



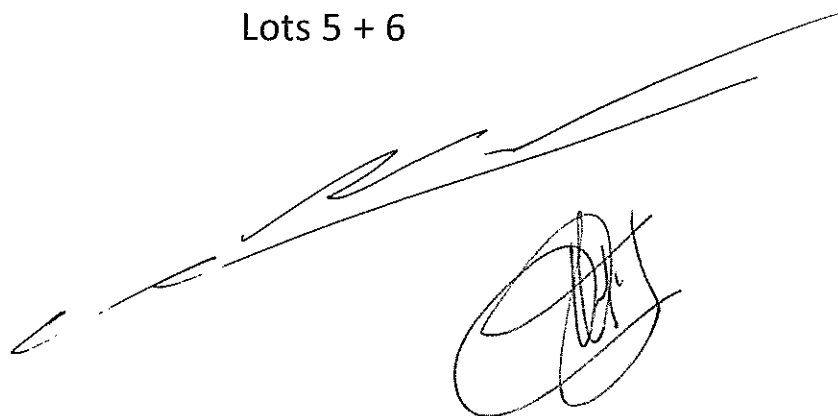
  
Annexé à la minute d'un acte  
reçu le  
29 JUIN 2018  
Par le Notaire associé soussigné

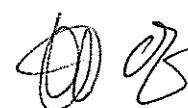
ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ LA BUTTE AUX BERGERS  
LOUVRES (95)

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN

Cession Grand Paris Aménagement / Soc HAUDECOEUR

Lots 5 + 6





## Sommaire

TITRE I : PROGRAMME DE CONSTRUCTION - OBLIGATIONS DU CESSIONNAIRE RELATIVES AUX DELAIS DE CONSTRUCTION ET AU TERRAIN CEDE .....	5
ARTICLE 4 - PROLONGATION ÉVENTUELLE DES DÉLAIS .....	5
ARTICLE 5 - RÉOLUTION EN CAS D'INOBSERVATION DES DÉLAIS ET D'INEXÉCUTION DES CHARGES .....	6
ARTICLE 6 - VENTES, PARTAGES ET LOCATIONS DES TERRAINS CÉDÉS .....	6
TITRE II : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES, ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES .....	8
ARTICLE 7 – PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES.....	8
ARTICLE 8 – OBTENTION DU LABEL « BIODIVERCITY » .....	8
ARTICLE 9 – DIMENSIONNEMENT DE STRUCTURE POUR MISE EN PLACE D’UN SYSTEME DE PRODUCTION D’ENERGIE PHOTOVOLTAÏQUE .....	9
ARTICLE 10 – ACCORD PREALABLE DE GRAND PARIS AMENAGEMENT SUR LA CONCEPTION DU PROGRAMME .....	9
ARTICLE 11 – CONTROLE PAR GRAND PARIS AMENAGEMENT DE LA REALISATION DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION .....	12
TITRE III : CONDITIONS GENERALES D’AMENAGEMENT .....	14
ARTICLE 12 – LIMITES DE PRESTATIONS .....	14
ARTICLE 13 - PHASAGE DES TRAVAUX REALISES PAR L’AMENAGEUR.....	31
ARTICLE 14 – CALENDRIER D’EXECUTION .....	32
ARTICLE 15 – COORDONNATEURS .....	32
ARTICLE 16 – BORNAGE .....	32
ARTICLE 17 – CIRCULATION ET POLICE DE VOIRIE .....	33
ARTICLE 18 – REGLEMENT DE CHANTIER.....	33
TITRE IV : GESTION DES PARTIES COMMUNES ET DES OUVRAGES COLLECTIFS.....	34
ARTICLE 19 – ENLEVEMENT DES ORDURES MENAGERES .....	34
ARTICLE 20 – OUVRAGES D’INFRASTRUCTURE.....	34
TITRE V : DISPOSITIONS DIVERSES .....	35
ARTICLE 21 – DIVISION DE TERRAINS.....	35
ARTICLE 23 – OPPOSABILITE DU CAHIER DES CHARGES .....	35
ARTICLE 24 – SUBROGATION .....	35
ARTICLE 25 – DUREE D’APPLICATION DU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN.....	35
ARTICLE 26 – APPLICATION DE PENALITES EN CAS DE NON RESPECT DES OBLIGATIONS DE L’ACQUEREUR .....	35
ARTICLE 27 - SUIVI DE LA COMMERCIALISATION .....	36



## PRÉAMBULE

Le présent Cahier des Charges a pour objet de définir les conditions de cession ou concession par Grand Paris Aménagement, d'immeubles destinés à la réalisation d'un programme de constructions.

En tant que tel, il est annexé à l'acte de vente par Grand Paris Aménagement et il sera transcrit simultanément au fichier immobilier.

Il sera obligatoirement annexé par l'acquéreur à tous actes translatifs de propriété, tous actes constitutifs de droits réels, tous actes de location ou translatifs de jouissance consentis par le ou les ayants-droits, et ses dispositions seront opposables à tous propriétaires et titulaires successifs jusqu'à ce que la ZAC soit supprimée.

-0-

Il se divise en cinq titres dont la teneur est décrite ci-après :

Le **TITRE I** définit le programme des constructions à réaliser sur les terrains cédés, les obligations du Cessionnaire relatives aux délais de construction, et à la vente, la location ou le partage des terrains cédés, ainsi que les conditions dans lesquelles les cessions sont résolues en cas d'inexécution des charges.

Si le terrain cédé a été acquis dans le cadre d'une procédure d'expropriation, le **TITRE I** comprend les clauses types prévues par l'article L 21-4 du code de l'expropriation.

Le **TITRE II** définit les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales à respecter jusqu'à la suppression de la ZAC.

Le **TITRE III** traite des droits et obligations de l'Aménageur, de ses concessionnaires ou utilisateurs pendant la durée des travaux.

Le **TITRE IV** détermine les conditions de gestion des installations communes et ouvrages collectifs.

Le **Titre V** contient diverses dispositions complémentaires.

-0-



Par application des dispositions de l'article L 311-6 du Code de l'Urbanisme, le présent cahier des charges est approuvé par <sup>(1)</sup> :

*Le Président de la communauté d'Agglomération Roissy Pays de France*

Il fait l'objet d'une mesure de publicité par l'autorité qui l'a approuvé : affichage réglementaire de la page de signature et de la page comprenant les articles 1 et 2<sup>(3)</sup>.

Pour le cas où des documents viendraient à se contredire quant à leur contenu, il est indiqué que leur hiérarchie s'établit ainsi que suit :

- Le Plan local d'urbanisme,
- Le présent cahier des charges de cession de terrains,
- Les prescriptions architecturales, paysagères et environnementales à valeur contractuelle,
- Le règlement de chantier,
- Les plans de découpage en lots,
- Le plan de masse.

