



Z.A.C. de l'Espace commercial ST LOUP
sur la commune de PABU

CAHIER DES CHARGES
DE CESSION DE TERRAIN

SOMMAIRE

Article 1 – Présentation du CCCT	4
Article 2 - Division des terrains	5
TITRE 1 – CONDITIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LA CESSION DES TERRAINS ET LE PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS À RÉALISER.....	6
Article 3 – Objet de la cession	6
Article 4 – Délais d'exécution.....	6
Article 5 – Prolongation éventuelle des délais	6
Article 6 – Résolution en cas d'inobservation des délais	6
Article 7 – Vente, location, partage des terrains cédés.	6
Article 8 – Obligation de maintenir l'affectation prévue après réalisation des travaux.	7
Article 9 – Délimitation des terrains cédés.	7
TITRE 2 – DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR ET DE L'ACQUÉREUR PENDANT LA DURÉE DES TRAVAUX	8
CHAPITRE 1 : TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES PUBLICS	8
Article 10 – Desserte et viabilisation des terrains cedés ou loués	8
CHAPITRE 2 : TERRAINS CEDES OU LOUES.....	8
Article 11 – Procédure de réalisation des projets.	8
Article 12 – Caractéristiques des projets a réaliser sur les terrains loués ou cédés ..	9
Article 13 – Raccordement des lots à l'espace public	9
Article 14 – Déroulement du chantier	9
TITRE 3 – CONDITIONS DE GESTION DES INSTALLATIONS COMMUNES, DES OUVRAGES COLLECTIFS ET DES LOTS.....	10
Article 15 – Servitudes	10
Article 16 – Espaces verts.....	10
Article 17 – Tenue du lot.....	10
Article 18 – Assurances	10
TITRE 4 – PORTÉE DES DISPOSITIONS DU CAHIER DES CHARGES	11
Article 19 – Respect des obligations réciproques	11
Article 20 – Insertion.....	11
Article 21 – Modifications.....	11
Article 22 – Adhésion au cahier des charges	11

PREAMBULE

Article 1 – Présentation du CCCT

- 1.1 Le présent cahier des charges de cession du terrain porte sur le périmètre de l'opération de la Z.A.C. dite « de l'Espace commercial ST LOUP » sur le territoire de la commune de PABU, réalisée par Guingamp-Paimpol Agglomération, ci-après dénommé l'aménageur de la ZAC.
- 1.2 Cet aménagement a donné lieu à la création, par délibération du Conseil de Communauté de Guingamp Communauté en date du 29 mars 2012, d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) dite « de l'Espace commercial ST LOUP »
- 1.3 Le maître d'ouvrage de la ZAC est Guingamp-Paimpol Agglomération, qui a choisi d'en réaliser l'aménagement en régie directe. Le présent cahier des charges a pour but de fixer les droits, charges et obligations incombant à Guingamp-Paimpol Agglomération, ci-après dénommée le « vendeur » et aux « acquéreurs » de lot de la ZAC « de l'Espace commercial ST LOUP »
- 1.4 Le présent cahier des charges est divisé en quatre titres :
- * Le titre 1 comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux Acquéreurs et aux utilisateurs des terrains, pour satisfaire au respect de l'utilité publique ; elles 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 des clauses types approuvées par le décret n° 55-216 du 3 Février 1955, en application des dispositions de l'article L 21.3 du Code de l'Expropriation.
 - * Le titre II définit les droits et obligations de l'aménageur de la ZAC et de l'Acquéreur pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments.
 - * Le titre III fixe les conditions de gestion des installations communes, des ouvrages collectifs et des lots, imposées aux cessionnaires ou locataires, à leurs héritiers ou ayants cause à quelque titre que ce soit ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges, par voie de convention avec l'aménageur de la ZAC. Il détermine notamment les conditions de la gestion des ouvrages d'intérêt collectif.
 - * Le titre IV fixe la portée des dispositions du cahier des charges notamment le respect des obligations réciproques
- 1.5 Les deux premiers titres constituent des dispositions purement bilatérales entre 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 rencontre 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.
- Les titres III et IV s'imposent à tous les propriétaires 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. Il s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec l'aménageur de la ZAC. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à rencontre des autres assujettis, l'aménageur déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.
- 1.6 Sauf disposition contraire prévue dans l'acte de cession ou de location, les dispositions du CCCT seront caduques à la suppression de la ZAC.
- 1.7 Les prescriptions du présent cahier des charges et de son annexe (cahier des prescriptions architecturales et paysagères) seront insérées par les soins du notaire de la partie la plus

diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

1.8 Par mesure de simplification, et pour la clarté du texte :

- * d'une part, on désignera sous le vocable de "l'Acquéreur" tous assujettis au présent C.C.C.T., qu'il soit propriétaire, acheteur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, 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...

