

**RECUEIL**

**DES**

**ACTES ADMINISTRATIFS**

**DIRECTION REGIONALE ET INTERDEPARTEMENTALE**  
**DE**  
**L'EQUIPEMENT ET DE L'AMENAGEMENT**  
**Vol 2**

**N° Spécial**

**21 Janvier 2020**

**PREFECTURE DES HAUTS-DE-SEINE**  
**RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS**

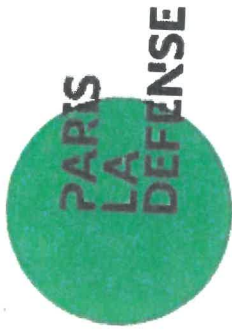
**N° Spécial DRIEA du 21 Janvier 2020**  
**Vol 2**

**SOMMAIRE**

<b>Mention</b>	<b>Date</b>	<b>DIRECTION REGIONALE ET INTERDE- PARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT ET DE L'AMENAGEMENT</b>	<b>Page</b>
	09.12.2019	Mention relative à la zone d'aménagement concerté des groues (ZAC) – secteur boulevard de la défense Lot D	3
ANNEXE		Cahier des charges de cession de terrain (CCCT) modificatif du lot D concernant le secteur boulevard de la Défense de la ZAC des Groues à NANTERRE	

DIRECTION REGIONALE ET INTERDEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT ET DE  
L'AMENAGEMENT

**« Le cahier des charges de cession de terrain (CCCT) modificatif du lot D concernant le secteur boulevard de la Défense de la ZAC des Groues à Nanterre a été approuvé par la directrice de l'Unité Départementale des Hauts-de-Seine de la DRIEA. Mention de cette aprobration sera affichée pendant un mois au siège de Paris la Défense ainsi qu'au siège de l'établissement public territorial Paris Ouest la Défense. Le CCCT modificatif sera consultable pendant un mois dans ces mêmes lieux ».**



**CANIER  
(C.C.C.T.)** DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN

---

## ZAC DES GROUES

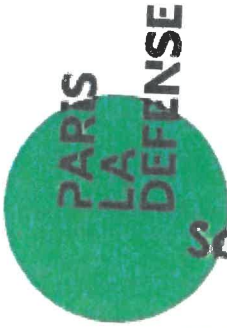
### Secteur Boulevard de la Défense

#### Lot D

Établi dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée : ZAC DES GROUES  
En vue de la réalisation d'un programme immobilier mixte

VERSION DU 09/12/2019

---



## Sommaire

<b>1. TITRE PRELIMINAIRE : DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>3</b>
A - Désignation des intervenants et définitions terminologiques	3
B - Organisation du C.C.C.T.	3
C - Cadre juridique et objet du C.C.C.T.	4
DELIMITATION GEOGRAPHIQUE DU C.C.C.T.	4
Fondements juridiques des dispositions du C.C.C.T.	4
- Dispositions relevant de l'article L 311-6 du Code de l'Urbanisme	4
- Dispositions relevant des articles L 411-1 et suivants du Code de l'expropriation	4
Caractère obligatoire des dispositions du C.C.C.T.	4
- L'opposabilité des dispositions du C.C.C.T.	4
D - Durée du C.C.C.T.	5
E - Expiration ou transfert de la Z.A.C.	5
F - Division des terrains de la Z.A.C.	6
<b>2. TITRE I : PRESCRIPTIONS IMPOSEES EN VUE DU RESPECT DE L'UTILITE PUBLIQUE</b>	<b>6</b>
ARTICLE 1 - Objet de la cession et programme de construction	6
ARTICLE 2 – Délais d'exécution des ouvrages à réaliser	6
ARTICLE 3 – Prolongation éventuelle des délais	7
ARTICLE 4 – Résolution en cas d'inobservation des délais	7
ARTICLE 5 – Vente, location, partage de l'unité foncière	8
5.1 Principe	8
5.2 Vente	9
5.3 Location	10
5.4 Commercialisation des locaux commerciaux du programme de construction	10
5.5 Stationnement	10
Paris La Défense · Cœur Défense Tour B · 110, esplanade du Général-de-Gaule · 92932 Paris La Défense Cedex France	10
T+33 (0)1 46 93 19 00 · Siret 833 718 794 00013 · Siren 833 718 794 · NAF 4110C · <a href="http://parisladefense.com">parisladefense.com</a>	1