Par délibération en date du 27 mai 2010, la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France, anciennement dénommée Communauté d'Agglomération Roissy Porte de France, a désigné Grand Paris Aménagement, anciennement dénommé AFTRP concessionnaire de la ZAC La Butte aux Bergers.

Il est précisé pour la bonne compréhension du présent cahier des charges, que :

Grand Paris Aménagement est désigné sous la dénomination «Aménageur » ;

L'Acquéreur est désigné par le terme "Cessionnaire".



## **TITRE I : PROGRAMME DE CONSTRUCTION - OBLIGATIONS DU CESSIONNAIRE RELATIVES AUX DELAIS DE CONSTRUCTION ET AU TERRAIN CEDE**

### **ARTICLE 1 - OBJET DE LA CESSION**

La présente cession est consentie à la Société HAUDECOEUR en vue de la réalisation d'un bâtiment à destination de bureaux, activités et entrepôts d'une SPC prévisionnelle de 9.490m<sup>2</sup> dont 842m<sup>2</sup> de bureaux, sur les lots 5 et 6 constitués de la parcelle cadastrée Section ZA 193

### **ARTICLE 2 - CONSISTANCE DE LA CESSION**

Le terrain cédé ou concédé est délimité sur le plan annexé et défini comme suit :

- Sa superficie est de 22.423 m<sup>2</sup>.
- La surface de plancher maximale dont l'édification est autorisée est de 10.000 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE 3 - DÉLAIS D'EXECUTION**

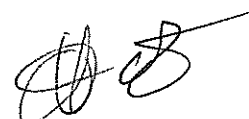
Le Cessionnaire doit :

- déposer la demande de permis de construire dans un délai de 3 mois à compter de la signature de la promesse de vente ;
- entreprendre les travaux de construction dans un délai de 3 mois à compter de la signature de l'acte authentique de vente ;
- avoir réalisé les constructions dans un délai de 18 mois à compter de la signature de l'acte authentique de vente ;

### **ARTICLE 4 - PROLONGATION ÉVENTUELLE DES DÉLAIS**

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges de cession seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le Cessionnaire aura 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 Cessionnaire.

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



## **ARTICLE 5 - RÉOLUTION EN CAS D'INOBSERVATION DES DÉLAIS ET D'INEXÉCUTION DES CHARGES**

### **Article 5.1 - Mise en œuvre de la résolution**

Si le Cessionnaire ne respecte pas les délais ci-dessus prévus, l'Aménageur le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations, dans un délai d'un mois pour le délai relatif au dépôt du permis de construire et au démarrage des travaux, et de trois mois pour l'achèvement des travaux. Passé ce délai, si aucune suite n'est donnée par le Cessionnaire aux prescriptions de la mise en demeure, l'Aménageur pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-dessous.

Dans ce cas, l'Aménageur notifiera par avis extra-judiciaire sa décision.

### **Article 5.2 - Conditions de la résolution**

Le Cessionnaire aura droit en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée comme suit :

- si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite de 10 % à titre de dommages et intérêts forfaitaires ;
- si la résolution intervient après le commencement des travaux de l'Aménageur, l'indemnité ci-dessus sera augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée au terrain par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre utilisés. L'indemnité pourra également être diminuée d'une somme égale à la moins-value subie par le terrain du fait des travaux réalisés par le Cessionnaire.

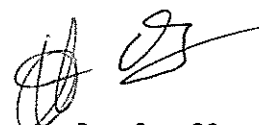
La plus-value ou la moins-value seront fixées par voie d'expertise contradictoire. L'expert de l'Aménageur est l'Administration des Domaines. Celui du Cessionnaire pourra, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, sur requête de l'Aménageur.

Tous les frais sont à la charge du Cessionnaire.

## **ARTICLE 6 - VENTES, PARTAGES ET LOCATIONS DES TERRAINS CÉDÉS**

Les terrains ne pourront être vendus par le Cessionnaire qu'après réalisation des travaux d'aménagement et des constructions prévus à sa charge.

Toutefois, le Cessionnaire pourra procéder à la vente globale des terrains, à charge pour l'acquéreur de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction initialement à charge du Cessionnaire. Cependant, le Cessionnaire devra notifier par courrier recommandé avec accusé de réception au représentant qualifié de l'Aménageur son intention de céder le terrain préalablement à tout engagement oral ou écrit vis-à-vis d'un tiers. L'Aménageur pourra, dans un délai de 6 mois à compter de cette notification, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient vendus à un acquéreur désigné ou 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 réduction de 10 %.

En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par l'Aménageur de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement aménagée, l'Aménageur pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

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

Les actes de vente, de partage ou de location consentis par le bénéficiaire de la cession en méconnaissance des interdictions ou restrictions stipulées par le cahier des charges sont nuls et de nul effet.

Par exception à ce qui précède, toute vente en l'état futur d'achèvement, conforme à la loi du 3 janvier 1967, pourra être consentie par le Cessionnaire pour tout ou partie des immeubles qu'il édifiera sur les terrains par lui acquis.

Il en sera de même pour les opérations d'acquisition et de vente réalisées dans le cadre de la législation sur le crédit-bail immobilier.





## **TITRE II : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES, ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES**

### **ARTICLE 7 – PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES**

Les constructions seront obligatoirement édifiées dans le respect des dispositions prévues :

- par les documents d'urbanisme en vigueur,
- par les prescriptions du présent cahier des charges de cession de terrain.
- par le Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales,
- par la fiche de lot.

Jusqu'à la cession du dernier lot de la ZAC, Grand Paris Aménagement se réserve le droit de modifier ou compléter les dispositions du plan masse de l'opération, relatives aux lots non cédés, sans que le Cessionnaire, quelle que soit la date de son acquisition, ne puisse élever de contestation.

#### Le cas échéant (1) :

Sont annexées au présent cahier des charges les prescriptions techniques, urbanistiques ou architecturales auxquelles Grand Paris Aménagement entend conférer un caractère réglementaire en application de l'article L 311-6 du code de l'urbanisme.