Cela exposé, l'aménageur de la ZAC entend diviser et céder les terrains de la Z.A.C. « **de l'Espace commercial ST LOUP** » dans les conditions prévues ci-dessous :

Article 2 - 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 publics, et, d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux acquéreurs publics ou privés désignés ci-après par le terme " l'Acquéreur".

Guingamp-Paimpol Agglomération se réserve le droit de céder aux riverains immédiats de la Z.A.C., le cas échéant, des délaissés de terrains pouvant permettre une meilleure configuration de l'ensemble divisé.

Afin d'éviter toute difficulté préalablement à la vente de chaque parcelle, il sera procédé aux frais de l'Acquéreur, à l'implantation et au bornage de ce lot par un géomètre expert agréé et choisi par la Guingamp-Paimpol Agglomération

La contenance de chaque parcelle sera garantie exacte, d'après la mesure qui en sera faite par le géomètre expert, susnommé, et le plan en sera annexé à chaque vente, même en cas de revente.

Les Acquéreurs auront un mois, à partir du jour de leur contrat, pour faire vérifier, si bon leur semble, la contenance des parcelles à eux vendues. Passé ce délai, ils seront déchus de tous droits de réclamation.

Si des réclamations se produisent dans ledit délai, et qu'elles soient reconnues fondées par le géomètre expert, désigné à l'Article 5.01, le prix de vente primitivement établi sera modifié proportionnellement à la différence réellement existante, en se basant sur le prix du mètre carré superficiel résultant de l'acte de vente.

Si cette opération de vérification est effectuée, elle le sera aux frais exclusifs de l'Acquéreur.

Les frais des plans et du bornage seront payés par les Acquéreurs.

TITRE 1 – CONDITIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LA CESSION DES TERRAINS ET LE PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS À RÉALISER

Article 3 – Objet de la cession

La cession ou la location est consentie en vue de la construction d'un programme de bâtiments d'activités économiques qui sera défini dans l'acte de cession ou de location. Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du P.L.U. (Plan Local d'Urbanisme).
La surface de plancher maximale autorisée est de 0 m².

Article 4 – Délais d'exécution

Sans objet pour la présente cession.

Article 5 – Prolongation éventuelle des délais

Sans objet pour la présente cession.

Article 6 – Résolution en cas d'inobservation des délais

Sans objet pour la présente cession.

Article 7 – Vente, location, partage des terrains cédés.

L'acquéreur ne peut mettre en vente les terrains qui lui sont cédés, ainsi que les bâtiments et les installations qui auront été édifiés sur ces terrains pendant un délai de 10 ans à dater de l'achèvement de la totalité des travaux sans en avoir trois mois à l'avance avisé le vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception en lui faisant connaître l'acquéreur au profit duquel la vente serait consentie et le prix demandé.

Pendant cette période, le vendeur devra notifier sa réponse à l'acquéreur dans les mêmes conditions.

Le vendeur pourra exiger dans ce cas que les terrains lui soient rétrocédés ou qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par lui.

Le morcellement, la vente ou la location des terrains cédés, ainsi que de tout ou partie des bâtiments qui auront été édifiés sur ces terrains, est interdit, qu'elle qu'en soit la cause et même après réalisation des travaux prévus, sans autorisation spéciale et expresse accordée par le vendeur.

Le vendeur dispose d'un délai de trois mois pour notifier sa réponse à l'acquéreur dans les mêmes conditions.

Le vendeur pourra, à l'expiration de ce délai, exiger que ce terrain lui soit rétrocédé ou soit vendu à un acquéreur agréé ou désigné par lui.

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.

Article 8 – Obligation de maintenir l'affectation prévue après réalisation des travaux.

Sans objet pour la présente cession.

Article 9 – Délimitation des terrains cédés.

Le document cadastral à l'échelle du 1/2000^{ème} avec l'extrait cadastral correspondant et le plan de bornage du terrain à l'échelle du 1/200^{ème} seront établis par le vendeur et à ses frais.

