



COMMUNE DE RONCOURT
LOTISSEMENT LES GRANDES CHAMPELLES

Cahier des charges de cession de terrain

—

V1

SOMMAIRE

PREAMBULE	4
ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	4
ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS PAR LA SEM AMENAGEUR	5
TITRE I	6
ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION	6
ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION.....	6
ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS	6
ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR	7
ARTICLE 7 - VENTE ; LOCATION ; MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES 8	8
ARTICLE 8 - NULLITE	9
TITRE II	10
CHAPITRE I TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES PUBLICS.....	10
ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE LA SEM.....	10
ARTICLE 10 - VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES PUBLICS	10
CHAPITRE II TERRAINS DESTINES A ETRE VENDUS OU DONNES A BAIL	12
ARTICLE 11 - URBANISME ET ARCHITECTURE	12
ARTICLE 12 - BORNAGE CLOTURES	13
ARTICLE 13 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES	13
ARTICLE 14 - SANCTIONS A L'EGARD DE LA SEM.....	13
ARTICLE 15 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS	13
ARTICLE 15 bis - ELECTRICITE	13
ARTICLE 15 ter – GAZ (si existant)	15
ARTICLE 15 quater - TELE-COMMUNICATION ANTENNE	15
ARTICLE 16 - ETABLISSEMENT DES PROJETS ; COORDINATION DES TRAVAUX	15
ARTICLE 17 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DE L'ACQUEREUR	16
TITRE III	17

REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL	17
ARTICLE 18 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX FAISANT L'OBJET DE L'ARTICLE 10	17
ARTICLE 19 - USAGE DES ESPACES LIBRES ; SERVITUDES	17
ARTICLE 20 - TENUE GENERALE	18
ARTICLE 21 - ASSOCIATION(S) SYNDICALE(S)	18
ARTICLE 22 - ASSURANCES	18
ARTICLE 23 - MODIFICATIONS DU CAHIER DES CHARGES	18
ARTICLE 24 - LITIGES - SUBROGATION	19

PREAMBULE

ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

- 1.1** Aux termes d'une concession d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, rendue exécutoire par notification en date du 12 octobre 2021 la Commune de RONCOURT a concédé à la Société de Développement et d'Aménagement de la Moselle - Sodevam, l'aménagement du Lotissement « Les Grandes Champelles ». Par délibération du 12 septembre 2023, la ville valide l'avenant n°1 modifiant le périmètre de l'opération, en y intégrant les parcelles 837 et 469.

La Sodevam est nommée « l'aménageur » ou « la SEM » ou « la Sodevam » dans le présent document.

Le présent Cahier des Charges a pour objet de définir les conditions de location, cession ou concession par la Sodevam d'immeubles destinés à la réalisation d'un programme de construction à l'intérieur du périmètre du lotissement.

1.2 Terminologie :

- d'une part, on désignera sous le vocable de "constructeur" tout assujetti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, constructeur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, 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 bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent CCCT, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, etc., et par "location" ou "bail" tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un des dits biens, que ce soit un bail à construction, un bail emphytéotique, etc.
- enfin, on désignera indifféremment sous le vocable "SEM" ou "Société" ou "Aménageur" la Société d'économie mixte (SEM) chargée de l'aménagement du lotissement dans le cadre d'une concession d'aménagement visée à l'article 1.1 du présent CCCT.

1.3 Le présent cahier des charges est divisé en trois titres :

- le titre I contient des dispositions de nature réglementaire venant encadrer les futures constructions qui seront réalisées sur le terrain cédé ou loué. Ces dispositions sont édictées par la personne publique signataire.
- Le titre II définit les droits et obligations de la SEM et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement du lotissement et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques et architecturales imposées aux constructeurs.
- Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux constructeurs, à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs, qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec la SEM. Il détermine notamment les modalités de la gestion des ouvrages d'intérêt collectif.

1.4 Opposabilité :

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

Le titre II contient des dispositions purement bilatérales entre l'aménageur et l'utilisateur du lot. Ces dispositions ne comportent, sauf indication expresse contraire, aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées à d'autres personnes, ni être

invoquées par elles à l'encontre de l'aménageur ou du constructeur, conformément à l'article 1165 du code civil.

Le titre III s'impose à tous les constructeurs et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de bâtiments, ainsi qu'à leur ayants-cause à quelque titre que ce soit. Il s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec la SEM. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis.

