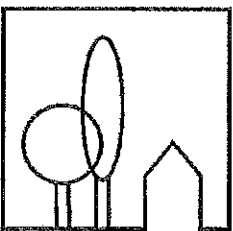


**BESNIER**  
aménagement

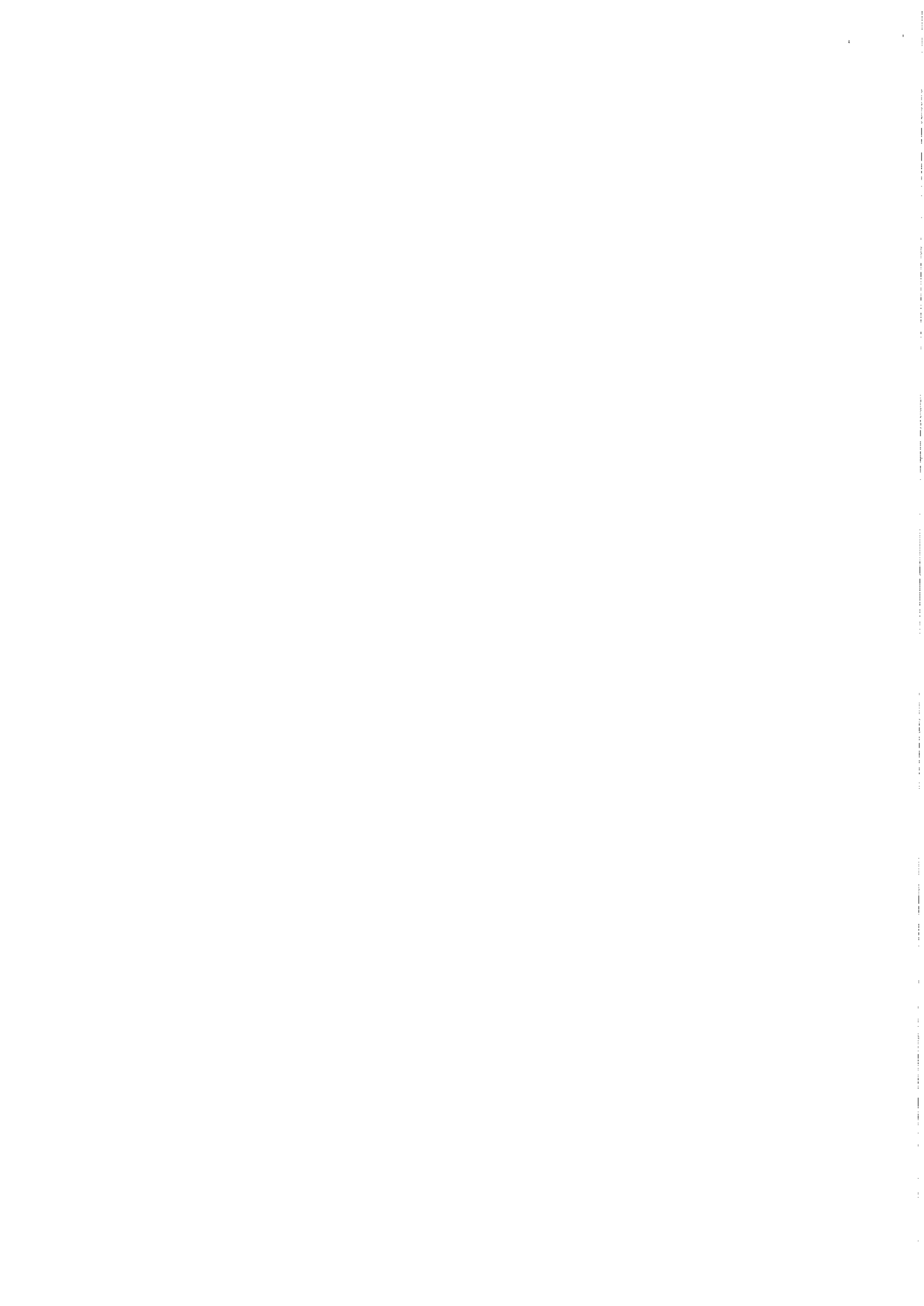


**COMMUNE D'ASSERAC**  
**« ZAC DE L'ISLE DE KER ONCE »**

**DOSSIER DE REALISATION**

**CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS**

Modifié le 14/04/2010



SOMMAIRE	
0 PREAMBULE	1
0.01 DISPOSITION GENERALE	1
0.02 DIVISION DES TERRAINS	3
1 TITRE I	4
1.01 Objet de la cession	4
1.02 Délais d'exécution	4
1.03 Prolongation éventuelle des délais	4
1.04 Sanction à l'égard du constructeur	4
1.05 Vente morcellement des terrains cédés	5
1.06 Nullité	5
2 TITRE II TERRAINS CEDES	5
2.01 Plan d'aménagement de la ZAC	5
2.02 Bornage - Clôtures	6
2.03 Desserte des terrains cédés	6
2.04 Sanction à l'égard de la SAS	6
2.05 Branchements et canalisations	6
2.06 Electricité	6
2.07 Eau potable	6
2.08 Aires de stationnement	7
2.09 Etablissement des projets coordination	7
2.10 Exécution des travaux par les entrepreneurs du constructeur	7
2.11 Implantation des constructions	9
3 TITRE III REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL	9
3.01 Entretien des espaces libres	9
3.02 Espaces libres servitudes	9
3.03 Tenue générale	10
3.04 Assurances	10
3.05 Modification	10
3.06 Litiges - Subrogation	10
4 ANNEXE	
4.1 Service de l'eau	10
4.2 Réseau Téléphone	10
4.3 EU et EP	11
4.4 Electricité	11
4.5 Eclairage public	11
4.6 Voirie	11
4.7 Espaces verts	11
4.08 Tableau synoptique	12
4.09 Valeur de l'arbre	13
5 ETAT DES SHON	14

## 0 PREAMBULE

### 0.01 DISPOSITIONS GENERALES

0.01.1 Le présent Cahier des Charges constitue des obligations de Droit Privé, indépendantes des obligations du Règlement de la ZAC. Le présent Cahier des Charges de Cession de Terrain précise les obligations de l'acquéreur de parcelle vis à vis de la SAS, des tiers et des administrations ou concessionnaires, de l'Association Syndicale. Et des acquéreurs de lots du lotissement, entre eux Il fait la Loi des parties et est indépendant du Cahier des Charges du lotissement et de l'article L 325-2-1 du Code de l'Urbanisme.

0.01.2 Le présent Cahier des Charges est divisé en trois titres et une annexe

Le Titre I :

- détermine les prescriptions imposées aux acquéreurs des terrains ; il précise notamment, le but de la cession, les conditions dans lesquelles elle est consentie, les conditions dans lesquelles elle est résolue ou résiliée en cas d'inexécution de ces prescriptions.

Le Titre II :

- définit les droits et obligations réciproques de la SARL et des acquéreurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe les prescriptions techniques imposées aux acquéreurs.

Le Titre III :

Fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux cessionnaires ou locataires, à leurs héritiers ou ayant cause en quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges, par une convention avec la SAS.

ANNEXE :

Elle est constituée par le Cahier des Charges Architecturales, qui complète le présent Cahier des Charges de Cession de Terrains, et doit également être joint à chaque promesse ou compromis de vente et à chaque réitération par acte authentique.

0.01.3 Le Titre 1et est constitué par des dispositions de caractère mixte, c'est-à-dire à la fois contractuelles entre la SAS et le contractant, et réglementaire parce qu'approuvées par la Commune et pouvant être sanctionnées par celle-ci.

Ces dispositions ne comportent, par contre, aucune stipulation pour autrui.

Le Titre II est constitué par des dispositions purement contractuelles entre la SAS et le co-contractant. Ces dispositions ne contiennent aucune stipulation pour autrui et ne peuvent, en conséquence, ni être opposées aux autres contractants ou à tous 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'emporteront toujours sur celles de ce titre II.

Le Titre III 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 ayant cause à quelque titre que ce soit et ce, sans limitation de durée. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce titre III à l'encontre des autres assujettis, la SAS déclarant, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun d'eux.

0.01.4 Lorsque la SAS a signé une convention d'aménagement avec une commune, et lorsqu'il est mis fin à cette convention pour quelque cause que ce soit, la commune est de plein droit substituée à la SAS dans tous ses droits et obligations résultant du présent cahier des charges, outre les règles d'urbanisme applicables.

0.01.5 Les prescriptions du présent Cahier des Charges seront déposées au rang des minutes du Notaire qui en remettra à l'acquéreur, contre reçu, un exemplaire sous forme de CD ROM lors de la signature du compromis de vente et lors de la signature de l'acte authentique, le présent cahier des Charges sera annexé à tout acte translatif de propriété des terrains ou des constructions, lors de cessions ou de locations successives.

0.01.6 Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le vocable de "acquéreur" tout assujéti au présent C.C.C.T qu'il soit acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, co-partageant, acquéreur, locataire, concessionnaire d'usage, etc...

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

- enfin, le terme « constructeur » s'entend de tout professionnel chargé de réaliser votre construction.

Cela exposé, la SAS entend diviser et céder les terrains de la ZAC, dans les conditions prévues ci-dessous.