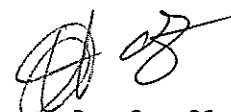
### **ARTICLE 8 – OBTENTION DU LABEL « BIODIVERCITY »**

Grand Paris Aménagement accorde une grande importance à la recherche de solutions pour sauvegarder, et promouvoir la biodiversité dans ses opérations. De fait l'Acquéreur participe pleinement à l'atteinte de ces objectifs de performance environnementale en labellisant son programme « Biodiversity » sur les thématiques suivantes de son choix : <http://cibi-biodiversity.com>

Pour atteindre labellisation Biodiversity, l'Acquéreur devra présenter son projet de labellisation et les cibles retenues, et justifier auprès de l'aménageur des audits réalisés par l'organisme certificateur des différentes phases de l'opération suivantes :

- Audit du programme de construction : après constitution de l'Avant-Projet Détaillé et avant la conception du Permis de Construire;
- Après la constitution du Projet et avant le lancement du Dossier de Consultation des Entreprises de travaux ;
- A la réception du chantier, soit au moment de *l'acte par lequel le maître d'ouvrage promoteur déclare accepter l'ouvrage proposé par sa maîtrise d'œuvre construction, avec ou sans réserve ;*
- Après avoir levé la dernière des réserves à la *réception de chantier.*

En conséquence, l'Acquéreur s'engage à conclure un contrat avec le certificateur de son choix agréé par le CIBI pour cette certification afin d'atteindre les objectifs décrits ci-dessus et à en justifier auprès de Grand Paris Aménagement dans les deux mois de la signature des présentes et parallèlement à la conception de son permis de construire.



## **ARTICLE 9 – DIMENSIONNEMENT DES STRUCTURES POUR LA MISE EN PLACE D’UN SYSTEME DE PRODUCTION D’ENERGIE PHOTOVOLTAÏQUE**

Dans le cadre de sa démarche environnementale volontariste, Grand Paris Aménagement entend participer à l'évolution des pratiques liées aux avancées technologiques concernant les modes de production énergétique, notamment par l'adaptabilité des bâtiments construits sur ses opérations.

En tant que surface ensoleillée, le potentiel de production d'énergie renouvelable étant indéniable, l'installation de panneaux photovoltaïques au moins sur une partie de la toiture fera l'objet d'une étude de faisabilité pour en démontrer le potentiel d'utilisation et ce en fonction notamment de critères technico-économiques.

**A minima, il est demandé que toutes les toitures (et donc la structure du bâtiment) soient conçues et suffisamment dimensionnées pour accueillir les charges d'exploitation issues des équipements photovoltaïques et ainsi assurer dans le temps le développement de ces modules en fonction d'un contexte évolutif réglementaire et tarifaire.**

La capacité de surcharge pour la prise en compte de ce type d'installation est évaluée à 22 kg/m<sup>2</sup> pour un système solaire seul, avec câbles et tous supports inclus.

L'acquéreur intégrera dans ses études techniques ces critères de charges d'exploitation et en vérifiera les modalités techniques et structurelles afin de les intégrer dans ces profils structurels.

Afin de favoriser le développement de ces installations, Grand Paris Aménagement se propose également de financer à hauteur de 50% les dépenses d'études de faisabilité de développement d'un système photovoltaïque que l'acquéreur souhaiterait engager sur ses bâtiments, participation plafonnée à 4000€HT.

## **ARTICLE 10 – ACCORD PREALABLE DE GRAND PARIS AMENAGEMENT SUR LA CONCEPTION DU PROGRAMME**

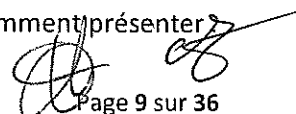
Pendant toute la durée de conception de l'opération du Cessionnaire, des réunions de projet devront être tenues entre le Cessionnaire dûment représenté, son architecte d'opération pour les objets qui le concernent l'Aménageur et, le cas échéant la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France.

Ces réunions auront pour objet de suivre la conception du projet, la conformité de sa réalisation avec les contraintes initiales architecturales, urbaines et environnementales, l'avancement de la commercialisation, la livraison du bâtiment et de ses abords, au-delà de ses aspects techniques pour lesquels des réunions de chantier seront tenues conformément à l'article 13 du présent cahier des charges.

### **10.1 – Documents à remettre :**

Le Constructeur remettra à Grand Paris Aménagement :

- a) 3 exemplaires du dossier de permis de construire ( 1 pour être conservé par Grand Paris Aménagement, 1 à destination de l'urbaniste, 1 à destination de la maîtrise d'œuvre en infrastructure), au plus tard 1 mois avant la date de dépôt de demande de permis de construire prévue à l'article 3 du présent cahier des prescriptions; les pièces devront notamment présenter



- a. Plan d'altimétrie de sol au 1/200 ème
- b. Plan de voirie au 1/200 ème
- c. Plan des réseaux au 1/200 ème
- d. Plan des plantations et mobilier urbain au 1/200 ème avec descriptif
- e. Plan d'éclairage public
- f. Plan des espaces rétrocedables avec servitude de passage
- g. Descriptif des revêtements de façades

b) 1 mois avant le démarrage des travaux de terrassement, les marchés signés (sans bordereaux de prix) et les pièces suivantes :

- o Dossier d'exécution V.R.D. complet.

Ces pièces devront être conformes aux fiches de lot technique et urbaniste.

Le Vendeur aura quinze (15) Jours Ouvrés pour donner son avis sur ledit dossier de demande de permis de construire. Les demandes de corrections de l'aménageur devront être motivées par un manquement au présent CCCT, au CPAUPE, à la fiche de lot, au PLU ou aux obligations réglementaires, A défaut de réponse de sa part dans ce délai, il sera réputé avoir accepté ledit dossier en l'état.

L'Acquéreur aura quinze (15) Jours Ouvrés pour intégrer les éventuelles demandes de corrections de l'aménageur émises dans le délai précité et remettre au Vendeur un exemplaire corrigé et un CD du dossier de permis de construire corrigé.

En cas de manquement constaté à la prise en compte des corrections engendrant un retard dans le dépôt du permis de construire l'acquéreur s'exposera aux pénalités exposés dans l'article 26.

Pour permettre le dépôt de la demande de permis de construire, le Vendeur, après approbation du dossier de demande de permis de construire, adressera à l'Acquéreur l'autorisation de déposer cette demande ainsi qu'une copie du CCCT signée par le Président de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France ou son représentant.

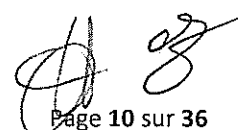
L'Acquéreur fournira au Vendeur le récépissé du dépôt de son permis de construire dans le délai de cinq (5) Jours calendaires de ce dépôt auprès de l'autorité administrative compétente.

En cours d'instruction, l'Acquéreur communiquera au Vendeur toute demande de pièce complémentaire de la part de l'autorité compétente, ainsi que tous projets de pièces déposés en compléments ou en substitution au dossier déposé initialement. Le Vendeur disposera d'un délai de (5) jours ouvrés pour émettre un avis. L'Acquéreur fournira également au Vendeur un exemplaire signé du dossier de demande de permis de construire dans sa forme définitive.

L'Acquéreur fournira au Vendeur l'arrêté de permis de construire et l'ensemble de ses attendus dans le délai de dix (10) Jours Calendaires de sa délivrance.

