur le terrain qu'il a

acquis, de soumettre son projet à l'agrément de l'Agence d'architecture Philippe MADEC, 24 bis rue du Maréchal Joffre à Rennes (35000) – Architecte urbaniste conseil de la ZAC multisites « BOURG-CLAIS-TOURAUDIÈRE » choisi par la société LES 3 LIEUX.

Cette soumission devra se faire au moyen de la transmission de la totalité des pièces devant constituer la demande de permis de construire à l'Agence d'architecture Philippe MADEC.

L'Agence d'architecture Philippe MADEC disposera d'un délai de vingt (20) jours maximum (hors congés du mois d'août) pour formuler ses observations et les adresser à l'ACQUÉREUR.

Pour le bon fonctionnement de cette procédure de suivi architectural, il est vivement conseillé à l'ACQUÉREUR et à son constructeur ou maître d'œuvre de prendre connaissance éventuellement des réalisations ou des projets envisagés sur les parcelles contiguës (consultation des permis de construire déposés en Mairie de PACE).

L'ACQUÉREUR sera tenu, s'il y a lieu, de modifier son projet pour le mettre en conformité avec les observations émises par l'Agence d'architecture Philippe MADEC.

Et l'ACQUÉREUR ne pourra déposer la demande de permis de construire auprès de la Mairie de PACE que pour autant, soit que l'agence d'architecture Philippe MADEC ait émis un avis favorable, exprès, sur le projet, soit qu'il aura amendé le projet pour le mettre en conformité avec les observations de l'agence d'architecture Philippe MADEC. Le coût de ce suivi architectural sera à la charge de l'ACQUÉREUR.

Dans le compromis de vente, la société LES 3 LIEUX indique à l'ACQUÉREUR le coût forfaitaire de la prestation fournie par l'agence d'architecture Philippe MADEC.

Toute modification du projet, avant sa réalisation comme postérieurement à l'édification de la construction, devra être soumise, selon la procédure ci-dessus décrite, au suivi architectural.

ARTICLE 22. IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION

L'implantation des constructions sera obligatoirement effectuée par le géomètre-expert de l'opération aux frais de l'ACQUÉREUR.

Dans le compromis de vente, la société LES 3 LIEUX indique à l'ACQUÉREUR le coût forfaitaire de cette prestation fournie par le géomètre-expert de l'opération.

Le pétitionnaire du permis de construire devra fournir au géomètre une copie du permis de construire ainsi que les plans qui y sont annexés afin qu'il puisse implanter la construction conformément au permis de construire.

ARTICLE 23. ÉTUDE DE SOL

Préalablement à toute étude de construction, l'ACQUÉREUR ou son constructeur devra faire procéder à une étude géotechnique qui définira la nature, la profondeur des fondations en fonction de l'état du sous-sol et si besoin est, indiquera les mesures complémentaires à prendre (drainage/purges/fondations spéciales, etc.).

Il est ici précisé que l'état initial du site a été modifié suite à l'intervention de l'INRAP (Institut National de Recherches Archéologiques Préventives) dans le cadre du diagnostic archéologique prescrit par arrêté préfectoral n° 2020-265 du 14 septembre 2020, modifié par arrêté préfectoral n° 2020-314 du 21 octobre 2020. Cette intervention de l'INRAP a consisté en la réalisation de sondages superficiels à la pelle mécanique.

En tout état de cause et de convention expresse, il est stipulé que le coût des travaux supplémentaires entraînés, le cas échéant, par des fondations spéciales ou autres travaux résultant de la structure géologique du sol, reste exclusivement à la charge de l'ACQUÉREUR et ne pourra donner lieu à une diminution du prix du terrain.

ARTICLE 24. CLÔTURES

En cas d'édification d'une clôture, l'ACQUEREUR sera soumis à l'obligation d'une demande d'autorisation auprès de la commune de PACE. Cette demande, faisant apparaître le projet de clôtures précis, pourra être formulée soit dans le cadre du dépôt de la demande de permis de construire, soit ultérieurement au moyen d'une déclaration préalable.

Les clôtures devront être réalisées conformément au cahier des prescriptions et recommandations architecturales, paysagères environnementales, pluviales et énergétiques de la ZAC multisites « BOURG-CLAIS-TOURAUDIERE ».