## 0.02 DIVISION DES TERRAINS

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

### 1 TITRE I

#### 1.01 OBJET DE LA CESSION

La cession est consentie en vue de la construction d'une maison individuelle, ou, s'il s'agit de parcelles susceptibles de recevoir plusieurs logements ou bâtiments, d'un programme de bâtiments qui sera, dans ce cas défini dans l'acte de cession.

Les bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du règlement.

La surface de plancher développée hors œuvre nette des locaux que l'acquéreur est autorisé à construire est précisé dans l'acte de cession.

#### 1.02 DELAIS D'EXECUTION

l'acquéreur s'engage à :

1.02.1 Commencer, sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés par le règlement sur le terrain qui lui est cédé et à communiquer à la SAS son projet définitif de construction, huit jours au moins avant le dépôt de la demande de permis de construire, suivant le cas.

1.02.2 Déposer sa demande de permis de construire dans un délai d'un mois à dater de l'acte de cession, étant précisé que, sauf disposition contraire dudit acte, c'est la date de signature de l'acte S.S.P. (sous seing privé) qui est prise en considération à ce titre.

1.02.3 Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 6 mois à compter de la délivrance du permis de construire.

1.02.4 Avoir réalisé les constructions dans un délai de 30 mois à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'Architecte des acquéreurs, sous réserve de sa vérification par l'Architecte de la SAS. Des délais différents pourront être stipulés dans l'acte de cession. La SAS pourra, de même, accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

#### 1.03. PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, 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 des acquéreurs.

#### 1.04 SANCTIONS A L'EGARD des acquéreurs

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge des acquéreurs par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou ses annexes, la SAS pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, soit obtenir des dommages et intérêts, soit la résiliation de la vente, dans les conditions suivantes

##### 1.04.1 Dommages et intérêts (cas particulier)

1.04.11 Si l'acquéreur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 1.02 § 1, 2, 3, 4, la SAS, dans le souci de préserver les intérêts des

lots, comme les ouvrages réalisés, le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de dix jours en ce qui concerne les délais des § 1, 2, 3, ou dans un délai de trois mois en ce qui concerne celui du § 4.

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

Cette indemnité sera due par l'acquéreur défaillant quels que soient les préjudices subis par la SAS à titre d'indemnité forfaitaire et définitive.

Cette astreinte commencera à courir, dès l'expiration du délai visé par la mise en demeure et pourra être, de convention expresse, liquidée par le Juge des Référés.

#### 1.05 VENTE - MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES - REGROUPEMENT DE PARCELLES

Les terrains ne pourront être cédés par l'acquéreur qu'après réalisation des constructions prévues au programme visé à l'article 1.01 ci-dessus.

Toutefois, l'acquéreur pourra procéder à la cession globale des terrains ou si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, à charge pour le bénéficiaire de la cession, de réaliser ou d'achever les travaux de construction. Avant toute cession, l'acquéreur devra aviser la SAS au moins 4 mois à l'avance, de ses intentions.

La SAS pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que :

- Les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par elle. En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé sur le prix de vente avec une réduction de 10 %. en cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la SARL de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, la SAS pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

L'acquéreur est cependant autorisé à céder le terrain à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit de l'acquéreur lui-même.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en co-propriété des locaux dans les termes de la Loi du 10 Juillet 1965, ni en cas de vente d'immeuble à construire.

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

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

Le regroupement de parcelles, en vue de ne réaliser qu'un seul logement est autorisé, mais limité à deux parcelles maximum.

#### 1.06 NULLITE

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage, etc... qui seraient consentis par l'acquéreur ou ses ayant cause en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées dans le titre 1er du présent Cahier des Charges seraient nuls et de nul effet, conformément aux dispositions de l'article 43 de l'ordonnance du 23 octobre 1958.

Cette nullité pourra être invoquée, pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte par la SAS, ou éventuellement par le Maire, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

### 2 TITRE II - TERRAINS CEDES

#### 2.01 PLAN de la ZAC

2.01.1 l'acquéreur et la société s'engagent à respecter les dispositions du règlement dans l'ensemble de ses documents constitutifs (règlements servitudes, plans, etc...) et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'administration.

En aucun cas la responsabilité de la SAS ne pourra être engagée en raison des dispositions du règlement, ou des modifications que

l'administration apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

## 2.02 BORNAGE - CLOTURE

La SAS procédera, si elle ne l'a déjà fait, et préalablement à l'acte authentique, au bornage du terrain.

Les frais de bornage seront à la charge de l'acquéreur qui pourra désigner un géomètre agréé afin de dresser contradictoirement, acte de cette opération. L'acquéreur fera son affaire personnelle de la remise en place et du contrôle des bornes délimitant sa parcelle.

Tout acquéreur d'une parcelle contiguë à des lots non encore vendus par la SAS ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture. Il en supportera seul la charge.