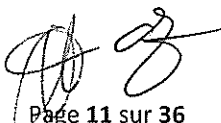
Il est précisé que, nonobstant les dispositions du présent article, le Cessionnaire conserve l'entière responsabilité de la conformité de son projet à la réglementation en vigueur, et ne pourra en aucun cas se retourner contre le Vendeur en cas de non obtention du permis de construire.

Il en sera de même pour toute demande de permis modificatif, demande ultérieure de permis de construire, demande de permis d'aménager ou déclaration préalable sur le terrain cédé.



## 10.2 – Réunions en phase conception :

- a. Présentation au Cessionnaire de la fiche de lot par l'urbaniste et de la fiche de lot technique par le maître d'œuvre infrastructure de l'Aménageur (si elles sont différentes) ainsi que du cahier de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales du présent cahier des charges.
- b. Présentation par le Cessionnaire de son APS – ***A minima***



Page 11 sur 36

## **ARTICLE 11 – CONTROLE PAR GRAND PARIS AMENAGEMENT DE LA REALISATION DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION**

Pendant toute la durée de réalisation de l'opération du Cessionnaire, des réunions de projet devront être tenues entre le Cessionnaire dûment représenté, son architecte d'opération pour les objets qui le concernent, l'aménageur et, le cas échéant la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France.

Ces réunions auront pour objet de suivre la conformité de sa réalisation avec les contraintes initiales architecturales, urbaines et environnementales, la livraison du bâtiment et de ses abords, au-delà de ses aspects techniques pour lesquels des réunions de chantier seront tenues conformément à l'article 11 du présent cahier des charges.

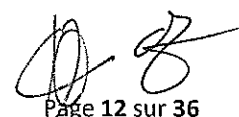
### **11.1 – Documents à remettre :**

Le Cessionnaire remettra à l'Aménageur, en 3 exemplaires papier et en format électronique :

- a) 2 mois après l'obtention du PC, les pièces du DCE suivantes :
- Plan d'altimétrie de sol au 1/200 ème
  - Plan de voirie au 1/200 ème
  - Plan de terrassement au 1/200 ème
  - Plan des réseaux au 1/200 ème et bilan de puissance
  - Plan des plantations et mobilier urbain au 1/200 ème avec descriptif
  - Plan d'éclairage interne à l'îlot pour mise en cohérence avec l'espace public en cas d'ouverture de l'îlot aux piétons par la mise en place de servitudes de passage
  - Plan des espaces rétrocedables avec servitude de passage
  - Descriptif des façades
  - Descriptif des toitures

L'Aménageur se réservera un délai de 15 jours pour formuler des remarques sur la base du permis de construire délivré et de la fiche de lot.

- b) les marchés signés (sans bordereaux de prix) composés des pièces suivantes :
- Plan d'altimétrie de sol au 1/200 ème
  - Plan de voirie au 1/200 ème
  - Plan de terrassement au 1/200 ème
  - Plan des réseaux au 1/200 ème
  - Plan des plantations et mobilier urbain au 1/200 ème avec descriptif
  - Plan d'éclairage public interne à l'îlot pour mise en cohérence avec l'espace public en cas d'ouverture de l'îlot aux piétons par la mise en place de servitudes de passage
  - Plan des espaces rétrocedables avec servitude de passage
  - Descriptif des façades
  - Descriptif des toitures



L'Aménageur examinera la conformité des pièces. Au regard de ses remarques, il se réserve la possibilité d'appliquer des pénalités conformément à l'article 24 des présentes.

- a) 1 mois avant le démarrage des travaux VRD, le dossier d'exécution V.R.D. complet.

Ces pièces devront être conformes à la fiche de lot technique (si elle est différente de la fiche de lot urbaniste), élaborées par le maître d'œuvre VRD de l'Aménageur et transmises par lui.

- b) Les documents liés au suivi environnemental spécifique à l'opération.

#### **11.2 – Réunions en phase réalisation :**


- a. Présentation des échantillons de façades (couleurs et matériaux). **A minima.**
- b. Pré-réception des façades.
- c. Réunion d'avancement trois mois avant la livraison **A minima.**
- d. Pré-réception des abords et espaces extérieurs. **A minima.**

Ces réunions auront également pour objet d'examiner le calendrier de réalisation du programme du Cessionnaire et ses éventuelles évolutions, conformément à l'article 11 du présent cahier des charges ainsi que l'avancement de la commercialisation (le cas échéant).

#### **11.3 – Permis de construire modificatif :**

Toute demande de permis de construire modificatif sera soumise pour approbation au Vendeur selon les dispositions prévues pour la demande permis de construire initial, telles que décrites à l'article 89 du présent CCCT.

Le Cessionnaire n'engagera la réalisation des ouvrages concernés par le dit permis de construire modificatif qu'après approbation de ce dernier.



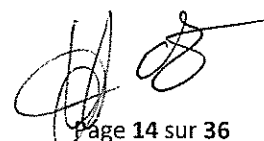
### **TITRE III : CONDITIONS GENERALES D'AMENAGEMENT**

#### **ARTICLE 12 – LIMITES DE PRESTATIONS**

Le présent article définit les aménagements et ouvrages mis à la charge de l'Aménageur et ceux mis à la charge du Cessionnaire.

#### **TABLEAUX DE PRESTATIONS**

Les tableaux ci-après sont destinés à préciser les prestations et formeront loi entre les parties.

Two handwritten signatures in black ink, one appearing to be a stylized 'D' and the other a more complex scribble.

## ÉTUDES – PRÉLIMINAIRES

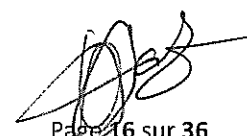
TACHES	À la charge de	
	Aménageur	CESSIONNAIRE
Levé topographique et plan topographique au 1/500	X	
Etudes géotechnique préalable de type G1 (Ex G0+G11) à l'échelle de la ZAC	X	
Etudes de sol propres à chaque lot (géologiques, hydrogéologiques, géotechniques (G2, ex G12))		X
Coordination architecturale des projets des divers Cessionnaires	X	
Calage graphique et altimétrique des ouvrages de bâtiment. Respect du nivellement et des pentes régulières des espaces publics (voiries...) indiquées au plan des espaces publics ou sur la fiche de lot		X
Planning d'exécution des travaux de construction		X
Plan de bornage et bornage du lot	X	
Piquetage et implantation des voiries extérieures au lot en phase exécution	X	
Piquetage et implantation des voiries intérieures au lot et des bâtiments		X
Entretien, conservation, rétablissement des bornages provisoires et définitifs		X