Le vendeur désignera un géomètre pour qu'il soit dressé, contradictoirement et à ses frais, procès verbal de l'opération de bornage.

L'acquéreur aura par la suite à sa charge le maintien des limites de sa propriété telles qu'elles ressortent du plan de bornage.

Chaque lot sera cédé dans l'état où il se trouve le jour de la cession.

TITRE 2 – DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR ET DE L'ACQUÉREUR PENDANT LA DURÉE DES TRAVAUX

CHAPITRE 1 : TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES PUBLICS

Article 10 – Desserte et viabilisation des terrains cédés ou loués

Sans objet pour la présente cession.

CHAPITRE 2 : TERRAINS CEDES OU LOUES

Article 11 – Procédure de réalisation des projets.

Le vendeur met en place un certain nombre de moyens destinés à favoriser la qualité des réalisations et leur contrôle.

Cette procédure comporte trois étapes : information, concertation au cours de l'élaboration du projet, contrôle du projet et de sa réalisation.

a) Information de l'acquéreur

Le vendeur mettra à disposition de l'acquéreur :

- Le levé topographique à l'échelle du 1/200^{ème} base de référence pour la topographie du lot et sa couverture végétale existante,
- Le présent document (CCCT) et son annexe (cahier des prescriptions architecturales et paysagères)
- Les documents graphiques et règlement applicable à la zone concernée du PLU

Le vendeur tiendra également à disposition de l'acquéreur :

- Le référentiel Bretagne Qualiparc
- Les tracés en plan, profils en long, caractéristiques et cotes des divers réseaux et voiries situés ou projetés à proximité immédiate du terrain cédé.
- Les bases de calcul des réseaux divers et de la voirie prévus par le vendeur.
- L'étude d'impact et l'étude au titre de la loi sur l'eau réalisées dans le cadre de la création de la ZAC.
- L'étude du potentiel en énergie renouvelable

En outre, les services techniques du vendeur se tiendront à la disposition de l'acquéreur pour lui apporter des renseignements sur l'évolution de la couverture végétale du lot concerné et de ses abords, les points sensibles du paysage par rapport aux aménagements susceptibles d'y être apportés, l'état d'avancement des projets des lots riverains.

b) Concertation au cours de l'élaboration du projet.

Sans objet pour la présente cession.

c) Contrôle du projet et de sa réalisation.

Sans objet pour la présente cession.

Article 12 – Caractéristiques des projets à réaliser sur les terrains loués ou cédés

Cet article renvoie à deux documents que l'acquéreur sera tenu de respecter :

- LE PLU et son règlement
- le cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC de l'Espace commercial St Loup,

Article 13 – Raccordement des lots à l'espace public

La position et les caractéristiques des branchements et de leurs accessoires seront définies par accord entre l'acquéreur, le vendeur et le service gestionnaire ou concessionnaire intéressé, en fonction des impératifs techniques propres à chaque réseau.

Les conditions générales d'établissement, à l'intérieur des lots, des réseaux et de leurs branchements devront être conformes aux normes en vigueur et aux prescriptions édictées par le service gestionnaire ou concessionnaire.

Les travaux de raccordement et de voirie ne devront apporter aucune gêne à la circulation des véhicules et des piétons sur les voies publiques. L'acquéreur sera tenu pour responsable de tout accident qui pourrait survenir du fait de ces travaux particuliers.

Les branchements au réseau public seront obligatoirement souterrains et seront à la charge de l'acquéreur, sauf dispositions particulières propre au concessionnaire.

Si nécessaire, l'acquéreur pourra se voir imposer des traversées de chaussée avec fourreaux et conduites pour recevoir les branchements particuliers à sa charge.

L'acquéreur sera astreint à la remise en état des sols immédiatement après l'exécution des travaux, tout comme à la remise en état des voiries et trottoirs qu'il aurait impacter pour la réalisation de ses branchements privés.

Article 14 – Déroulement du chantier

Sans objet pour la présente cession.

TITRE 3 – CONDITIONS DE GESTION DES INSTALLATIONS COMMUNES, DES OUVRAGES COLLECTIFS ET DES LOTS

Article 15 – Servitudes

Haies à conserver :

un ensemble de haies bocagères anciennes ou nouvellement plantées se trouvent en limite de certains lots. Ces haies ne pourront en aucun cas être coupées ou arrachées. Seul un entretien sera autorisé : taille de limitation des arbustes, taille de formation des arbres, enlèvement des branches mortes. Les propriétaires des parcelles riveraines de ces haies devront autoriser l'accès de leur terrain pour l'entretien si cela s'averrait nécessaires.