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

- 1.5 À l'expiration de la concession d'aménagement visée à l'article 1.1 ci-dessus pour quelque raison que ce soit, la collectivité publique cocontractante sera substituée de plein droit à la SEM dans tous les droits et obligations résultant pour celle-ci du présent cahier des charges, sans que le constructeur ne puisse s'y opposer.
- 1.6 Le présent cahier des charges sera inséré intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives. Par ailleurs, le présent cahier des charges établi par la SEM est déposé au rang des minutes de l'étude de Maître Muller, notaire à Bouzonville, qui procédera aux formalités de publicité foncière.
- 1.7 Par ailleurs, il est rappelé que, conformément à l'article 12 de la concession d'aménagement, le prix de cession ou de location du terrain est fixé par la SEM en accord avec la collectivité publique cocontractante.

Cela exposé, la SEM entend diviser et céder les terrains du lotissement dans les conditions prévues ci-dessous :

ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS PAR LA SEM AMENAGEUR

Les terrains dans le périmètre concédé 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 constructeurs publics ou privés, désignés ci-après par le terme "constructeur".

La division parcellaire a fait l'objet d'une Déclaration Préalable n° DP 57953 24 Y000 délivré le 4 avril 2024 (2 lots) et d'un Permis d'Aménager n° PA 57593 24 Y0001 accordé le 12 août 2024 (10 lots).

TITRE I

ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION

La cession ou la location est consentie en vue de la réalisation du programme de bâtiments défini dans l'acte de cession ou de location.

Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du PLU et du présent Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT).

Le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ou louée est précisé dans l'acte de cession.

ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION

Le constructeur s'engage à :

- 4.1 commencer sans délai après la signature de l'acte portant cession ou location les études de la totalité des bâtiments autorisés sur le terrain qui lui est cédé ou loué et à communiquer à la SEM, à l'architecte conseil et au bureau d'étude en ce qui concerne la note hydraulique de l'opération son projet définitif de construction un mois au moins avant le dépôt de sa demande de permis de construire.
Le cas échéant, présenter en même temps à la SEM un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles ;
A défaut, l'aménageur se réserve le droit de ne pas procéder à la signature de l'acte de cession et ce, sans versement de dommages et intérêts au constructeur.
- 4.2 entreprendre les travaux de construction dans un délai de 6 mois à compter de la signature de l'acte authentique ;
- 4.3 avoir réalisé les constructions dans un délai de 3 ans à compter de la signature de l'acte authentique. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à la SEM d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur sous réserve de sa vérification par l'architecte de la SEM.

Des délais différents pourront être stipulés dans chaque acte de cession ou de location. La SEM pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

- 5.1 Les délais fixés à l'article 4 ci-dessus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure au sens de l'article 1218 du Code civil, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur 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 du constructeur.
- 5.2 Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Toutefois, seront considérés, pour l'application du présent article, comme pouvant justifier une prolongation des délais, les retards non imputables au constructeur dans l'octroi des aides à l'implantation par des organismes publics. Mais, dans ce cas, le constructeur ne sera pas

dispensé du paiement des intérêts de retard sur la partie du prix de cession qu'il n'aura pas réglée aux échéances fixées.

ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

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

1. Dommages-intérêts (cas particuliers)

- Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, la SEM le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours en ce qui concerne les délais du § 1°, 2° et 3° ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne celui du § 4°.
- Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la SEM pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'elle ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec maximum de 10/100. (10 %). Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10 %, la SEM pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

2. Résolution de la cession

La cession pourra être résolue par décision de la SEM, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 4 ci-dessus.

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

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

- 2.1 Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par la SEM, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession hors taxes. Ce prix, en cas d'indexation, sera réputé égal à la somme des versements déjà effectués à la date de la résolution, augmentée d'une somme égale au solde restant dû, après application à ce solde du dernier indice connu 15 jours avant la date de la résolution.
- 2.2 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 aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût de la main d'œuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.

La plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la SEM étant l'Administration des Domaines, celui du constructeur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance sur la requête de la SEM.

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

En cas de réalisation des constructions par tranches, ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix de la SEM, que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

- 2.3 En cas de location, les conditions de la résiliation seront fixées dans l'acte de location après validation de la SEM
- 2.4 Tous les frais seront à la charge du constructeur. Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du constructeur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation. Ces sommes sont réparties entre les créanciers suivant les formes et conditions concernant le règlement des prix de vente d'immeubles.
- 2.5 Toutefois, pour l'application du présent article, l'obligation de construire sera considérée comme remplie, le cas échéant, au jour du versement par les organismes prêteurs de la première tranche du prêt consenti par ces établissements ou d'une avance sur prêt à titre de démarrage ou de préfinancement pour la construction des bâtiments à usage d'habitation.