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

## 2.03 DESSERTE DE TERRAINS CEDES

La limite des prestations dues par la SAS et la définition des obligations de l'acquéreur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués est précisée dans l'annexe au présent cahier des charges, ou dans l'acte de cession lui-même, le cas échéant.

## 2.04 PLANTATIONS

Il est expressément convenu que tous les arbres préexistants à la division parcellaire qui se trouveraient, du fait de cette division à une distance moindre de la limite de propriété que la distance légale seront conservés en l'état quelque soit leur ancienneté, les parties convenant de ne pas appliquer les dispositions de l'article 672 du Code Civil.

Il en sera de même des plantations réalisées, par la SAS, sur les parties communes, ou en limite entre parcelles, lorsque ces plantations présentent un intérêt pour l'ensemble du

paysage, ceci, en application des plans d'aménagement du lotissement, qui seront acceptées par les parties, quel que soit leur éloignement de la limite séparative.

## 2.05 BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Jusqu'à la remise des ouvrages à la Commune et aux Sociétés concessionnaires ou à l'Association Syndicale, l'acquéreur devra, suivant le planning des travaux, et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire ou à la déclaration préalable, se brancher à ses frais, sur les canalisations d'eau, d'électricité, égouts, etc... établis par la SAS et conformément aux avant-projets généraux approuvés.

Ceux-ci, ainsi que les installations intérieures correspondantes, devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que l'acquéreur est réputé connaître.

Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics.

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

L'acquéreur fera son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux ainsi que, éventuellement, du versement des taxes et indemnités de branchement à l'égout susceptible de lui être réclamé par la Commune ou le service public.

Il s'engage à faire réaliser les travaux de remise en état à ses frais dans le mois des dégradations.

## 2.06 ELECTRICITE

Les branchements des parcelles sont amenés dans des coffrets en limite de parcelles, il appartient à l'acquéreur, après avoir souscrit son abonnement auprès d'EDF, de faire réaliser la liaison entre sa maison et le coffret par son entrepreneur qui raccordera ses fourreaux sur les amorces posées dans le coffret par la SAS.

## 2.07 EAU POTABLE

La réalisation du réseau de distribution d'eau potable, à l'intérieur de chaque îlot défini par le plan parcellaire devra être confiée par l'acquéreur au Service des Eaux de la Commune ou au concessionnaire de ces réseaux.

## 2.08 AIRES DE STATIONNEMENTS

Les aires de stationnements dont la localisation est indiquée au règlement graphique du lotissement devront avoir un accès direct et permanent non clos sur la rue, la largeur de cet accès sera de 6m ; des dérogations pourront être accordées dans le cas de permis de construire groupés, ou de constructions concernant des professions libérales, des commerces sous la réserve de leur compatibilité avec le règlement du lotissement. elles seront utilisables en permanence; aucun portail ne pourra être installé qui les séparerait de la voie de desserte de la parcelle .

Le revêtement du sol des aires de stationnement sera soit en enrobé bitumineux, soit en béton de ciment, ou en dallage. Tout revêtement qui entraînerait des sables ou gravillons sur les trottoirs est interdit.

Si la nature du revêtement est identique à celui des trottoirs, il sera obligatoirement réalisé, sur la parcelle en limite du domaine public un seuil en béton ou en pavés.

Les compteurs et ouvrages de raccordements aux divers réseaux ouvrent sur cette aire de stationnement. Il est expressément reconnu qu'à compter de la signature de l'acte de vente, un droit d'accès direct et non clos à ces ouvrages est concédée, au profit des concessionnaires et exploitants des réseaux, actuels ou futurs (EDF, service des Eaux, Téléphone, etc.). Pour les lots D2 et D7 l'acquéreur laissera un passage de 0,50 cm non clos, pour accéder librement aux coffrets.

Les portillons donnant accès à la parcelle sont obligatoirement implantés en limite de l'aire non close, perpendiculairement à l'axe de la voie publique.

L'acquéreur s'engage à laisser constamment libre l'accès aux compteurs.

## 2.09 ETABLISSEMENT DES PROJETS - COORDINATION DES TRAVAUX

L'acquéreur, durant la période qui s'écoule entre la signature du compromis de vente et celle de sa réitération par acte authentique, pourra faire réaliser par son constructeur, tous sondages du sol de la parcelle et toutes investigations, qui lui permette d'apprécier la nature des fondations que son constructeur devra réaliser compte tenu de la nature du sol.

Ainsi le constructeur sera en mesure de chiffrer le coût de la construction en toute connaissance de cause

l'acquéreur répond de la remise en état du terrain après réalisation de ces sondages.

L'acquéreur devra établir ses projets en conformité avec le règlement du P.O.S., celui de la ZAC, et les prescriptions techniques en vigueur applicable aux constructions et à leurs accessoires, de par leur nature ou leur localisation.