Zone humide :

une zone humide est située dans la partie Nord de la ZAC. Les propriétaires des parcelles riveraines ne pourront en aucun y rejeter des eaux pluviales et ils devront clore le côté de leur parcelle qui donne sur cette zone. Cette parcelle sera gérée comme une prairie et entretenue par deux tontes annuelles. Elle aura donc un aspect naturel qui ne peut être confondu avec un délaissement ou un manque d'entretien.

Article 16 – Espaces verts

L'aménagement paysager de la ZAC a été défini pour offrir, dans la perception des lots depuis l'espace public, un cadre attractif et une vitrine intéressante aux acquéreurs. Le vendeur veillera au maintien des aménagements paysagers réalisés en bord de voie sur l'espace public dans un bon état de propreté et d'entretien.

Article 17 – Tenue du lot

L'acquéreur s'engage à :

Interdire la formation de tas d'ordures : déchets, décombres ou résidus, sur son lot, et de garder les espaces non bâtis dans un bon état de propreté et d'entretien.

Entretenir, arroser, éventuellement remplacer sur son lot les plantations existantes ou qu'il y aura réalisé.

Assurer l'entretien régulier des ouvrages de prétraitement des eaux usées et/ou pluviales (débourbeur, déshuileur, séparateur à graisses...) qu'il aura installé sur son lot.

Ne pas organiser d'espaces de stockage ou d'entrepôt directement visibles depuis l'espace public sans l'accompagner d'un aménagement paysager adéquat pour en atténuer l'impact visuel.

Ne pas sous-louer pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet, tout ou partie du terrain et des constructions en dehors des éléments figurant sur le dossier de permis de construire minute approuvé par le vendeur.

Article 18 – Assurances

Sans objet pour la présente cession.

TITRE 4 – PORTÉE DES DISPOSITIONS DU CAHIER DES CHARGES

Article 19 – Respect des obligations réciproques

Les dispositions contenues au présent cahier des charges feront loi entre le vendeur et l'acquéreur, ainsi qu'entre les différents acquéreurs.

Le vendeur subroge en tant que besoin l'acquéreur dans tous ses droits en action, de façon à ce que tout propriétaire puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges.

a) En cas d'inobservation des obligations à la charge du vendeur, l'acquéreur pourra :

- Mettre en demeure le vendeur, par lettre recommandée avec accusé de réception, d'exécuter dans les trois mois les obligations lui incombant
- Si le vendeur ne s'est pas exécuté dans le délai prescrit, exiger la résolution de la vente et le remboursement des plus-values apportées par lui au terrain et des travaux qu'il y aura éventuellement effectués, le montant de celles-ci étant fixé par expertise contradictoire dans les mêmes conditions que celles fixées par l'article 5 du présent cahier des charges.

b) En cas d'inobservation des obligations à la charge de l'acquéreur et notamment dans le cas d'une réalisation non conforme au projet agréé, le vendeur pourra demander la résolution de la vente ; ou bien à son initiative :

- Demander des dommages et intérêts pour le préjudice qui lui est ainsi causé. Cette indemnité ne pourra être inférieure à 5% de la valeur de cession du terrain
- Demander en outre le remboursement de tous les frais supplémentaires qu'il aura été amené à engager du fait de la défaillance de l'acquéreur.

Dans le cas où l'acquéreur est une collectivité publique ou un établissement public, les alinéas 1 et 2 de cet article ne sont pas applicables.

Article 20 – Insertion

Les prescriptions du présent cahier des charges et de ses annexes et notamment le cahier des prescriptions architecturales et paysagères, seront intégralement insérées dans l'acte de cession, par les soins de l'acquéreur, lors des aliénations successives ou dans les baux qu'il pourrait consentir ; tant en ce qui concerne les terrains cédés qu'en ce qui concerne les constructions édifiées sur lesdits terrains.

Article 21 – Modifications

Les dispositions du présent cahier des charges pourront être changées dans les conditions de majorité prévues par la Loi en matière de modification des cahiers des charges, après suppression de la ZAC.

Article 22 – Adhésion au cahier des charges

La signature des actes de vente entraîne adhésion complète aux dispositions du présent Cahier des charges et de ses annexes.

Bon pour accord :

Le : _____ à : _____

Le signataire