Des conditions différentes pourront être stipulées dans chaque acte de cession ou de location. La SEM pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

ARTICLE 7 - VENTE ; LOCATION ; MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES

Les terrains ou les baux ne pourront être cédés par le constructeur qu'après réalisation des travaux d'aménagement et constructions prévus au programme visé à l'article 3 ci-dessus.

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale de la propriété des terrains ou à la cession du bail ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, ou à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction. Avant toute cession, le constructeur devra aviser la SEM, au moins 3 mois à l'avance, de ses intentions.

La SEM pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un constructeur désigné ou agréé par elle, ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par elle.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %. En cas de vente, à un constructeur désigné ou agréé par la SEM, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, la SEM pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à la SEM.

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

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

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente d'immeuble à construire au sens de l'article 1601-1 du code civil. En cas de cessions successives, les constructeurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article.

Les parcelles réservées à la réalisation de maisons individuelles ne pourront faire l'objet d'un morcellement. Sur une parcelle, il n'est autorisé que la construction d'une maison, la construction d'une maison jumelée est interdite sur ces parcelles.

Des conditions différentes pourront être stipulées dans chaque acte de cession ou de location. La SEM pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

ARTICLE 8 - NULLITE

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage, etc., qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions, ou obligations stipulées dans le titre 1^{er} du présent cahier des charges seraient nuls et de nul effet.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte par la SEM ou à défaut par le préfet du département, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

Des conditions différentes pourront être stipulées dans chaque acte de cession ou de location. La SEM pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

TITRE II

CHAPITRE I

TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES PUBLICS

ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE LA SEM

La SEM exécutera, en accord avec la collectivité publique cocontractante et conformément au PLU, au CCCT et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités, soit à être remis aux organismes concessionnaires.

Les limites des prestations dues à ce titre par la SEM sont définies dans le "cahier des limites de prestations générales" (annexe 1).

Sous réserve que d'autres délais ne soient pas fixés dans l'acte de cession ou dans ses annexes, la SEM s'engage à exécuter :

- dans les douze mois de la cession ou de la location de chaque parcelle, d'une part, une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès à la parcelle cédée, et, d'autre part, les canalisations d'eau, les réseaux gaz (si mis en place) et d'électricité, et le génie civil des réseaux de télécommunication permettant une alimentation satisfaisante de ladite parcelle.
- tous les travaux de réseaux à sa charge dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service, sous la réserve expresse que soient respectées les dispositions du PLU et du CCCT.
- la voirie définitive dans un délai de 36 mois après la date où tous les bâtiments prévus seront terminés et occupés. Toutefois, lorsque l'aménagement de la zone fera l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranches et phases, ce délai s'appliquera au périmètre concerné par la tranche ou phase considérée.

Cependant, les délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés à la SEM si les travaux étaient manifestement irréalisables du fait de l'état du terrain, par suite d'intempéries ou du fait de l'observation des règles de l'art.

ARTICLE 10 - VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES PUBLICS

10.1 Utilisation

Jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée, la SEM pourra interdire, y compris aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places qu'elle aura réalisées.

Dès leur ouverture au public (places) ou à la circulation (voies), la police y sera assurée par l'autorité publique compétente conformément à la loi.

10.2 Entretien

Jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée, la SEM assurera l'entretien technique des voies, espaces libres, réseaux divers, éclairage public.

Sur cette même période, chaque constructeur sera tenu de contribuer à l'entretien d'agrément des voies : enlèvement des boues et neiges, bonne tenue de l'état de propreté...

Il est précisé que les dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs ne font pas partie des dépenses visées au présent article. Ces dégâts seront remboursés ainsi qu'il sera dit à l'article 17 ci-après.

Dès leur remise à la collectivité publique intéressée, celle-ci en assurera l'entretien.

CHAPITRE II

TERRAINS DESTINES A ETRE VENDUS OU DONNES A BAIL

ARTICLE 11 - URBANISME ET ARCHITECTURE

11.1 Plan Local d'Urbanisme ou PLUI

Le constructeur et la SEM s'engagent à respecter les dispositions du PLUI applicable dans l'ensemble de ses documents constitutifs (rapport de présentation, projet d'aménagement et de développement durable, règlement, documents graphiques, etc.) et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'autorité compétente.