**Afin d'éviter toute erreur de report par le concepteur du projet, le plan d'implantation du permis de construire doit obligatoirement être établi sur le fond de plan au 1/200 remis à l'acquéreur lors de la signature du compromis de vente.**

L'attention de l'acquéreur de parcelle est attirée sur le fait qu'il n'est autorisé qu'une seule construction non accolée à la construction principale par unité de propriété.

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

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

## 2.10 EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS des acquéreurs

Les ouvrages de voiries sont reconnus être livrés par la SAS en parfait état.



L'acquéreur devra faire réaliser, par son entrepreneur de gros œuvre, un empiérement provisoire d'une épaisseur minimale de 0,30 m, d'une largeur de 6 m entre la chaussée et la construction de sa maison.

Les acquéreurs, auront la charge des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, des réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par la SAS; quitte à eux à se retourner contre leurs entrepreneurs.

Ces réparations devront être réalisées à bref délai et en conformité des ouvrages préexistants.

L'acquéreur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés. En cas de défaillance des entrepreneurs dans la réparation des dégâts causés par eux, la SAS se retournera contre l'acquéreur reconnu seul responsable à l'égard de celle-ci. L'acquéreur répondra donc de toute remise en état.

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 des SHON allouées à chaque acquéreur, tels qu'elles résultent du tableau ci-annexé. Les acquéreurs solidairement responsables pourront répercuter cette obligation solidaire auprès de leurs constructeurs.

Les entrepreneurs devront veiller notamment :

à ne pas déposer de matériaux sur l'emprise des voies et des espaces communs, à ne pas brasser ou laisser tomber de mortier ou de béton sur les chaussées,

à utiliser de préférence des toupies à béton équipées de tapis transporteur, de manière à ce que le véhicule puisse stationner sur la chaussée et ne manœuvre pas, évitant ainsi la détérioration des bords de chaussée.

à utiliser de préférence une grue à un chargeur élévateur, dans le souci de détériorer le moins

possible le sol de la parcelle et à ménager les voies et espaces publics.

à ne déverser à l'égout aucun produit de lavage des bétonnières, malaxeurs ou toupies de transport de béton,

à faire débarrasser les roues des camions et engins de chantier de la terre qu'elles pourraient déposer sur les chaussées et de nettoyer chaque jour la boue qui aurait pu y être transportée du fait du non respect des prescriptions ci-dessus énoncées ; à ne pas faire circuler d'engins chenillés sur les voies, et à ne pas poinçonner les revêtements de chaussées et de trottoirs par des charges importantes, telles que celle appliquée sous les béquilles de stabilité des grues, pelles mécaniques ou autres engins.

De manière à assurer la propreté de son chantier, l'acquéreur devra se faire réaliser un empiérement provisoire suffisamment épais pour supporter les charges des camions et engins de chantier, dans l'emprise du parking non clos, entre la limite du domaine public ou collectif, et la façade de la construction. Le parking non clos est la seule entrée autorisée sur la parcelle; les entrepreneurs devront l'utiliser à l'exclusion de tout autre accès.

**En application du Document d'intervention sur le lotissement, établi dans le cadre de la loi n° 93-1418 du 31 décembre 1993 et des décrets n° 94-1159 du 26 décembre 1994 et 95-543 du 4 mai 1995, l'entrepreneur devra clore son chantier, les limites de la clôture ne devront pas excéder celles de la parcelle de l'acquéreur ; l'accès au chantier, d'une largeur de 6 m devra être exactement situé à l'emplacement de l'accès définitif de la parcelle.**

Ces prescriptions ne sont pas limitatives et ne peuvent en aucun cas dégager la responsabilité des propriétaires de parcelles ni de leurs entrepreneurs

Les plantations réalisées sur les parcelles (en limite séparative ou limites sur les voies et emprises publiques), dans le cadre des travaux d'aménagement de l'opération, devront être préservées et entretenues en conformité avec le plan des plantations et espaces vert joint en annexe au présent dossier.

Toutes ces obligations devront être répercutées par l'acquéreur auprès de ses constructeurs.

## 2.11 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

Il est ici rappelé que l'acquéreur est responsable des éventuelles erreurs qui pourraient être commises par son constructeur lors de l'implantation de son bâtiment, et qu'il doit prendre toutes mesures pour en assurer le contrôle.

Il devra: faire vérifier, à ses frais, par l'expert géomètre qui a réalisé le bornage des parcelles, l'implantation des chaises nécessaires à sa construction, et dans un second la conformité de la cote de la dalle avec celle figurant au dossier de permis de construire.

L'expert géomètre de la ZAC est le cabinet CHOIMET – 39, rue du Calvaire de Grillaud – 44100 NANTES Tél : 02.40.69.76.77.