ARTICLE 6 – Obligation de maintenir l'affectation prévue après la réalisation des travaux	11
<b>3. TITRE II : DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES AU C.C.C.T.</b>	<b>12</b>
<b>A. Obligations de l'Établissement Public chargé de l'aménagement de la ZAC</b>	<b>12</b>
ARTICLE 7 – Rôle de l'aménageur	12
ARTICLE 8 – Mesures de police, réglementation de la circulation, entretien des terrains destinés à être incorporés au domaine public	12
8.1 Utilisation	12
8.2 Entretien	12
ARTICLE 9 - Délimitation de l'Unité Foncière	13
ARTICLE 10 - Desserte de l'Unité Foncière	13
ARTICLE 11 - Modalités d'exécution de la desserte de l'Unité Foncière	14
11.1 Cahier de phasage prévisionnel	14
11.2 Desserte en voirie	14
ARTICLE 12 - Sanctions de l'inexécution contractuelle des obligations de l'aménageur	14
<b>B - Obligations de l'acquéreur</b>	<b>15</b>
ARTICLE 13 - Respect des documents applicables	15
ARTICLE 14 - Servitudes	15
ARTICLE 15 - Prescriptions urbaines et architecturales	15
15.1 Respect de l'unité architecturale	15
15.2 Reconstruction totale ou partielle des constructions ou ouvrages	17
15.3 Prescriptions techniques particulières	17
ARTICLE 16 – Obligation générale de raccordement aux réseaux publics	17
ARTICLE 17 – Travaux à réaliser par l'acquéreur	18
17.1 Obligation des travaux incombant à l'ACQUEREUR	18
17.2 Conditions d'exécution des travaux incombant à l'ACQUEREUR	19
ARTICLE 18 - Organisation des chantiers	20
ARTICLE 19 – Coordination avec l'aménageur	21
19.1 Dossier VRD	21
19.2 Modification du dossier VRD et autres documents	22
19.3 Documents de récolement	22
19.4 Autres documents	22
ARTICLE 20 - Sanctions à l'égard de l'acquéreur	23
	23
<b>4. TITRE III - DISPOSITIONS DIVERSES</b>	<b>23</b>
Article 21 - Référé préventif	23
Article 22 – Modification du cahier des charges	23
Article 23 – Règlement des différends	24
Article 24 – Assurances	24

## 1. TITRE PRELIMINAIRE : DISPOSITIONS GENERALES

### A - Désignation des intervenants et définitions terminologiques

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

On désignera le présent Cahier des Charges de Cession de Terrains et de droits Immobiliers indifféremment sous les vocables « C.C.C.T. » ou « Cahier des Charges ».

On désignera sous le vocable « ACQUEREUR », tout assujéti au présent C.C.C.T., qu'il soit propriétaire, acquéreur, sous-acquéreur, constructeur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, co-partageant, constructeur, concessionnaire d'usage, ayant droit ou ayant cause, etc.

On désignera indifféremment sous le vocable « PARIS LA DÉFENSE. » ou « AMENAGEUR », l'établissement public local Paris La Défense chargé de l'aménagement conformément aux dispositions de l'article L 321-1 du Code de l'Urbanisme, de la Z.A.C. des Groues ou toute personne morale de droit public ou privé qui lui serait substituée pour la réalisation de la zone.

On désignera sous le vocable « Z.A.C. », la Z.A.C. des Groues.

On désignera sous le vocable « Terrain », « lot », « ilot », « Unité foncière » ou « assiette foncière » indifféremment les terrains et, le cas échéant, les volumes cédés, bâtis ou non, ou loués ou concédés nus par le présent Cahier des charges.

Enfin, on désignera sous le vocable « Acte de vente » ou « cession », l'Acte conclu entre l'AMENAGEUR et l'ACQUEREUR transférant la propriété des Terrains et objet du présent C.C.C.T., que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation etc., ou la jouissance temporaire de l'un desdits biens, tel que « locations », « baux », « baux à construction », « baux emphytéotiques », « concessions d'usage » etc.

### B - Organisation du C.C.C.T.

Le présent Cahier des Charges est divisé en quatre titres :

Le Titre Préliminaire comprend des dispositions générales relatives au C.C.C.T. lui-même, telles que : la désignation des intervenants, le fondement juridique du C.C.C.T., son objet, sa durée, et son organisation.

Le Titre I comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains pour satisfaire au respect de l'utilité publique ; elles précisent notamment le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations telles que découlant des clauses types prévues dans les annexes 1 à 5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique issues du Décret n° 2014-1635 du 26 décembre 2014, en application des dispositions des articles L.411-1 et suivants du Code de l'Expropriation.

Le Titre II définit les droits et obligations respectifs de l'AMENAGEUR et de l'ACQUEREUR pendant la seule durée de réalisation de la Z.A.C. Il fixe, notamment, les prescriptions techniques, architecturales et urbanistiques imposées au constructeur.

Le Titre III fixe des dispositions diverses, concernant notamment les modifications du Cahier des Charges et le règlement des différends.



## C - Cadre juridique et objet du C.C.C.T.

### DELIMITATION GEOGRAPHIQUE DU C.C.C.T.

Le présent Cahier des Charges porte sur le lot D du secteur du Boulevard de la Défense situé au sein de la Z.A.C. des Groues à Nanterre entre le faisceau ferroviaire au nord et à l'est, le Boulevard de La Défense au sud, et le pont Césaire à l'ouest. Il est composé du Volume 41 de l'EDDV « Nanterre Gare SNCF » ayant pour assiette les parcelles AJ 505 et 509, et du volume 3 de l'EDDV « Césaire » ayant pour assiette les parcelles AJ 506-508-510-513 pour partie, sise Boulevard de la Défense.

### Fondements juridiques des dispositions du C.C.C.T.

#### - Dispositions relevant de l'article L 311-6 du Code de l'Urbanisme

L'AMENAGEUR a établi ce Cahier des Charges en application de l'article L 311-6 du Code de l'Urbanisme qui dispose :

*« Les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté font l'objet d'un Cahier des Charges qui indique le nombre de mètres carrés de Surface de Plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Le Cahier des Charges peut en outre fixer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone ».*

Le cahier des charges est approuvé lors de chaque cession ou concession d'usage par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale, lorsque la création de la zone relève de la compétence du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, et par le préfet dans les autres cas.

Le cahier des charges devient caduc à la date de la suppression de la zone (...).