## PRÉPARATION DU TERRAIN

TACHES	A LA CHARGE DE	
	Aménageur	CESSIONNAIRE
Etat des lieux du terrain et de ses abords avec Huissier lors de la visite de terrain préalable à la signature de l'acte de vente		X
Remblaiement des tranchées et des fouilles archéologiques existantes ou à réaliser sur le lot		X
Suppression de réseaux désaffectés sous emprise publique (si nécessaire)	X	
Suppression de réseaux désaffectés dans l'emprise du lot (si nécessaire)		X
Dévoisement des réseaux publics non désaffectés dans l'emprise du lot	X	
Travaux spéciaux éventuels de préparation liés à la nature du sous-sol sous emprise publique	X	
Travaux spéciaux éventuels de préparation liés à la nature du sous-sol du lot		X
Accès au chantier entre la chaussée publique et la limite de lot		X
Nettoyage général du lot après cession et clôtures de chantier autour du lot considéré		X
Débroussaillage du lot (si nécessaire) et abattage des arbres		X
Décapage de la terre végétale du lot		X
Dépollution : selon les modalités prévues par la promesse de vente et l'acte de vente	X	X



## TERRASSEMENTS - VOIRIES

TACHES	À la charge de	
	Aménageur	CESSIONNAIRE
Terrassements sous emprises publiques	X	
Voiries et tous espaces publics extérieurs au lot	X	
Trottoirs, places et placettes publiques	X	
Chemins piétons sur emprise publique	X	
Stationnements éventuels faisant partie de l'emprise de la voirie publique	X	
Carrefours aux débouchés des voiries de la ZAC sur les voiries existantes	X	
Bateau d'accès sur trottoir	X	
Bateaux supplémentaires		X
Terrassements à l'intérieur du lot (y compris évacuation aux décharges et toutes sujétions)		X
Voiries internes au lot		X
Chemins piétons internes au lot		X
Stationnements nécessaires au lot, externe ou interne.		X



## ASSAINISSEMENT- EU-EP \*

TACHES	À la charge de	
	Aménageur	CESSIONNAIRE
Canalisations EU-EP principales et noues dans l'emprise des voies publiques	X	
Regards de visite sur canalisations principales	X	
Ouvrages de régulation dans les noues EP principales	X	
Canalisations EU-EP de desserte depuis la canalisation principale située sous emprise publique jusqu'à la limite du lot y compris regard de branchement. Les travaux seront réalisés par l'entreprise mandatée par l'Aménageur aux frais du Cessionnaire.	Maitrise d'ouvrage Aménageur**	Financement
Dispositif de retenue des eaux pluviales du lot concerné, avant rejet dans le réseau public (ouvrages de stockage et de régulation), selon les prescriptions du dossier Loi sur l'Eau, à savoir 1,4 l/s/ha pour une pluie de fréquence 50 ans, y compris régulateur		X
Canalisations EU et EP (ou noues) internes à chaque lot privatif y compris les dispositifs anti-refoulement		X
Raccordement sur regard de branchement réalisé par l'aménageur en limite de lot		X
Dispositifs de traitement des effluents (suivant règlement sanitaire départemental) et de confinement dans la parcelle (vannes...) en cas de pollution accidentelle des eaux		X

\* Cf. cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales du présent cahier des charges ainsi que la fiche de lot technique et urbanistique.

\*\* Les travaux sont réalisés par l'entreprise de l'Aménageur et payés par l'Aménageur, puis remboursés à Grand Paris Aménagement par le cessionnaire sur présentation de devis et facture.



(1) EAU POTABLE - DÉFENSE INCENDIE - ARROSAGE

TACHES	À la charge de	
	Aménageur	CESSIONNAIRE
Canalisations principales sous l'emprise des voies publiques	X	
Antenne d'alimentation depuis la canalisation principale jusqu'à la limite d'emprise ; Les travaux seront réalisés par une entreprise agréée par le concessionnaire du réseau*		X
Raccordement sur l'antenne		X
Réseau intérieur au lot		X
Regard compteur, génie civil du local compteur d'eau dans le cas d'un local intégré à l'immeuble		X
Essais et désinfection du réseau principal sous domaine public.	X	
Essais et désinfection du réseau réalisé par le Cessionnaire et les antennes de branchement sous le domaine public.		X
Bouche d'arrosage des espaces publics	X	
Bouche d'arrosage des espaces plantés internes au lot, y compris disconnecteur		X
Poteaux ou bouches incendie installés sur emprise publique dans le cadre de la validation générale de la défense incendie de la ZAC en accord avec les services de la Brigade des Sapeurs-Pompiers de Paris (BSPP) ou les services exerçant la même compétence sur le territoire concerné.	X	
Renforcement <sup>(1)</sup> des réseaux, poteaux ou bouches incendie installés sur emprise publique dans le cadre du programme du Cessionnaire (attendu PC, colonne sèche, etc...). Dans ce cas, les travaux seront réalisés par l'entreprise mandatée par l'Aménageur puis remboursés à l'Aménageur par le Cessionnaire.	Maitrise d'ouvrage Aménageur	Financement

Protections incendie complémentaires éventuelles à l'intérieur du lot.		X
Pose tous systèmes anti-retour et Pose compteur		X
Pose de réducteur de pression **		X

\* Cf. fiche de lot technique et urbanistique

\*\* Le réseau d'eau potable et de défense incendie a été conçu avec une pression de l'ordre de 2 à 3 bars (selon implantation et topographie). Toutefois, en cas d'incendie, le réseau a été conçu pour permettre la mise en service simultanée de 3 hydrants au maximum (selon implantation figurant sur les plans AVP/PRO) soit 180m<sup>3</sup>/h pendant 2h à une pression de 5 bars

(1) **Renforcement** : Le niveau de base par rapport auquel un renforcement sera le cas échéant nécessaire est celui prévu au stade AVP/PRO des travaux d'équipements publics de Grand Paris Aménagement.



## ALIMENTATION EN ÉNERGIE ÉLECTRIQUE

TACHES	À la charge de	
	Aménageur	CESSIONNAIRE
Puissance électrique disponible pour le lot : 0,045 KVA/m <sup>2</sup> SDP	X	
Surcoût engendré par une demande du cessionnaire d'une puissance électrique supérieure à 0,045 KVA/m <sup>2</sup> SDP, dans les conditions de prise en charge définies dans l'acte de vente		X
Le cas échéant : Réseau Haute Tension aux abords du lot	X	
Réseau HTA sur emprise publique pour raccordement du (des) poste(s) abonnés	Maitrise d'ouvrage Aménageur	Financement
Poste de transformation électrique (génie civil, équipement et raccordement au réseau HTA du poste) :		
- implanté sur une emprise publique (selon fiches de lot) et pour un besoin en puissance électrique inférieur à 250 KVa (et ce pour l'ensemble du ou des programmes compris dans les délimitations du lot)	X	
- implanté sur une emprise privée (selon fiches de lot) et pour un besoin en puissance électrique inférieur à 250 KVa (et ce pour l'ensemble du ou des programmes compris dans les délimitations du lot)	équipements électrique, raccordement HTA	Génie civil
- pour un besoin en puissance électrique supérieur à 250 KVa (et ce pour l'ensemble du ou des programmes compris dans les délimitations du lot), le poste abonné ou le poste de distribution publique est implanté sur le lot privé		X
Fourniture de la demande de raccordement basse tension pour ERDF		X
Visa et transmission de la demande de raccordement établie par le Cessionnaire basse tension à ERDF	X	