Tout ACQUÉREUR d'une parcelle contiguë à des lots non encore vendus par l'aménageur ne peut, en aucun cas, réclamer à celui-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

ARTICLE 25. EXÉCUTION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

L'ACQUÉREUR s'oblige, après avoir obtenu le permis de construire concernant le bâtiment qu'il souhaite réaliser, à n'entreprendre les travaux de construction qu'après avoir sollicité et obtenu l'accord écrit de la société LES 3 LIEUX ; cet accord étant subordonné à la réalisation de la voirie provisoire et des réseaux desservant le terrain cédé comme il est dit en l'article 13 ci-dessus.

L'ACQUÉREUR s'interdit en conséquence de mettre en œuvre le permis de construire qui lui sera accordé avant d'avoir obtenu l'accord la société LES 3 LIEUX, étant entendu qu'il supportera toutes les conséquences d'un manquement aux présentes dispositions.

Les entrepreneurs de l'ACQUÉREUR 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.

L'ACQUÉREUR devra imposer ces obligations et charges aux entreprises participant à la réalisation de ces bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés. En cas de défaillance des entreprises, pour le paiement, dans les trois (3) mois des sommes qui leur sont réclamées par l'aménageur, celui-ci pourra se retourner contre l'ACQUÉREUR qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entreprises.

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 m² de plancher hors œuvre des programmes alloués à chaque ACQUÉREUR, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

Réseaux divers :

Les constructions devront être branchées obligatoirement aux divers réseaux dans les conditions prévues par le règlement d'assainissement de Rennes Métropole et en utilisant exclusivement les branchements en attente amorcés à cet effet, afin d'éviter une détérioration des voies.

Lors du raccordement de la construction au réseau des eaux usées, l'ACQUÉREUR ou l'entrepreneur devra faire vérifier, avant la fermeture de tranchées, la conformité des branchements (raccordement regard, pente, etc.) par Rennes Métropole, son service technique ou la compagnie fermière, qui délivrera une attestation de bonne exécution.

Etant rappelé, ainsi qu'indiqué à l'article 20 ci-dessus, que le raccordement au réseau de collecte des eaux usées du système d'assainissement communal ne pourra être réalisé que lorsque le remplacement des conduites défectueuses situées en amont du poste de refoulement de Beausoleil aura été réalisé par Rennes Métropole, et que cette intervention est prévue au plus tard à la fin du 4^{ème} trimestre 2025.

La réunion des installations particulières dans un regard, et les raccordements aux boîtes de rives des tuyaux de viabilité seront vérifiés par Rennes Métropole, son service technique ou compagnie fermière qui délivrera une attestation de bonne exécution.

Le propriétaire devra provoquer cette réception et, en attente de celle-ci, laisser les différents regards ouverts. Le défaut au respect de cette obligation pourra entraîner le refus de délivrance du certificat de conformité.

Tout déplacement de surbaissés (bateaux), citerneaux, coffrets de branchement, lampadaires, etc. sera à la charge des acquéreurs de lots et ce après avis favorable de la société LES 3 LIEUX.

Basse tension :

Le relevé des compteurs électriques devant être effectué par EDF, suivant le principe du téléreport, les ACQUÉREURS seront tenus de mettre un câble de téléreport entre le coffret prévu en fond d'enclave et le compteur à installer dans l'habitation (liaison B).

Télévision :

Les antennes de télévision, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions. Leur positionnement en toiture, en façades, ou en terrasse des constructions principales ou annexes est interdit, sauf impossibilité technique (toitures-terrasses, ...).



Envoyé en préfecture le 24/04/2024
Reçu en préfecture le 24/04/2024
Publié le
ID : 035-213502107-20240423-D_24_28_03_A-DE

Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire « leur impact », notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Elles pourront également être positionnées au sol, sous réserve de n'être pas visibles depuis l'espace public.

TITRE V – RÈGLES ET SERVITUDES D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

ARTICLE 26. SERVITUDES

Les ACQUÉREURS devront supporter les arbres des rues à l'emplacement où ils seront plantés.

Les ACQUÉREURS seront tenus de souffrir sans indemnité sur les clôtures ou sur les constructions l'implantation de tous supports extérieurs le long de la voie qui pourrait être nécessaire pour les installations électriques ou autres.