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

En aucun cas la responsabilité de la SEM ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLUI ou des modifications que l'autorité compétente apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

11.2 Prescriptions architecturales et paysagères

Le présent CCCT fixe les prescriptions architecturales et paysagères imposées aux constructeurs. L'ensemble de ces prescriptions sont définies dans le "cahier des prescriptions architecturales" (annexe 3 du présent CCCT).

En plus des règles édictées par le règlement et les autres pièces constitutives du PLU, la SEM met en place sur ce lotissement une mission d'architecte conseil afin de mieux expliciter les objectifs architecturaux, de veiller au respect du règlement en la matière et d'assurer une bonne intégration architecturale de chaque projet dans la zone.

Tous les constructeurs seront tenus de rencontrer l'architecte conseil avec leur maître d'œuvre ou constructeur, avant de déposer le projet définitif auquel il est fait référence à l'article 4.1 afin de lui exposer les choix architecturaux fondamentaux et les options envisagées pour le projet et d'entendre les recommandations et conseils d'intégration souhaitables pour la zone. Les frais d'intervention de l'architecte conseil sont à charge de la SEM.

Le visa de l'architecte conseil sera exigé avant délivrance de l'attestation de surface de plancher par la SEM au niveau du PC initial.

11.3 Prescriptions hydrauliques

Le présent CCCT fixe les prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales de toiture et de voiries privatives. L'ensemble de ces prescriptions sont définies dans l'annexe 4 du présent CCCT.

Tous les constructeurs seront tenus de fournir une note de calcul hydraulique, accompagnée du plan et de la coupe du dispositif de stockage, qui sera vérifiée par le bureau d'études conseil. Le visa hydraulique du bureau d'étude conseil sera exigé avant délivrance de l'attestation de surface de plancher par la SEM.

Les frais d'intervention du bureau d'études conseil sont à charge de la SEM au niveau du PC initial.

ARTICLE 12 - BORNAGE CLOTURES

- 12.1** La SEM déclare avoir procédé, préalablement à la signature de l'acte authentique, au bornage du terrain conformément aux dispositions de l'article L.115-4 du Code de l'urbanisme et que le descriptif du terrain mentionné dans ledit acte résulte de ce bornage.

Les frais de bornage seront à la charge de la SEM.

- 12.2** Tout constructeur d'une parcelle contiguë à des lots non encore cédés par la SEM ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

En revanche, tout constructeur sur une parcelle bénéficiant d'une clôture mitoyenne déjà existante et conforme aux règles d'urbanisme en vigueur (y compris le CCCT et ses annexes) a l'obligation de rembourser au constructeur voisin qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée, dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté.

ARTICLE 13 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES

La limite des prestations dues par la SEM et la définition des obligations du constructeur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sont précisées dans un "cahier des prescriptions techniques particulières" qui sera annexé à l'acte de vente et dont le modèle figure en annexe 2 au présent CCCT.

Les ouvrages à la charge de la SEM seront réalisés par celle-ci dans le cadre de la concession d'aménagement conclue avec la commune, conformément aux prescriptions du PLU et dans les délais fixés à l'article 9 ci-dessus.

ARTICLE 14 - SANCTIONS A L'EGARD DE LA SEM

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

ARTICLE 15 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Jusqu'à la remise des ouvrages par la SEM à la collectivité intéressée, aux sociétés concessionnaires, le constructeur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, de gaz le cas échéant ou si existant, d'électricité, égouts, ... etc., établis par la SEM, et conformément aux avant-projets généraux approuvés par le service compétent.

ARTICLE 15 bis - ELECTRICITE

Dans le seul cas des lots destinés à la construction d'une maison individuelle privée, la SEM réalise les branchements, l'ensemble des réseaux étant amenés en limite de propriété.

Dans les autres cas, les branchements seront réalisés en partie ou des gaines seront laissées en attente. Le constructeur aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements ou des niches pour la réalisation des raccordements des branchements sur les réseaux posés. Ceux-ci, ainsi que les installations intérieures correspondantes, devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que le constructeur est réputé connaître.

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

Le constructeur 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 des indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamées par la collectivité ou le service public.

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

15b1. Lorsque des postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront prévus sur leur terrain ou dans leurs bâtiments, les constructeurs devront mettre à la disposition du service public distributeur d'énergie électrique les terrains ou les locaux nécessaires. L'implantation et les caractéristiques de ceux-ci devront être établies en accord avec ce service.