#### - Dispositions relevant des articles L 411-1 et suivants du Code de l'expropriation

En application de l'article L 411-1 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, les immeubles expropriés en vue d'opérations dans les zones d'aménagement concerté prévues à l'article L 311-1 du Code de l'Urbanisme peuvent être cédés de gré à gré ou concédés temporairement à des personnes de droit privé ou de droit public sous condition que ces personnes utilisent les immeubles cédés aux fins prescrites par le Cahier des Charges incluant les clauses types approuvées par le Décret n° 2014-1635 du 26 décembre 2014.

Que l'assiette foncière, ait ou non été acquise par l'AMENAGEUR dans le cadre d'une procédure d'expropriation, le présent Cahier des Charges reprend les clauses types du décret susmentionné.

### Caractère obligatoire des dispositions du C.C.C.T.

#### - L'opposabilité des dispositions du C.C.C.T.

Conformément aux dispositions ci-dessus, le présent C.C.C.T., approuvé par le Préfet, sera inséré ou annexé intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif de l'Unité foncière, qu'il s'agisse, soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives pendant toute la durée de réalisation de la Z.A.C.



- Documents obligatoires pris pour l'application du C.C.C.T.

Les documents suivants ont été élaborés par l'**AMENAGEUR** en application du présent C.C.C.T. et s'imposent à l'**ACQUEREUR** pour l'élaboration et la réalisation de son projet immobilier:

- Le **cahier de limite de prestations techniques (C.L.P.T)** qui détaille les limites de prestations entre l'**ACQUEREUR** et l'**AMENAGEUR**, les raccordements prévisionnels aux réseaux. Seront annexés à ce cahier de limites de prestations les documents suivants, au plus tard pour le dépôt du permis de construire : plan de nivellement projeté, plan de principe des réseaux et raccordements.
- Le **cahier des prescriptions architecturales et urbanistiques**, également dénommé **C.P.A.U.** Ce cahier impose à l'**ACQUEREUR** les prescriptions architecturales et urbanistiques à respecter pour l'élaboration et la réalisation de son **PROJET IMMOBILIER**.

L'**ACQUEREUR** devra entreprendre ses études et réaliser son programme de construction en cohérence avec ces documents et les plans. En particulier, il devra respecter les cotes de seuil indiquées sur le plan de nivellement et, entre deux côtes, la géographie de l'espace public.

Les plans visés ci-dessus pourront faire l'objet d'ajustement par l'**AMENAGEUR** en fonction de l'avancement des études d'espaces publics, en concertation avec l'**ACQUEREUR**. Dans l'hypothèse où des modifications altimétriques seraient identifiées, l'aménageur et l'acquéreur se rapprocheront dans les meilleurs délais pour trouver des solutions et le cas échéant analyser les incidences.

#### D - Durée du C.C.C.T.

Conformément aux dispositions de l'article L. 311-6 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent **Cahier des Charges** sont imposées à l'**ACQUEREUR** pendant toute la durée de la réalisation de la ZAC. Elles cesseront de lui être opposables à la suppression de la zone, exceptées les servitudes de toute nature, qu'elles soient légales, conventionnelles, etc. grevant l'**unité foncière**, qui resteront applicables, selon leur nature, indépendamment du présent **Cahier des Charges**.

#### E - Expiration ou transfert de la Z.A.C.

La zone d'aménagement concertée est réalisée en régie directe par **PARIS LA DÉFENSE**, ce dernier étant à l'initiative de la création de cette zone d'aménagement concertée. Il n'est donc pas titulaire d'une concession d'aménagement au sens du Code de l'urbanisme.

Néanmoins, si l'**AMENAGEUR** devait conclure une telle concession d'aménagement avec un aménageur, à l'expiration de cette dernière pour quelque raison que ce soit, l'**AMENAGEUR** serait substitué de plein droit à cet aménageur dans tous les droits et obligations résultant pour celui-ci du présent **Cahier des Charges**, sans que l'**ACQUEREUR** ait le droit de s'y opposer. Il en irait de même en cas de transfert de ladite convention à une autre personne morale de droit public ou privée chargée de l'aménagement.

En tout état de cause, toute conclusion d'une concession d'aménagement ayant pour objet de transférer l'aménagement de la Z.A.C. de l'**AMENAGEUR** à un autre aménageur ou tout transfert de cette convention au profit d'un autre aménageur ne saurait remettre en cause les droits déjà acquis par l'**ACQUEREUR**, soit au titre de la promesse de vente, soit au titre d'un acte authentique de vente signé, et dans lesquels le présent **Cahier des Charges** est inséré ou annexé conformément aux dispositions du paragraphe « **TITRE 1 : C Cadre juridique et objet du C.C.C.T.** ».

## F - Division des terrains de la Z.A.C.

Lorsque des terrains sont divisés par l'AMENAGEUR de la Z.A.C., c'est-à-dire lorsque l'AMENAGEUR cède lui-même des terrains, ces divisions ne constituent pas de lotissement conformément aux dispositions de l'article R 442-1 c) du Code de l'Urbanisme.

Pour toute autre division de terrain, les règles en matière de lotissement s'appliqueront, sauf exceptions prévues au Code de l'Urbanisme.