Ils souffriront le passage sur leur terrain de toutes canalisations aériennes ou souterraines nécessaires à la ZAC et ne pourront exiger le déplacement des installations autrement qu'à leur frais et après accord écrit de l'aménageur.

Les ACQUÉREURS souffriront les servitudes apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales qui peuvent et pourront grever les terrains vendus, sans que la présente clause puisse donner au tiers plus de droit qu'il ne justifierait en avoir en vertu de titres réguliers ou non prescrits ou de la loi et aussi sans que cette clause puisse nuire ni préjudicier aux droits résultants en faveur des ACQUÉREURS.

A cet égard, il est fait observer qu'en dehors de stipulations faites au cours des présentes, il n'est pas porté à la connaissance du vendeur, qu'il existe des servitudes sur le terrain objet de la présente cession. Toutefois, le vendeur se réserve le droit de créer des servitudes sur un ou plusieurs lots dans l'intérêt général de la ZAC.

Pour accéder aux différents réseaux, si un propriétaire doit passer sous un lot voisin ou au-dessus, il ne pourra le faire que suivant le tracé le plus court et le moins dommageable pour le lot voisin, après accord de ce dernier et de l'aménageur.

Les fossés existants seront maintenus en bon état.

Il est interdit de combler les fosses créées ou existants à l'origine sans les buser.

Si l'ACQUÉREUR souhaite buser, à ses frais, un fossé, la canalisation devra être dimensionnée en vue de capter les eaux des fonds supérieurs. L'ACQUÉREUR devra préalablement obtenir l'accord écrit de l'aménageur et de la commune. Cette demande sera faite en y joignant des coupes longitudinales et transversales de son projet et précisera la pente, la section, le remblai envisagé, etc.

Il est interdit de modifier le niveau de terrain naturel en limite privative sans un accord écrit du propriétaire riverain quant à la hauteur et à la nature de cette modification.

L'aménageur se réserve le droit d'édifier aux endroits désignés par lui, à l'exception des lots à vendre, tous panneaux publicitaires et ce jusqu'à la rétrocession des espaces publics dans le domaine public.

ARTICLE 27. ENTRETIEN DES VOIES / PROTECTION DES EAUX

- A. Les ACQUÉREURS tiendront en état de propreté les trottoirs et caniveaux au droit de leur façade.
- B. Les propriétaires de chaque lot seront responsables des détériorations causées sur leurs lots et les lots riverains immédiats ou espaces collectifs pendant la construction de leur bâtiment. Une attention particulière sera portée aux coffrets techniques (eau potable, électricité, gaz) et regards d'assainissement et de fibre optique.
- C. Les bordures de trottoirs seront posées en 2^{ème} phase. Dans la phase provisoire chaque ACQUÉREUR devra prendre toutes les mesures nécessaires pour éviter que les eaux de ruissellement des voiries du fait des travaux qu'il aura entrepris, ne pénètrent dans sa propriété.

En outre, les grilles d'eaux pluviales, drainage éventuel à l'intérieur de chaque parcelle devront être réalisées dès le Gros-œuvre et raccordées au branchement "Eaux pluviales" réalisé sur chaque lot.

POLICE :

Les ACQUÉREURS de chacun des lots seront responsables de la maintenance des ouvrages construits, et pour ce faire, s'engagent à veiller pendant la construction à ce que :

- Les véhicules de chantier soient équipés de pneus et ne dépassent pas une charge telle que prévue au Code de la route ;
- Les livraisons de béton par toupie n'entraînent pas de dépôts accidentels sur les voies et trottoirs, le nettoyage des goulottes est, de ce fait, interdit sur l'opération ;
- Des cales soient posées au droit des bordures afin que les passages d'engins ne les détériorent pas ;
- La protection des trottoirs soit assurée de manière efficace et continue, soit par platelage, soit par grave ciment sur polyane ou tout moyen efficace.
- Le ciment ne soit gâché qu'à l'intérieur de sa parcelle obligatoirement sur une bâche, tôle, polyane ou similaire et en aucun cas sur la chaussée ;
- Les camions amenés à enlever les terres excédentaires respectent les règles en la matière afin de ne pas salir la voie existante ;
- Le lavage des bétonnières ne vienne pas en dépôt sur les chaussées et dans les égouts ;
- Aucune vidange d'engin ou matériel ne soit effectuée à l'intérieur de la ZAC.
- Aucun brûlage de déchets ne soit réalisé sur le terrain.