Réalisation du réseau Basse Tension depuis le poste de distribution publique jusqu'au (x) coffret (s) en limite de propriété, sur domaine public	Maitrise d'ouvrage Aménageur	Financement
Réalisation des réseaux situés dans l'emprise de(s) la parcelle(s) cédée(s)		X

Alimentation en énergie électrique :

- les raccordements >250kVA relèvent d'un raccordement direct et particulier sur le réseau HTA par l'intermédiaire d'un poste Privé.
- les raccordements < 250 kVa relèvent d'un raccordement BT, sur le réseau existant ou au poste BT existant ou à construire via un départ direct.
- Si la puissance est  $\geq$  à 120 kVa, un départ direct entre le point de livraison et le poste BT est nécessaire (respect du plan de protection précisé à la NF C14-100).
- Si la puissance est < 120 kVa le raccordement peut être effectué sur le réseau BT desservant les utilisateurs soutireurs, dans le respect du plan de tension. On peut considérer que ces installations peuvent généralement être raccordées dans un rayon de 150 mètres autour du poste BT sur le réseau BT prévu pour le soutirage.



## GAZ

TACHES	Á la charge de	
	Aménageur et Concessionnaire	CESSIONNAIRE
Réseau de distribution (MP) sous domaine public	X	
Branchement sous domaine public jusqu'en limite du lot*		X
Réseau intérieur au lot		X
Coffret prééquipé, sauf poste de détente		X
Equipement du coffret		X
Réseau intérieur au lot depuis le coffret		X
Fourniture et installation du compteur		X

\* Selon plan figurant dans la fiche de lot et suivant les modalités de la convention GRDF / Grand Paris Aménagement





## ÉCLAIRAGE PUBLIC

TACHES	À la charge de	
	Aménageur	CESSIONNAIRE
Réseau d'éclairage public des voies et espaces publics, y compris armoires et raccordement au réseau électrique	X	
Réseau d'éclairage extérieur propre à chaque lot.		X
Réseau d'éclairage extérieur propre à chaque lot.* Les travaux à réaliser sous l'emprise publique par le Cessionnaire devront être exécutés par une entreprise mandatée par l'Aménageur et le bailleur en charge du réseau aux frais du Cessionnaire.	Maîtrise d'ouvrage Aménageur	Financement
Réalisation de la réservation pour armoire de commande et comptage d'éclairage public suivant les prescriptions détaillées dans la fiche de lot, accessible depuis le domaine public.		X
Equipement de l'armoire de commande d'éclairage et raccordement électrique	X	
Comptage sur services généraux ou en coffret individuel extérieur du réseau propre à chaque lot		X

\* Dans le cas de sente piétonne ouverte au public



## TELECOMMUNICATIONS (base – cuivre fixe)


TACHES	À la charge de	
	Aménageur	CESSIONNAIRE
Génie civil des réseaux extérieurs (fourreaux, armoires de sous répartition et chambres de tirage) depuis les réseaux existants	X	
Branchement ou antenne de desserte sous domaine public jusqu'en limite d'emprise y compris chambre de raccordement et ouverture-fermeture de tranchées. Les travaux à réaliser sous l'emprise publique par le Cessionnaire devront être exécutés par une entreprise mandatée par l'Aménageur et l'opérateur téléphonique en charge du réseau aux frais du Cessionnaire.	Maitrise d'ouvrage Aménageur	Financement
Coordination de l'implantation des réseaux sous l'emprise publique	X	
Réalisation de la desserte d'alimentation intérieure et installation à l'intérieur des constructions		X
Câblage par un opérateur réseau au choix du Cessionnaire		X

NOTA : Il est ici précisé que les engagements de l'Aménageur se limitent à garantir la création du génie civil d'un réseau permettant l'accès au Service Universel de télécommunication (cf. article L35-1 du code des Postes et des Communications Electroniques). Pour les services haut débit, le promoteur doit contacter directement les opérateurs de télécommunications pour connaître le niveau de services offerts (fibre optique, haut débit,...).



## TELECOMMUNICATIONS (fibre optique)

TACHES	Á la charge de	
	Aménageur	CESSIONNAIRE
Génie civil (chambre L5T) pour la baie de brassage en entrée de ZAC (hors shelter) pour toute l'opération	X	
Bloc génie civil (3 PVC 42/45 maxi) mutualisé ou non avec réseau cuivre, y compris chambre de tirage tous les 200 ml.	X	
Branchement ou antenne de desserte (2 PVC 42/45) sous domaine public jusqu'en limite d'emprise y compris chambre (L1T) de raccordement et ouverture-fermeture de tranchées.	Maitrise d'ouvrage Aménageur	Financement
Coordination de l'implantation des réseaux sous l'emprise publique	X	
Réalisation de la desserte d'alimentation intérieure et installation à l'intérieur des constructions (y compris le raccordement dans la chambre situé à proximité immédiate du lot)		X
Réalisation d'un local technique* opérateur de 6m <sup>2</sup> accessibles par les opérateurs selon prescriptions réglementaires		X
Réalisation d'un local technique* de 12m <sup>2</sup> accessible depuis l'espace public (Point de mutualisation de zone PMZ). <i>Prise en compte du local à créer dans le projet architectural</i>		X
Obligation d'insertion du local dans le bâtiment, obtention du visa du concessionnaire sur le plan de génie civil avant dépôt du PC.		X
Fourniture et pose d'une L5T en pied de ce local en limite d'emprise	X	



Raccordement du local (fourreaux) à la chambre posée en limite d'emprise.		X
Fourniture et mise en place de la baie de brassage et du câblage optique par un (ou des) opérateur(s) fibre réseau au choix du Cessionnaire		X

\* incorporé obligatoirement aux constructions.



## AMÉNAGEMENT PAYSAGER - PLANTATIONS

TACHES	Á la charge de	
	Aménageur	CESSIONNAIRE
Plantations d'arbres le long des voies publiques	X	
Aménagement paysager des espaces libres publics y compris mobilier urbain	X	
Plantations le long des voiries internes au lot *		X
Aménagement paysager des espaces collectifs internes à chaque lot, y compris mobilier urbain *		X
Aménagement paysager interne au lot ou lié au bâtiment *		X
Aménagement des noues privées sur chaque lot nécessaires à l'assainissement des eaux pluviales		X
Aménagement des entrées des parcelles privées** tel que prévu par la fiche de lot		X

\* Pour lesquels, il conviendra de se reporter au cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales.