## 2. TITRE I : PRESCRIPTIONS IMPOSEES EN VUE DU RESPECT DE L'UTILITE PUBLIQUE

### ARTICLE 1 - Objet de la cession et programme de construction

La cession est consentie à l'ACQUEREUR en vue de la construction dans les conditions définies au présent C.C.C.T. de bâtiments à usage principal de bureaux et de commerces. Un programme de construction de 11 114 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SDP) est autorisé sur l'Unité foncière, réparti comme suit :

- 10 828 m<sup>2</sup> SDP à usage principal de bureaux
- 286 m<sup>2</sup> SDP de commerces ;

### ARTICLE 2 – Délais d'exécution des ouvrages à réaliser

L'ACQUEREUR s'engage à :

- Commencer sans délai les études de la totalité du programme autorisé sur l'Unité foncière.
- Déposer un dossier recevable au sens du Code de l'Urbanisme de demande de permis de construire et, le cas échéant, de démoir dans le délai fixé dans le protocole. Les modalités de mise au point de ces demandes sont définies à l'article 15 du présent C.C.C.T.
- Présenter, dans le même temps, à l'approbation de PARIS LA DÉFENSE un programme échelonné prévisionnel de réalisation.
- Avoir achevé le programme (constructions, VRD, parkings) dans le délai de QUARANTE CINQ mois à compter du dépôt de la Déclaration d'Ouverture de Chantier, éventuellement prorogé dans les conditions de l'article 4 ci-après.
- L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie lorsque le premier des évènements ci-après sera réalisé conformément à l'article 13.2.1 du Protocole :
  - Soit l'occupation, même partielle, des constructions par un preneur à bail ou un acquéreur ; en ce cas il sera attesté de l'achèvement par la remise du procès-verbal de prise de possession des biens considérés, signé par le preneur et/ou l'acquéreur.
  - Soit la réunion des conditions d'utilisation des biens :
    - soit à usage de bureau, soit à usage d'hôtel : lesquelles seront établies lorsque seront exécutés les ouvrages et installés les éléments d'équipement indispensables à l'utilisation des biens, conformément à leur destination ;
    - soit à usage de commerce : lesquelles seront caractérisées lorsque les locaux seront réalisés, cet achèvement s'entendant sans vitrines, sans aménagements intérieurs, brut de béton et fluides en attente ;

- en ce cas, selon les biens considérés, il sera attesté de l'achèvement par la remise d'une attestation du Maître d'œuvre certifiant la réunion desdites conditions d'utilisation ;
- Soit la date d'achèvement indiquée sur la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux prescrite par l'article L 462-1 du Code de l'Urbanisme ; en ce cas il sera attesté de l'achèvement par la remise de la DAACT.

En cas de désaccord entre les Parties sur la réalité de l'achèvement au sens ci-dessus, la Partie la plus diligente saisira le Président du Tribunal de Grande Instance territorialement compétent pour obtenir la nomination par ordonnance d'un homme de l'art ayant pour mission de constater si la construction est ou non achevée au sens des critères ci-avant énoncés (cf. article 13.2.1 du Protocole).

- A défaut, l'**ACQUEREUR** sera redevable envers l'**AMENAGEUR**, UN MOIS après la délivrance d'une mise en demeure adressée par exploit d'huissier et restée infructueuse, à titre d'indemnité journalière de 1/10 000ème du prix de vente HT, par jour calendaire de retard, calculé au prorata des lots non achevés dans les délais prévus.
- Enfin, **PARIS LA DÉFENSE** pourra accorder des dérogations, dans des cas exceptionnels sur demande de l'**ACQUEREUR** assortie de pièces justificatives.

### ARTICLE 3 – Prolongation éventuelle des délais

Les délais fixés à « Délais d'exécution des ouvrages à réaliser » ci-dessus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure ou à une cause légitime de suspension de délai, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'**ACQUEREUR** a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure ou à une cause légitime de suspension de délai et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'**ACQUEREUR**.

Nonobstant ce qui précède, l'**ACQUEREUR** reste tenu de régler les acomptes aux échéances prévues dans le protocole ou, le cas échéant, dans l'acte, et ne sera pas dispensé du paiement des intérêts de retard sur la partie du prix de cession qu'il n'aura pas réglé aux échéances fixées.

Les causes légitimes de suspension de délai sont précisées au protocole signé entre l'**AMENAGEUR** et l'**ACQUEREUR** en date du 11 mars 2016.

### ARTICLE 4 – Résolution en cas d'inobservation des délais

Sans préjudice de l'application des dispositions des articles « ARTICLE 12 » et « ARTICLE 20 – Sanctions à l'égard de l'acquéreur » ci-dessous, et, le cas échéant, des clauses résolutoires prévues dans le Protocole valant Promesse de Vente, la présente cession pourra être résolue par décision de l'**AMENAGEUR**, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article « Délais d'exécution des ouvrages à réaliser » ci-dessus, le cas échéant prorogé dans les conditions fixées par l'article « Prolongation éventuelle des délais » présentes.

La cession pourra également être résolue par décision de l'**AMENAGEUR**, notifiée par acte d'huissier, en cas de non-paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance.

Dans tous les cas, la résolution n'interviendra qu'**UN MOIS** après une mise en demeure notifiée par acte extrajudiciaire, restée sans effet.





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

- Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession hors taxes ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par l'AMENAGEUR, 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 quinze jours avant la date de la résolution.
- 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 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 l'AMENAGEUR étant l'Administration des Domaines, celui de l'ACQUEREUR pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal compétent.

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

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

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef de l'ACQUEREUR défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution dans les conditions fixées aux articles L 411-4 du code de l'expropriation.