Il appartient au propriétaire de la parcelle ou à son mandataire de demander l'intervention de l'expert géomètre, et de lui communiquer un exemplaire officiel du plan d'implantation de la construction, tel qu'il figure au dossier d'autorisation de construire.

Une somme sera consignée en l'étude du Notaire, lors de la signature de l'acte authentique. Elle sera libérée par le Notaire, au profit de l'expert géomètre sur remise par celui-ci du procès verbal de conformité de l'implantation, tant en plan qu'en altitude, visé par le propriétaire de la parcelle, son maître d'œuvre, ou, à défaut, par l'entrepreneur de gros oeuvre. Ce procès verbal sera remis au propriétaire de la parcelle, à la mairie, à l'aménageur et au Notaire.

L'acquéreur de la parcelle devra vérifier que les polices d'assurance de son constructeur, maître d'œuvre, et de son entrepreneur les garantisse contre toute erreur d'implantation.

## 3 TITRE III - REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

### 3.01 ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES

Sauf, le cas échéant, en ce qui concerne les espaces dits privés qui seront définis dans l'acte de cession, l'intégralité des espaces libres, à usage de parc, passages ou espace de jeux,

seront remis à l'association syndicale libre des acquéreurs de parcelles qui devra en assurer l'entretien, ou à la Commune qui en assurera l'entretien, à compter de la date de l'intégration dans le Domaine communal.

### 3.02 ESPACES LIBRES - SERVITUDES

3.02.1 Les parties non construites des terrains qui font l'objet du titre II, chapitre II du présent cahier des charges de cession de terrain, sauf celles dites "parties privatives" expressément désignées dans l'acte de cession ou de location pour certains cas exceptionnels sont affectées à usage de parc, de passage et groupées en un ensemble dont chaque partie servira à l'utilité de tous les autres fonds indistinctement.

- Elles seront susceptibles d'être classées dans le domaine communal ou, à défaut, deviendront propriété de l'association syndicale libre des acquéreurs de parcelles, de ce fait, les acquéreurs ou leurs ayant cause auront droit d'usage à titre de parc et de passage sur toutes les parties non construites de tous les terrains concernés.

Les allées pour la promenade et le repos, les parterres, pelouses et bassins ou décorations d'agrément qui seraient réalisés, seront à la disposition des propriétaires, co-propriétaires ou occupants de tous les immeubles construits sur lesdits fonds. Ils seront également à la disposition des invités des mêmes personnes, de leurs visiteurs et des gens à leur service.

3.02.2 Les affectations ci-dessus ont lieu à titre de servitude réciproque.

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

Toutefois, les dispositions ci-dessus du présent article ne s'appliqueront pas aux zones "d'individuels".

3.02.3 L'acquéreur sera tenu de subir, sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain et, éventuellement dans les immeubles bâtis des canalisations publiques, d'eau, électricité, téléphone, éclairage public, égouts, etc ..., telles qu'elles seront réalisées, conformément au dossier de ZAC, par

la SAS, la Commune, les concessionnaires ou pour leur compte.

### 3.03 TENUE GENERALE

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

Sauf cas prouvé de réception de mauvaise qualité des signaux télé, aucune antenne de radio-télévision extérieure ne sera admise ; les immeubles devront se doter d'antennes sous toiture.

Dans le cas d'antennes paraboliques, elles seront obligatoirement posées de manière à être le moins visibles possible de la voie publique.

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 usage commercial.

Chaque propriétaire devra respecter la destination de son terrain : espace vert, jardin, aménagement de loisir. Dès lors, il s'interdit toute exposition de linge, tout dépôt ou stationnement prolongé qui soit de nature à nuire au voisinage et à l'aspect général de la ZAC.

### 3.04 ASSURANCES

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

Le présent article n'est pas applicable aux administrations qui sont habituellement leur propre assureur.

### 3.05 MODIFICATIONS

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain pourront être changées dans les conditions de majorité prévues par la loi en matière de

modification des règlements de la ZAC sous la réserve que la majorité en superficie soit calculée pour l'application du présent article, d'après le nombre de m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre nette que chaque propriétaire est autorisé à construire, conformément au coefficient d'occupation du sol défini au règlement ou résultant de transfert de droits ou de surdensité autorisée.

### 3.06 LITIGES - SUBROGATION

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

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

## 4 ANNEXE AU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN

NOTICE DEFINISSANT LES LIMITES DES PRESTATIONS REALISEES PAR L'AMENAGEUR AU TITRE DES DIFFERENTS RESEAUX

### 4.1 SERVICE DE L'EAU

Les prestations de la SAS s'arrêtent à la pose des canalisations dans les voiries principales et secondaires et au branchement de chaque parcelle, hors pose des citerneaux. La pose et la location des citerneaux compteurs et la réalisation de la liaison entre les sorties des citerneaux de comptage sont à la charge de l'acquéreur des parcelles.