Cette mise à disposition, qui se fera dans le cadre des textes réglementaires, fera l'objet de conventions particulières entre le service distributeur et le constructeur.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir à l'exploitant du service public, tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ces postes de transformation, notamment celui d'établir et d'entretenir, en amont et en aval de ces ouvrages, toutes canalisations de raccordement aux réseaux, le libre accès, à tout moment, de son personnel et celui de ses entreprises, aux canalisations et aux locaux en cause, et les dégagements permanents permettant le passage du matériel.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas des lots destinés à la construction d'une maison individuelle privée.

15b2. Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par la SEM tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du service public. En conséquence, ce service pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages-intérêts.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas des lots destinés à la construction d'une maison individuelle privée.

Dans le cas où la réalisation des postes de distribution serait nécessaire avant la cession des terrains ou des bâtiments à des tiers, ainsi qu'au cas où la SEM construirait pour son propre compte, elle s'engage à respecter personnellement les obligations énumérées dans la clause ci-dessus. La convention particulière que la SEM aurait passée avec le concessionnaire, s'imposerait alors au constructeur en tant que de besoin.

ARTICLE 15 ter – GAZ (si existant)

15t1. Les installations intérieures de distribution de gaz devront être réalisées suivant les règles de l'art, conformément aux prescriptions réglementaires et, en outre, à celles des DTU (documents techniques unifiés) en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

La disposition suivante (15t2) ne s'applique pas dans le cas des lots destinés à la construction d'une maison individuelle privée.

15t2. En temps opportun, et au plus tard avant exécution des travaux, le constructeur soumettra au service public distributeur de gaz, pour accord, le projet des installations qu'il se propose de réaliser.

Le constructeur s'engage à mettre gratuitement à disposition du service distributeur, les sols, terrains, locaux *ad-hoc*, nécessaires à l'établissement des ouvrages d'alimentation et de distribution de gaz, la pose des canalisations, l'implantation de postes de détente, de comptage, etc. Le constructeur s'engage, en outre, à consentir à l'exploitant du service public, tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ses obligations de concessionnaire de service public, c'est-à-dire la possibilité de :

- pouvoir faire accéder à tout moment son personnel et celui de ses entreprises aux canalisations et locaux en cause,
- disposer en permanence des dégagements permettant le passage du matériel.

15t3. Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par la SEM tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit de GRDF. En conséquence, cet organisme pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages-intérêts.

Dans le cas où la réalisation des postes de détente et de distribution serait nécessaire avant la cession des terrains ou des bâtiments à des tiers, ainsi qu'au cas où la SEM construirait pour son propre compte, elle s'engage à respecter personnellement les obligations énumérées dans les clauses ci-dessus. La convention particulière que la SEM aurait passée avec GRDF s'imposerait alors au constructeur en tant que de besoin.

ARTICLE 15 quater - TELE-COMMUNICATION ANTENNE

La SEM réalise le génie civil d'un réseau de fibre/télécommunication dans le périmètre du lotissement.

L'implantation d'antennes visibles de l'extérieur est interdite, lorsque sur le plan technique une autre solution peut être envisagée.

Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

Voir aussi l'article 20 ci-après.

ARTICLE 16 - ETABLISSEMENT DES PROJETS ; COORDINATION DES TRAVAUX**16.1 Établissement des projets**

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec la SEM et lui communiquera le projet définitif pour accord préalable, dans le délai fixé à l'article 4.1 ci-dessus.

La SEM s'assurera, **sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre**, que les prescriptions architecturales ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments que le constructeur se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins.

Le constructeur devra communiquer pour avis à la SEM une copie du dossier complet de demande du permis de construire préalablement au dépôt de ce dernier afin que la SEM puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique. La SEM vérifiera que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la destination du lotissement et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

L'examen du dossier par la SEM ne saurait engager sa responsabilité, le constructeur restant seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations.

16.2 Coordination des travaux

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

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

ARTICLE 17 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DE L'ACQUEREUR

Les entrepreneurs du constructeur 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 la SEM. Il sera procédé contradictoirement, à l'entrée dans les lieux par le constructeur, à **un état des lieux entre lui et la SEM**. Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés.

En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement, dans les trois mois, des sommes qui leur sont réclamées par la SEM, celle-ci pourra se retourner contre le constructeur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Une caution payable à la signature de l'acte de vente et remboursable à la fin des travaux de construction pourra être mise en place afin de réparer ce qui aurait été endommagé.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce, au prorata du nombre de m² de surface de plancher alloués à chaque constructeur tels qu'ils résulteront du permis de construire.