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.

## ARTICLE 5 – Vente, location, partage de l'unité foncière

### 5.1 Principe

Les actes de vente, de partage, ou de concession d'usage, etc., qui seraient consentis par l'ACQUEREUR ou ses ayants cause en méconnaissance des interdictions, restrictions, ou obligations stipulées au présent C.C.C.T. seraient nuls et de nul effet. Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de **CINQ ANS** à compter de l'acte par l'AMENAGEUR ou, à défaut, par le Préfet du Département, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

Il est précisé qu'au sein du programme immobilier énoncé à l'article 1, l'**ACQUEREUR** s'engage à développer et à maintenir pendant cinq ans, en complément de l'offre commerciale, une offre, décomptée dans les surfaces de bureaux, d'activités économiques alternative et innovante, toute ou partie accessible au public, favorisant le développement d'un écosystème économique de start-ups, d'incubateurs d'entreprises, de fab-labs, etc. dont le volume représente environ 5% de la surface globale du programme tertiaire Vinci (Lots A, B, C et D), soit environ 3.700m<sup>2</sup> SPC composés notamment de :

- 800 m<sup>2</sup> de surfaces Open Innovation (accueil de start-up / incubateurs)
- 1.000 m<sup>2</sup> d'espaces Projet (plateau « espace projets », co-working, business center)
- 800 m<sup>2</sup> d'espaces dédiés à la Connaissance et la Formation (espace de Formation, Démonstrateur technologique, show-room, espace exposition)
- 1.100 m<sup>2</sup> d'espaces Mutualisés tout ou partie accessibles au public (Auditorium, Food court- restauration, salle de sport, etc.).

En exécution de cet engagement, l'**ACQUEREUR** a produit à l'**AMENAGEUR** en annexe de l'Acte de vente de la tranche 1, un dossier précisant les activités développées dans les lots A, B, C et D, les surfaces et les plans correspondants ainsi que l'état d'avancement des démarches relatives à la gestion et au fonctionnement de ces activités ainsi que les utilisateurs/opérateurs cibles ;

Par la suite, l'**ACQUEREUR** produira à l'**AMENAGEUR** à l'achèvement du Programme de Construction, un dossier précisant le(s) gestionnaire(s) et utilisateurs/opérateurs des locaux et leur localisation sur plan ainsi que leur mode de gestion et de fonctionnement

Dans le cas où l'**ACQUEREUR** céderait ses locaux dans un délai de cinq (5) ans suivant l'achèvement du programme de construction, il s'oblige à faire figurer dans l'acte de vente l'obligation pour le sous-acquéreur de maintenir les usages précités, pendant la durée restant à courir sur le délai de cinq ans précité.

De plus, dans le cas où l'**ACQUEREUR** donnerait en gestion ces locaux dans un délai de cinq (5) ans suivant l'achèvement du programme de construction, ce dernier aura l'obligation de soumettre le/les gestionnaires-utilisateurs pressenti(s) à l'agrément de l'**AMENAGEUR**. Cette demande d'agrément devra être assortie de toutes les précisions utiles sur l'utilisateur et son projet (activité, surface, loyer envisagés).

L'**AMENAGEUR** disposera d'un délai de trois (3) semaines, à réception de toute demande, pour donner son agrément sur le gestionnaire-utilisateur pressenti, faute de quoi celui-ci sera réputé acquis. La réponse du Vendeur sera donnée en concertation avec la Ville de Nanterre. Tout refus de la part de l'**AMENAGEUR** devra être motivé.

## 5.2 Vente

Il est interdit à l'**ACQUEREUR** de mettre en vente tout ou partie des îlots qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des constructions prévues sans en avoir, au moins **TROIS MOIS** à l'avance, avisé l'**AMENAGEUR**. Celui-ci pourra exiger, soit que les **Terrains** lui soient rétrocédés, soit qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par lui.

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 (ventes à terme ou ventes en l'état futur d'achèvement) relevant de la loi du 3 janvier 1967 (articles 1601-1 et suivants du Code Civil) et textes subséquents.

### 5.3 Location

Il est également interdit à l'**ACQUEREUR** de consentir à qui que ce soit, un droit même précaire, sur tout ou partie des Terrains composant l'îlot tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue et sans avoir, au préalable, obtenu l'agrément de l'**AMENAGEUR** hormis les cas de baux sur immeubles à construire.

Etant ici précisé toutefois que tout accord signé entre l'**ACQUEREUR** et les futurs utilisateurs ou entre l'**ACQUEREUR** et les ou les futurs investisseurs du programme de bureaux ne sera pas soumis à l'agrément préalable de l'**AMENAGEUR**.

### 5.4 Commercialisation des locaux commerciaux du programme de construction

L'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle et sous son entière responsabilité de la commercialisation des locaux commerciaux compris dans le Programme de construction.

Cette commercialisation devra se faire :

- en cohérence avec la programmation et le schéma d'implantation annexés à la cession ;
- en tenant compte des contraintes et spécificités du site et du programme de construction ;

Dans un délai de cinq (5) ans suivant l'achèvement du programme de construction, l'**ACQUEREUR** aura l'obligation de soumettre à l'agrément de l'**AMENAGEUR** toute personne, physique ou morale, pressentie comme utilisateur de ces locaux. Cette demande d'agrément devra être assortie de toutes les précisions utiles sur l'utilisateur et son projet (activité, surface, loyer envisagés).