La pose et la location des compteurs, la réalisation de la liaison entre les sorties des citerneaux de comptage sont à la charge de l'acquéreur des parcelles.

### 4.2 RESEAUX TELEPHONE

Les prestations de la SAS s'arrêtent à la pose des coffrets. Les liaisons « B » des branchements seront à la charge de l'acquéreur qui devra raccorder les fourreaux de la liaison « B » à ceux que l'aménageur aura posé à la sortie arrière de l'ensemble des coffrets de branchements.

#### 4.3 E.U. & E.P.

Les prestations de la SAS s'arrêtent à la fourniture et à la pose des réseaux généraux et de la partie des branchements situés à l'extérieur des parcelles privatives, ainsi qu'à la pose des boîtes à passage direct des Eaux Usées, tous les autres travaux sont à la charge des acquéreurs.

#### 4.4 ELECTRICITE

La prestation de la SAS comprend tout le réseau moyenne tension et les transformateurs ; les réseaux basse tension jusqu'aux coffrets de branchement de la parcelle. Les acquéreurs devront prendre leur alimentation basse tension dans ces coffrets pour desservir leur construction, ils devront raccorder les fourreaux de liaison « B » sur ceux qui ont été posés par la SARL en aval des coffrets de branchement.

#### 4.5 ECLAIRAGES PUBLICS

La prestation de la SAS comporte l'éclairage de toutes les voiries principales et secondaires, l'éclairage des emprises privées, s'il y a lieu est à la charge des acquéreurs.

#### 4.6 VOIRIE

La prestation de la SAS comporte toutes voiries principales et secondaires, avec circulations piétonnes et plantations, tels que ces ouvrages sont définis aux plans et pièces écrites du dossier de la ZAC et à l'arrêté municipal l'autorisant.

Les voiries à l'intérieur des parcelles sont à la charge des acquéreurs, ainsi que leur raccordement sur les voiries principales et secondaires.

#### 4.7 ESPACES VERTS

La plantation et l'aménagement de tous les espaces verts collectifs et publics à l'extérieur des parcelles privées prévus dans le plan d'aménagement sont à la charge de la SAS. Les compléments de plantations à l'intérieur des lots vendus sont à la charge des acquéreurs.

Dès la réalisation des espaces verts dus par l'aménageur, leur conformité sera constatée par un représentant de la Commune.

L'acquéreur de la parcelle devra imposer à ses entrepreneurs de prendre toutes dispositions pour ne pas dégrader les plantations existantes.

Les plantations détériorées devront être remplacées par des végétaux de même force et de même espèce s'il s'agit d'arbres importants, ils seront remplacés par les plus forts sujets qu'il est possible de trouver sur le marché.

Le tableau synoptique annexé résume les limites des prestations de la SAS.

4.8 - Tableau synoptique

Nature des travaux	Prestations dues par le Lotisseur	Prestations incombant aux acquéreurs de parcelles
Terrassement généraux	Tous les terrassements nécessaires pour la construction des voiries et des espaces communs, exclusivement dans leur emprise	Tous travaux de terrassement dans l'emprise des parcelles
Assainissement EU & EP	L'ensemble des réseaux et de leurs ouvrages annexes y compris branchement des réservoirs de chasse et la partie des branchements particuliers sous l'emprise des voiries	Les branchements sous l'emprise des parcelles privée
Réseau d'eau potable et de défense contre l'incendie	L'ensemble du réseau, de ses raccordements aux réseaux existants ,tous les ouvrages et appareils annexes , la partie des branchements particuliers compris entre la canalisation et la limite de la parcelle privative .	La partie du branchement sous domaine privé
Voiries	toutes les chaussées, bordures et trottoirs allées piétonnes et tous aménagement hors l'emprise des parcelles privées	Tous les travaux sous le domaine des parcelles privées et notamment la démarcation en béton entre les domaines communs et privatif à l'entrée de la parcelle
Eclairage public	L'ensemble des réseaux et appareillages sous voies et espaces publics tels qu'ils sont figurés au plan de la ZAC	Tous ouvrage sous l'emprise privative
Plantations	Celles qui sont prévues sur les espaces communs et publics	Celles qui pourraient être imposées par le règlement ou ses annexes, à réaliser sur les parcelles privatives
Électricité	L'ensemble des réseaux sous voies publiques et des coffrets de branchements non équipés	L'équipement des coffrets de branchement
Téléphone	L'ensemble des réseaux de fourreaux aiguillés et des chambres de tirage et des ouvrages annexes et en général de toutes les prestations sous le domaine public	Tous travaux et aménagement dans l'emprise de la parcelle privative