TITRE III

REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

ARTICLE 18 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX FAISANT L'OBJET DE L'ARTICLE 10

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

Aucun dépôt de matériel, ou de matériaux provisoire ou définitive ne sera acceptée sur les terrains privés en dehors des espaces prévus, traités et habillés comme le précise le "cahier des prescriptions architecturales" (annexe 3 du présent CCCT).

ARTICLE 19 - USAGE DES ESPACES LIBRES ; SERVITUDES

- 19.1** Les parties non construites des terrains qui font l'objet du chapitre II du titre II du présent cahier des charges de cession de terrain, sauf d'une part ceux cédés pour la construction de bâtiments publics (écoles, mairie, etc.) et sauf d'autre part les parties dites "espaces privatifs" expressément désignées dans l'acte de cession ou de location, sont affectées à usage de parc, de passage et groupées en un ensemble dont chaque partie servira à l'utilité de tous les autres fonds indistinctement.
Les constructeurs ou leurs ayants-cause auront droit d'usage à titre de parc et de passage sur toutes les parties non construites de tous les terrains concernés, sous réserve des exclusions précisées à l'alinéa ci-dessus.
- 19.2** Les affectations ci-dessus ont lieu à titre de servitude réciproque et sans indemnité de part ni d'autre.
En conséquence, chacun des propriétaires de l'un des terrains 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.
- 19.3** Le constructeur sera tenu de subir, sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, gaz, électricité, réseaux de télécommunication, éclairage public, chauffage urbain, égouts, câbles, etc., telles qu'elles seront réalisées par la SEM, la commune, les concessionnaires ou toute autre personne publique ou privée, ou pour leur compte.

ARTICLE 20 - 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. A défaut d'autorisation d'urbanisme modificative, il ne pourra, notamment, être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

Aucun dispositif extérieur de réception visible depuis l'espace public ne sera admis lorsque les immeubles seront reliés à un réseau de télédistribution ou à une antenne collective.

Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de céder pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions autres que ceux affectés à usage commercial. La SEM pourra, toutefois, accorder des dérogations et en fixer les conditions, mais seulement pendant la durée de la concession d'aménagement.

ARTICLE 21 - ASSOCIATION(S) SYNDICALE(S)

Conformément à l'article 12 de la concession d'aménagement, et en vertu de l'article R. 442-7 du Code de l'Urbanisme, les voiries et espaces publics sont rétrocédés à la Commune. Ainsi, aucune association syndicale n'est créée.

ARTICLE 22 - 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.

Avant toute ouverture de chantier, l'acquéreur veillera à la délivrance des attestations d'assurance en responsabilité décennale et de dommages, qu'il aura à demander à ses constructeur, entrepreneur, architecte, Maître d'œuvre et en général à toutes personnes visées à l'article 1792-2 du Code Civil, ayant travaillé sur ou pour le chantier, ainsi qu'aux fabricants, importateurs ou négociants, visés à l'article 1792-4 du Code Civil qui auront livré des marchandises pour la construction.

Dans le cas de revente avant le délai de dix ans à compter de la réception des travaux, le vendeur devra justifier au notaire rédacteur de l'acte de vente de l'existence de ces travaux.

ARTICLE 23 - MODIFICATIONS DU CAHIER DES CHARGES

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain, à l'exception de celles relatives aux servitudes (article 19), pourront être modifiées dans les conditions de majorité prévues par la loi en matière de modification des documents d'un lotissement, sous la réserve que la majorité en superficie soit calculée, pour l'application du présent article, d'après le nombre de m² de surface de plancher net que chaque constructeur est autorisé à construire. Toutefois, les modifications qui intéressent les services publics distributeurs de fluides ou d'énergie devront, en outre, recevoir l'accord préalable du service concerné.

ARTICLE 24 - 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 chaque constructeur qu'entre les différents autres constructeurs.

La société subroge, en tant que de besoin, chaque constructeur dans tous ses droits et actions, de façon que tout constructeur puisse exiger des autres l'exécution des dispositions en cause.

Lu et approuvé,

A Roncourt le 12 JUIN 2025

Le Maire,



Annexe 1
Annexe 2
Annexe 3
Annexe 4

Cahier des limites de prestations générales
Cahier des limites de prestations techniques particulières
Cahier des prescriptions techniques architecturales et environnementales
Note relative à la gestion des eaux pluviales sur les parcelles privatives