L'**AMENAGEUR** disposera d'un délai de trois (3) semaines, à réception de toute demande, pour donner son agrément sur l'acquéreur ou l'utilisateur pressenti, faute de quoi celui-ci sera réputé acquis. La réponse de l'**AMENAGEUR** sera donnée en concertation avec la Ville de Nanterre. Tout refus de la part de l'Aménageur devra être motivé.

En exécution de cet engagement, l'**ACQUEREUR** produira notamment à l'**AMENAGEUR**, au moment de la transmission de la demande de permis de construire à l'**AMENAGEUR** une note précisant :

- la programmation commerciale détaillée de l'Acquéreur ;
- les types de commerce ciblés ;
- les surfaces des commerces ;
- à titre indicatif leur localisation ;

L'**ACQUEREUR** s'oblige à répercuter ces obligations à ses acquéreurs dans les actes de vente des locaux concernés, en retranscrivant strictement les obligations susmentionnées.

### 5.5 Stationnement

L'**AMENAGEUR**, en concertation avec la Ville de Nanterre sur le territoire de laquelle le projet immobilier se situe, a la volonté de mettre en place une politique vertueuse des déplacements et de maîtrise de la mobilité, dans l'esprit des objectifs de développement durable tels qu'ils résultent notamment de la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010.

#### Cohérence de l'offre de stationnement

L'**ACQUEREUR** s'engage à positionner les accès piétons et cycles des parkings de manière à les rendre accessibles depuis l'extérieur des immeubles et faciliter dans le temps la mutabilité et la réversibilité des espaces de stationnement.



L'AMENAGEUR a autorisé l'ACQUEREUR à étudier la possibilité de réaliser un parking privé ouvert au public. L'ACQUEREUR a intégré à la conception du parking les contraintes relatives à l'éventuelle ouverture au public de ces places (en particulier réglementation E.R.P.).

Au fur et à mesure de l'augmentation de l'offre en transport en commun, ces places de parking pourront progressivement être ouvertes aux occupants d'immeuble situés à proximité dans le cadre de concessions à long terme d'une durée minimale à convenir avec les opérateurs intéressés et suivant des règles de tarification respectant l'équilibre économique du parking en termes d'investissement et de gestion.

Dans cette éventualité, l'ACQUEREUR produira notamment à l'AMENAGEUR dans les six (6) mois qui précèdent l'ouverture au public envisagée, une note précisant :

- La répartition des emplacements entre places privées et places ouvertes aux occupants d'immeubles situés à proximité;
- Les modalités de mutualisation des emplacements de stationnement du parking;

## ARTICLE 6 – Obligation de maintenir l'affectation prévue après la réalisation des travaux

Après achèvement des travaux, l'ACQUEREUR sera tenu de ne pas modifier l'affectation des ouvrages sans en avoir avisé l'AMENAGEUR au moins **DEUX MOIS** à l'avance, et ceci pendant toute la durée de la Z.A.C.

Pour ce qui concerne le programme de bureaux, l'AMENAGEUR pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai de **DEUX MOIS**, exiger que le changement d'affectation soit différé pour une durée de **SIX MOIS** et ne soit effectué que si, durant ce dernier délai, il n'a pu être trouvé un acquéreur pour l'ensemble du fonds s'engageant à maintenir l'affectation, le prix d'acquisition étant fixé, à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire. Chaque partie désigne un expert, sauf, en cas de carence de l'une des parties, à ce que l'expert soit désigné en référé par le Président du Tribunal compétent saisi par l'autre partie. En cas de désaccord entre les experts, un tiers expert sera désigné, à la requête de la partie la plus diligente, par le Président du Tribunal compétent, dans les conditions précisées ci-dessus.

Pour ce qui concerne le programme de commerces, l'AMENAGEUR pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai de **DEUX MOIS**, exiger que le changement d'affectation soit différé pour une durée de **SIX MOIS** et ne soit effectué que si, durant ce dernier délai, il n'a pu être trouvé un investisseur s'engageant à maintenir l'affectation, le prix d'acquisition étant fixé, à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire. Chaque partie désigne un expert, sauf, en cas de carence de l'une des parties, à ce que l'expert soit désigné en référé par le Président du Tribunal compétent saisi par l'autre partie. En cas de désaccord entre les experts, un tiers expert sera désigné, à la requête de la partie la plus diligente, par le Président du Tribunal compétent, dans les conditions précisées ci-dessus.



### 3. TITRE II : DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES AU C.C.C.T.

#### A. Obligations de l'Établissement Public chargé de l'aménagement de la ZAC

##### ARTICLE 7 – Rôle de l'aménageur

L'AMENAGEUR exécutera, conformément au Plan Local d'Urbanisme, au Dossier Réalisation et au Programme des Équipements Publics, le cas échéant modifiés, tous les ouvrages de voirie, de réseaux et d'aménagement des espaces publics destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités, soit à être remis aux organismes concessionnaires.