\*\* Dans le cas d'un retrait de clôture par rapport à la limite de propriété



## MAÇONNERIES

TACHES	Á la charge de	
	Aménageur	CESSIONNAIRE
Locaux techniques obligatoirement intégrés aux bâtiments		X
Toutes maçonneries attenantes aux bâtiments : perrons, rampes de sous-sol, etc...		X
Tous murets, bacs, jardinières ou autres ouvrages maçonnés à l'intérieur du lot et en limite		X
Génie civil des transformateurs HTA/BT sur domaine privé, intégrés aux constructions		X



## CLÔTURES

TACHES	À la charge de	
	Aménageur	CESSIONNAIRE
Réfection, construction des clôtures en limite mitoyenne de la ZAC avec les propriétés riveraines existantes		X
Clôture du lot		X
Clôtures mitoyennes entre lots à l'intérieur de la ZAC		X
Clôtures en façade sur rue		X
Clôtures séparatives		X
Clôtures de chantier.		X

Il conviendra de se rapporter au cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales du présent cahier des charges.



## **ARTICLE 13 - PHASAGE DES TRAVAUX REALISES PAR L'AMENAGEUR**

Les travaux réalisés par l'Aménageur peuvent être exécutés en deux phases. Les ouvrages concernés sont ceux stipulés à l'article 10 « limites de prestations ».

Ainsi, la voirie publique pourra être réalisée en deux phases et ce indépendamment du planning longitudinal imposé par les impératifs d'avancement de chantier. Cependant, certains éléments de chaque phase pourront être réalisés suivant les nécessités de coordination entre travaux de viabilité et travaux de construction des bâtiments. L'installation du chantier Cessionnaire s'effectuera avec un état des lieux contradictoire avec huissier, comme stipulé à l'article 10..

### **Première phase : viabilité aux abords du lot**

- terrassements, nivellement, encaissement des chaussées,
- réseaux d'assainissement EU et EP,
- sur la rive des chaussées, réalisation des dispositifs visant à recueillir et évacuer les eaux de ruissellement (noues),
- l'infrastructure des chaussées jusque et y compris la couche de roulement provisoire et le cas échéant, la pose des bordures,
- les fourreaux et operculaires destinés au passage ultérieur de certains réseaux (le cas échéant),
- la constitution des trottoirs en phase provisoire,
- éclairage provisoire si nécessaire à la desserte piétonne du chantier,
- pose de réseaux passant sous trottoirs.

### **Deuxième phase : achèvement des travaux d'aménagement du secteur de la ZAC dans lequel se situe le terrain cédé**

Les travaux de réalisation de la voirie définitive ne pourront être engagés qu'après la libération totale d'un secteur par le Cessionnaire du chantier. La dite libération devra intervenir au moins 3 mois avant la livraison des logements, des équipements publics et des commerces, après qu'un état des lieux contradictoire aura été réalisé. S'il s'avère nécessaire de procéder à des réparations de la chaussée et des ouvrages d'assainissement réalisés en première phase en raison des travaux du Cessionnaire, celui-ci en supportera le coût conformément aux dispositions du règlement de chantier.

Les travaux de voirie définitive comprennent :

- la pose des bordures et l'exécution des revêtements définitifs de voiries,
- la constitution des trottoirs et les revêtements définitifs des trottoirs (le cas échéant),
- la réalisation des espaces verts publics et du mobilier urbain,





- l'installation des appareils d'éclairage publics,
- la signalisation définitive.

## **ARTICLE 14 – CALENDRIER D'EXECUTION**

### **14.1 – Dispositions générales**

Le planning du Cessionnaire devra s'intégrer dans le planning de réalisation de l'opération d'aménagement.

L'Aménageur pourra, le cas échéant, demander au Cessionnaire de soumettre à son accord préalable l'ordre dans lequel seront construits et livrés les divers bâtiments constituant son opération, de façon à prévoir la mise en service de la voirie et des différents réseaux desservant le programme. A défaut, le Cessionnaire ne pourra en aucune manière rendre l'Aménageur responsable du retard de livraison d'un bâtiment imputable à l'impossibilité de le raccorder à tout ou partie des réseaux ou à l'impossibilité d'y accéder (aménagement des abords).

Le Cessionnaire devra tenir l'Aménageur informée de toutes modifications apportées à son calendrier de travaux, et en cas de retard dans l'exécution des travaux, lui faire connaître les raisons ne lui permettant pas de tenir les délais initialement prévus.

**14.2** – Le Cessionnaire devra, préalablement à l'exécution de ses travaux, informer l'Aménageur des dates et délais prévus pour cette exécution. A cet effet, le Cessionnaire remettra dès que possible à l'Aménageur le calendrier des travaux précisant les périodes d'intervention des différents corps d'état, et la date précise de libération des abords.

Le Cessionnaire fera son affaire personnelle, sous sa responsabilité exclusive, de toutes déclarations réglementaires et d'information en général, notamment auprès des concessionnaires de réseaux. La responsabilité de l'Aménageur ne pourra être engagée à ce titre.

## **ARTICLE 15 – COORDONNATEURS**

Le Cessionnaire devra procéder à la désignation d'un coordonnateur SPS et / ou CGSPS dans les conditions de la réglementation en vigueur et notamment de la loi 93-1418 du 31 Décembre 1993.

Les travaux du Cessionnaire se réalisant dans le cadre d'une ZAC, il devra se rapprocher du coordonnateur SPS et / ou le cas échéant de l'OPC-IC de la ZAC, sans que celui-ci ne puisse intervenir pour son compte.

## **ARTICLE 16 – BORNAGE**

Le bornage des îlots ou lots, sera exécuté aux frais de l'Aménageur par son géomètre.

L'Aménageur se réserve le droit d'effectuer le bornage en deux temps : bornage de fond de parcelle + piquetage. Cependant, dès que possible, l'Aménageur fera mettre en place les bornes définitives.



Le Cessionnaire sera responsable du maintien en place des bornes et des éventuels piquets, à dater du jour de la signature de l'acte de cession ou du jour où il pénétrera sur les lieux si l'autorisation lui en est donnée avant la signature de l'acte authentique.

A tout moment le géomètre de l'Aménageur aura la possibilité de contrôler l'implantation des ouvrages du Cessionnaire. Cette intervention sera exécutée aux frais de l'Aménageur.

### **ARTICLE 17 – CIRCULATION ET POLICE DE VOIRIE**

Sauf nécessité liée à la défense-incendie, à la collecte d'ordures ménagères et services de secours, la circulation automobile est seulement autorisée sur des voiries et voies dédiés à cet effet.