**COMMUNE D'ASSERAC**  
**"ZAC de l'Isle de Ker Once"**

**ANNEXE au C.C.C.T.**  
**Méthode d'évaluation des dégâts occasionnés aux arbres par les travaux**

**VALEUR DE L'ARBRE** (méthode de la ville de BESANCON)  
 cette feuille a pour objet le calcul de la valeur des arbres en fonction de leur espèce de leur valeur esthétique , de leur état sanitaire , de leur situation et de leur dimension

Indice des espèces		indice suivant la valeur esthétique et l'état sanitaire		indice de dimension : la dimension des arbres est donnée par la circonférence à 1 m au dessus du sol )			
espèce	Valeur (€)	désignation	indice	dimensions	indice	dimensions	indice
chêne rouge	3,70	sain,vigoureux solitaire remarquable	10	10 à 14	0,5	260	23
bouleaux	4,57	sain,vigoureux en groupe de 2 à 5 remarquable	9	15 à 22	0,8	280	24
frênes	3,84	sain,vigoureux en groupe ou en alignement	8	23 à 30	1	300	25
tilleuls	2,82	sain , végétation moyenne , solitaire	7	40	1,4	320	26
séquoia & cyprés	2,91	sain , végétation moyenne , en groupe de 2 à 5	6	50	2	340	27
chêne frinnetto	4,12	sain,végétation moyenne en groupe ou en alignement	5	60	2,8	360	28
tilleul argenté	3,13	peu vigoureux , agé , solitaire	4	70	3,8	380	29
sophora japonica	3,54	peu vigoureux , en groupe ou mal formé	3	80	5	400	30
platanes	2,50	sans vigueur , malade	2	90	6,4	420	31
pins	3,75	arbre de peu de valeur	1	100	8	440	32
liquidambers	4,27			110	9,5	460	33
charmes fastigés	4,89			120	11	480	34
érables platanoïdes	2,55			130	12,5	500	35
marronniers blancs	4,16	<b>indice de situation</b>		140	14	600	40
saules pleureurs	2,71			150	15	700	45
taxodium	1,77			160	16	800	50
aulnes cordata	1,83	désignation	indice	170	17	900	55
marronnier rouge	5,83			180	18	1000	60
chênes verts	3,32			190	19	1100	65
liriodendrons	5,11	en centre-ville	10	200	20	1200	70
catalpa	4,38	en agglomération	8	220	21	1300	75
peupliers	3,23	en zone rurale	6	240	22	1400	80
			<b>Valeur HT TVA</b>	<b>indice esp</b>	<b>indice esth sani</b>	<b>indice situation</b>	<b>indice dimensionnel</b>
exemple		chêne de 1,40m de circonférence	2 904,34 €	3,70	7	8	14

## ASSERAC "ZAC de l'Isle de ker Once"

LOT	SUPERFICIE	SHON
1	1185	160
2	720	216
3	732	220
4	732	220
5	732	160
6	700	160
7	687	160
8	887	160
9	762	160
10	741	160
11	753	160
12	712	160
13	951	160
14	707	160
15	684	160
16	782	160
17	830	160
18	776	160
19	702	160
20	702	160
21	873	160
22	703	160
23	728	160
24	691	160
25	691	160
26	654	196
27	666	200
28	668	200
29	634	190
30	781	234
31	826	248
32	826	248
33	822	247
34	802	241
35	899	160
36	864	259
37	880	264
38	837	251
39	780	234
40	728	218
41	664	160
42	678	203
43	724	217
44	760	228
45	678	203

## ASSERAC "ZAC de l'Isle de ker Once"

LOT	SUPERFICIE	SHON
46	907	272
47	702	211
48	662	199
49	652	196
50	765	160
51	745	160
52	743	223
53	786	160
54	776	160
55	747	160
56	740	160
57	781	160
58	785	236
59	960	288
60	605	182
61	578	173
62	579	174
63	579	174
64	580	174
65	571	171
66	672	202
67	701	210
68	732	160
69	748	160
70	733	160
71	743	160
72	745	160
79	639	160
80	637	160
81	679	160
82	689	160
83	644	160
88	629	160
89	716	215
90	688	206
91	704	211
92	710	160
93	680	160
94	798	160
D1	740	160
D2	608	160
D3	551	160
D4	548	160
D5	548	160
D6	548	160



## ASSERAC "ZAC de l'Isle de ker Once"

LOT	SUPERFICIE	SHON
D7	523	160
D8	727	160
D9	615	160
D10	433	160
D11	438	160
D12	461	160
D13	440	160
D14	399	160
D15	522	160
D16	533	160
D17	552	160
D18	562	160
<b>TOTAL</b>	<b>71612</b>	<b>18534</b>