##### ARTICLE 8 – Mesures de police, réglementation de la circulation, entretien des terrains destinés à être incorporés au domaine public

###### 8.1 Utilisation

Jusqu'à leur remise technique aux collectivités concernées, les voies, places et aires de stationnement limitrophes de l'unité foncière et destinées à être incorporées au domaine public pourront être affectées à l'usage public, sous réserve de la prise en compte des nécessités engendrées par le chantier de l'ACQUEREUR. Celui-ci aura, sur ces emprises, les droits de jour, de vue et d'issue, comme sur des terrains publics régulièrement classés. Toutefois, l'AMENAGEUR pourra:

- Placer à tels endroits qu'il jugera à propos, tous panneaux de signalisation, poteaux indicateurs, candélabres, bornes, postes de transformation, arrêts d'autobus, bancs publics etc., en respectant les dispositions légales, le cas échéant en concertation avec la ville de Nanterre ;
- Interdire ou limiter pour le public ou l'ACQUEREUR, sur tout ou partie de ces terrains ou terrains alentour la circulation ou le stationnement des véhicules selon les règles qui lui apparaîtront les plus aptes à une desserte suffisante de la Z.A.C.

Dès leur ouverture au public, les pouvoirs de police seront assurés par la personne publique compétente, conformément aux dispositions légales.

###### 8.2 Entretien

Jusqu'à leur remise technique aux collectivités concernées, l'entretien des terrains ci-dessus est assuré par l'AMENAGEUR.

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

Il est en outre précisé que, conformément aux dispositions du **Cahier des Prescriptions de Chantier à Faibles Nuisances**, et dans le cadre de la réalisation de son projet, l'ACQUEREUR a une obligation de maintien en état de propreté des voies ouvertes à la circulation aux abords de son chantier.

## ARTICLE 9 - Délimitation de l'Unité Foncière

L'article L 115-4 du Code de l'Urbanisme créé par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 dispose :

*« Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un terrain indiquant l'intention de l'acquéreur de construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel sur ce terrain mentionne si le descriptif de ce terrain résulte d'un bornage.*

*Lorsque le terrain est un lot de lotissement, est issu d'une division effectuée à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté par la personne publique ou privée chargée de l'aménagement ou est issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine, la mention du descriptif du terrain résultant du bornage est inscrite dans la promesse ou le contrat. »*

L'**AMENAGEUR** procède, à ses frais et charge, à l'implantation de bornes de délimitation de l'unité foncière, préalablement à l'acte de vente. Conformément aux dispositions de l'article L 115-4 du Code de l'Urbanisme issu de l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, le descriptif du terrain résulte de cette implantation des limites de l'unité foncière, et mention en sera faite dans l'acte de vente.

La réception de cette implantation fera l'objet d'un procès-verbal à signer entre l'**ACQUEREUR**, l'**AMENAGEUR** et le géomètre qui aura effectué ledit bornage.

L'**ACQUEREUR** aura, dès lors, la responsabilité de la conservation des bornes réceptionnées et de l'implantation de ses constructions par rapport à celles-ci et au nivellement futur des espaces publics, suivant les dispositions de l'article 16.

## ARTICLE 10 - Desserte de l'Unité Foncière

Le Conseil Départemental 92, en tant que maître d'ouvrage du projet de mise à double sens du Boulevard de La Défense assurera la desserte de l'Unité foncière.

L'**AMENAGEUR** s'engage dans le cas où les travaux ne permettraient pas sa desserte dans le calendrier de livraison de l'ensemble immobilier, à exécuter la desserte provisoire de l'unité foncière dans les conditions prévues au Cahier de limite des prestations techniques. L'étude et la réalisation de cette desserte sont assurées et coordonnées par l'**AMENAGEUR**, à ses frais, dans des délais compatibles avec la livraison du bâtiment de l'**ACQUEREUR**, et sous réserve du respect par l'**ACQUEREUR** des obligations à sa charge. Le Cahier de phasage prévisionnel, établi par l'**AMENAGEUR** en vue de l'acte de vente, définit les dates de réalisation de cette desserte, en fonction des dates de libération d'emprises par l'**ACQUEREUR**.

Il est précisé que l'**AMENAGEUR** réalise en maîtrise d'ouvrage directe les espaces publics de voirie, à l'exception du projet de voirie de la Boulevard de La Défense dont la maîtrise d'ouvrage relève du Département des Hauts de Seine, l'assainissement et le génie civil des réseaux de télécommunications (chambres de tirage, fourreaux).

Il fait réaliser par voie de convention le réseau d'eau potable et de défense incendie extérieur et le réseau électrique par les concessionnaires sous réserve que les besoins de l'**ACQUEREUR** aient été exprimés de façon exhaustive.

Les raccordements aux réseaux sont définis dans le Cahier des Charges de Limites de Prestations.

## ARTICLE 11 - Modalités d'exécution de la desserte de l'Unité Foncière

### 11.1 Cahier de phasage prévisionnel

Le Cahier de phasage prévisionnel est établi et mis à jour par l'**AMENAGEUR** en vue de l'acte de vente, en prenant en compte le programme échelonné prévisionnel de réalisation de l'**ACQUEREUR** mentionné à l'ARTICLE 1 « Objet de la cession et programme de construction » ainsi que les contraintes d'organisation du chantier de desserte de l'unité foncière. Ce Cahier de Phasage prévisionnel précise notamment les dates de restitution à l'**AMENAGEUR** des emprises mises à disposition de l'**ACQUEREUR** en application de l'article 16.

Par la suite, les parties conviennent de se rencontrer dans le cadre de réunion de coordination, autant de fois que besoin sera pour mettre au point les adaptations techniques qui s'avèreraient nécessaires.