Tout stationnement des véhicules est interdit en dehors des parkings.

En cas de création de voies nouvelles, et dans l'attente de la mise en œuvre par la Commune de la procédure de dénomination des dites voies et de la numérotation des constructions qui y sont rattachées:

- La signalisation des voiries secondaires est assurée par l'Aménageur, des voiries tertiaires par le Cessionnaire et ce, à leurs frais respectifs.
- Il en sera de même pour les plaques de rue et plans de repérage éventuels.

La numérotation immeubles conformément aux prescriptions communales est à la charge exclusive du Cessionnaire.

Le cessionnaire ou ses ayants droits ne sauraient s'opposer à la fixation de la plaque de rue sur le mur de clôture ou sur la façade de l'immeuble le cas échéant.

### **ARTICLE 18 – REGLEMENT DE CHANTIER**

L'Aménageur a édicté un « règlement de chantier » joint à la promesse de vente. Ce règlement de chantier précise les modalités pratiques d'utilisation des ouvrages VRD, la conduite et la police des chantiers de la ZAC.

Il est tant opposable au Cessionnaire qu'à ses commettants et doit être systématiquement annexé aux marchés de ces derniers (maîtrise d'œuvre, entreprises...).



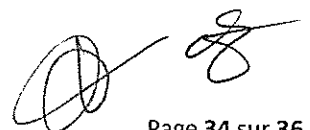
## **TITRE IV : GESTION DES PARTIES COMMUNES ET DES OUVRAGES COLLECTIFS**

### **ARTICLE 19 – ENLEVEMENT DES ORDURES MENAGERES**

L'enlèvement des ordures ménagères se fera conformément aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la commune de Louvres et de la CARPF.

### **ARTICLE 20 – OUVRAGES D'INFRASTRUCTURE**

Les ouvrages d'infrastructure exécutés par l'Aménageur seront remis, en fin de travaux, à la collectivité, aux différents concessionnaires, ou à une association syndicale libre (ASL) constituée en vue d'en assurer la gestion.



## **TITRE V : DISPOSITIONS DIVERSES**

### **ARTICLE 21 – DIVISION DE TERRAINS**

Toute division de terrain faite par l'Aménageur à la demande du Cessionnaire et à effectuer avant la cession sera exécutée aux frais du Cessionnaire.

### **ARTICLE 22 – PUBLICITE DES OBLIGATIONS ET SUJETIONS**

Le Cessionnaire s'engage à porter à la connaissance de ses hommes de l'Art, entrepreneurs, commettants, chargés d'études, direction ou exécution des travaux, les obligations et sujétions contenues dans le présent cahier des charges de cession de terrains.

### **ARTICLE 23 – OPPOSABILITE DU CAHIER DES CHARGES**

Le présent cahier des charges de cession de terrains sera intégralement annexé à l'acte de vente lors des aliénations successives, de telle sorte que le Cessionnaire, ses ayants-cause et en général chaque titulaire d'acte constatant le transfert de droits de propriété, de jouissance ou d'occupation de terrain, logements ou autres constructions, sera de plein droit tenu d'exécuter celles des charges et conditions stipulées aux présentes qui lui seront opposables.

### **ARTICLE 24 – SUBROGATION**

Chaque lot de terrain ou ensemble de droits immobiliers, cédé par le Cessionnaire dans le cadre de l'opération d'aménagement, forme un tout indivisible pour l'application du présent cahier des charges de cession de terrains.

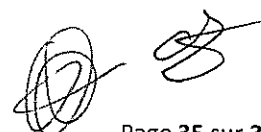
Néanmoins, après que le Cessionnaire aura satisfait à ses obligations, s'il s'avère nécessaire pour la bonne poursuite de son opération de procéder à une cession partielle, celui-ci demeurera subrogé dans les droits de son Cessionnaire à l'égard de l'Aménageur.

### **ARTICLE 25 – DUREE D'APPLICATION DU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN**

Sous réserve de son approbation par l'autorité compétente, le présent cahier des charges de cession de terrain prend effet à la date de sa signature par les parties et devient caduc à la date de suppression de la ZAC.

### **ARTICLE 26 – APPLICATION DE PENALITES EN CAS DE NON RESPECT DES OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR**

Tout retard dans la remise des documents précisés dans le cadre des articles 10 et 11 du présent CCCT, dont l'établissement est dû par le Cessionnaire dans le cadre de ses obligations contractuelles et plus particulièrement des prescriptions du présent C.C.C.T., entraînera l'application immédiate d'une pénalité de 2/10.000ème du prix de vente par jour calendaire de retard.



Toute absence aux réunions prescrites « a minima » pourra entraîner le refus de validation du dossier de demande de permis de construire par l'Aménageur en phase conception, et en phase réalisation l'application au Cessionnaire d'une pénalité de 1 500 (mille cinq cent) euros H.T. par réunion non tenue. Chaque réunion prescrite « à minima » et non tenue fera l'objet d'une nouvelle convocation de la part de Grand Paris Aménagement.

Toutes non-conformités au permis de construire constatés lors de la réunion de pré-réception des façades et de la pré-réception des abords et espaces extérieurs entraînera l'application d'une pénalité de 2/10.000ème par jour calendaire de retard en cas de non mise en conformité dans un délais de 60 jours calendaires faisant suite à la pré réception.


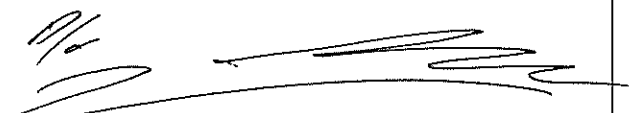
Ces pénalités seront mises en œuvre après une première mise en demeure par courrier recommandé avec accusé de réception.

Les pénalités applicables relatives aux articles 3, 8 et 9 du présent CCCT, seront imputées sur le dépôt de garantie versé par l'Acquéreur en exécution de la promesse et de l'acte de vente.

### **ARTICLE 27 - SUIVI DE LA COMMERCIALISATION**

Le cessionnaire s'engage à fournir tous les deux mois à l'Aménageur un état d'avancement de la commercialisation du programme prévu au présent CCCT. Les informations seront fournies au format électronique sous forme de tableur suivant le modèle joint en annexe pour permettre une exploitation à l'échelle de la ZAC.

Fait à Courbevoie,  
Le 29 juin 2018  
(En 3 exemplaires originaux)

<i>Le Cessionnaire Soc HAUDECOEUR</i> 	<b>GRAND PARIS AMENAGEMENT</b>  Le Directeur Général
<b>Approbation par</b> <i>Le président de la Communauté d'Agglomération Roissy-Pays de France</i>	
<b>Date :</b>	
<b>Publicité :</b>	