ARTICLE 28. DÉCHARGES ET DÉPÔTS

Les ACQUÉREURS ne devront faire sur la voie et sur les autres lots aucun dépôt de matériaux, décharges, ordures ménagères ou autres, même pendant la durée des travaux.

La collecte des ordures ménagères sera effectuée selon les modalités définies par le service compétent sur le territoire de la commune. Ces modalités consisteront, soit en une collecte de porte à porte, soit en un dépôt des bacs/conteneurs sur l'aire de regroupement la plus proche, soit en un dépôt dans les Points d'Apport Volontaire installés dans ou à proximité de l'opération. En tout état de cause, il appartient à chaque Acquéreur de s'enquérir auprès dudit service du type de collecte réalisé pour le lot qui le concerne.

En aucun cas les bacs/conteneurs ne devront rester en permanence sur la voie.

Aucun carton et encombrant ne doit être déposé auprès des points de collecte des déchets ménagers et emballages.

ARTICLE 29. PUBLICITE

Il est interdit de sous-louer pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou de ses constructions.

Cette interdiction ne portera pas atteinte à la possibilité pour des propriétaires d'apposer des plaques ou enseignes discrètes indiquant leurs activités libérales et de services.

ARTICLE 30. TENUE DES PROPRIETES

Tous les lots devront être tenus en bon état de propreté. Il est interdit d'y construire des annexes inesthétiques.

Les constructions à édifier sur la ZAC forment un ensemble à usage principal d'habitation dont l'esthétique générale devra toujours être maintenue.

Les règles d'hygiène devront toujours être respectées en conformité avec les règlements administratifs en vigueur.

Chaque propriétaire devra entretenir avec soin ses abords et espaces verts. Les haies et végétaux devront être entretenus afin de laisser libre la circulation des espaces publics tout en respectant des principes de gestion favorables à la biodiversité.

Le terrain compris entre la voie publique et la construction devra toujours être bien entretenu et traité en potager et/ou jardinet d'agrément comportant massifs floraux, arbustes, gazon, etc... Il sera interdit d'y mettre le linge à sécher. Les dispositifs destinés à sécher le linge seront situés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique.

Il ne sera autorisé aucun stockage de fluide à l'extérieur des constructions (à l'exception des citernes permettant de recueillir les eaux de pluie, eau), l'établissement d'un puits est interdit.

Chaque ACQUÉREUR devra évacuer ses propres déchets provenant de son terrain et ne devra jamais les déposer sur les lots voisins ou en des points non vendus de la ZAC. Les feux de chantiers sont interdits.

Les clapiers, poulaillers, chenils, et autres bâtiments d'élevage d'animaux susceptibles d'être sources de nuisances du voisinage sont INTERDITS. La présence d'animaux de compagnie (chiens/chats, etc.) est AUTORISEE.

Le STATIONNEMENT PERMANENT DES CARAVANES ET CAMPING-CARS EST INTERDIT sur les aires de stationnement communes de la ZAC. Il en est de même sur les parcelles privées (entrée de garage, jardinets, jardins, etc...). Toutefois, le stationnement temporaire est autorisé pour les commodités d'usages.

ARTICLE 31. LITIGES - SUBROGATION

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain feront loi tant entre la société LES 3 LIEUX et l'ACQUÉREUR qu'entre les différents autres acquéreurs.

La société LES 3 LIEUX subroge, en tant que de besoin, chaque ACQUÉREUR dans tous ses droits et actions, de façon à ce que tout Acquéreur puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par les dispositions en cause.

ARTICLE 32. SUBSTITUTION

A l'expiration de la concession visée à l'article 1 ou en cas de retrait ou de réalisation de ladite concession, la commune se substituera à la société LES 3 LIEUX dans tous les droits et obligations résultant pour elle du présent cahier des charges de cession de terrains sans que l'Acquéreur ait le droit de s'y opposer.

* * * * *

ANNEXES :

1. Le Cahier des Prescriptions et de Recommandations

2. L'arrêté préfectoral du 30 novembre 2023 portant prescriptions spécifiques à déclaration en application de l'article L.214-3 du code de l'environnement

3. La liste « visa à l'achèvement »

4. Le Cahier des Prescriptions Techniques et des Limites de Prestations