Toute modification du Cahier de Phasage résulte d'un accord express des deux parties et le cas échéant de SNCF Réseaux et du CD92. En cas d'accord, le planning concerné est réactualisé par la partie la plus diligente puis transmis à l'autre partie pour validation exprès sous huitaine. En cas de désaccord ou d'absence de validation exprès dans les délais, les dates contenues dans le planning précédent demeurent applicables.

Toute validation des décisions ou des plans prise dans le cadre des réunions de coordination fait l'objet d'un accord exprès de la part de **PARIS LA DÉFENSE**.

L'accord exprès s'entend d'un accord écrit et daté.

### 11.2 Desserte en voirie

L'accès direct à l'unité foncière se fera par des espaces publics existants requalifiés, ou par les nouveaux espaces publics, tels que prévus au dossier de réalisation de la Z.A.C. Il est précisé que ces aménagements pourront être réalisés progressivement, l'accès direct à l'unité foncière se faisant alors dans un premier temps par de la voirie provisoire dans les conditions prévues à l'article 10 et le Cahier des Charges de Limites de Prestations.

En cas de retard de l'**ACQUEREUR** pour la remise des emprises à l'**AMENAGEUR**, ce dernier disposera d'un report d'une durée équivalente au retard pour la réalisation de ses obligations.

## ARTICLE 12 - Sanctions de l'inexécution contractuelle des obligations de l'aménageur

En cas d'inobservation par l'**AMENAGEUR** de ses obligations contractuelles citées ci-dessus, et sous réserve de la force majeure ou de l'inexécution, par l'**ACQUEREUR**, de l'une de ses obligations contractuelles, et après une mise en demeure adressée à l'**AMENAGEUR**, par l'**ACQUEREUR** dans la forme d'un courrier recommandé avec avis de réception postal resté sans effet à l'expiration d'un délai de UN MOIS, l'**ACQUEREUR** sera autorisé, sur les emprises mises à sa disposition et qui n'ont pas le caractère de dépendances du domaine public, à exécuter lui-même les travaux provisoires de desserte et d'accessibilité nécessaires à la réalisation du programme autorisé. Ces travaux seront exécutés aux frais de l'**AMENAGEUR**.

Dans ce cas, l'**ACQUEREUR** s'oblige à lui fournir, pour information, tous devis et factures. A cet égard, si les emprises des ouvrages de raccordement ou de voirie dépendent du domaine privé ou public de la collectivité, l'**ACQUEREUR** s'oblige à obtenir, de ladite collectivité, tout accord, permission de voirie ou autorisation d'occupation domaniale.



Le tout sans préjudice du droit de l'**ACQUEREUR** d'obtenir des dommages et intérêts pour réparer le préjudice subi.

## B - Obligations de l'acquéreur

### ARTICLE 13 - Respect des documents applicables

Le PLU définit de manière réglementaire les grandes lignes de l'organisation urbaine recherchée. Le dossier de réalisation de la Z.A.C présente les aménagements prévus sur le secteur. Le CPAU définit en détail les prescriptions relatives à l'unité foncière.

L'**ACQUEREUR** s'engage à respecter l'ensemble de ces documents, tant pour l'élaboration de son projet que pour sa réalisation.

### ARTICLE 14 - Servitudes

Les servitudes générales et particulières sont définies dans l'Acte de vente.

L'**ACQUEREUR** ne pourra s'opposer à l'apposition, dans l'intérêt général, de plaques de voirie de signalisation, candélabres et autres, à la demande de la Ville ou de l'**AMENAGEUR**, conformément aux dispositions des règlements en vigueur, sans qu'aucune indemnité ne puisse lui être due à ce titre.

### ARTICLE 15 - Prescriptions urbaines et architecturales

#### 15.1 Respect de l'unité architecturale

L'**ACQUEREUR** édifiant un bâtiment dans une opération qui vise à la création d'un ensemble architectural coordonné, il doit établir son projet en liaison étroite avec l'**AMENAGEUR**.

L'**ACQUEREUR** devra donc respecter et faire respecter, par ses maîtres d'œuvre, les prescriptions de l'**AMENAGEUR** relevant de ses prérogatives (CPAU, CPE, avis pré-PC et PC) dont il accepte l'intervention. Afin d'assurer l'unité architecturale de l'ensemble de l'opération, l'**AMENAGEUR** devra donner son accord sur la disposition des constructions prévues par le maître d'œuvre, sur le traitement et les couleurs de leurs façades, et plus généralement sur ce qui concerne l'aspect des bâtiments, ainsi que sur les aménagements extérieurs. L'**ACQUEREUR** et ses maîtres d'œuvre, devront donc se mettre en rapport avec l'**AMENAGEUR** dès les premières études, afin de mener à bien leur projet dans les meilleures conditions. La responsabilité de l'**AMENAGEUR** ne sera en aucun cas engagée du fait du présent article

#### Soumission préalable des autorisations de construire et/ou de démolir et leur(s) modificatif(s)

Tout dossier d'autorisation de construire ou de démolir (en ce compris les demandes modificatives) déposé par l'**ACQUEREUR** pour la réalisation ou dans le cadre de l'exécution de son PROJET IMMOBILIER sera soumis préalablement à l'**AMENAGEUR** pour avis de dépôt officiel en mairie.



L'**ACQUEREUR** communiquera à l'**AMENAGEUR** les pièces du dossier de la demande d'autorisation de construire et /ou de démolir au fur et à mesure de leur confection. Il remettra à l'**AMENAGEUR** un dossier final complet de la demande en un exemplaire. L'**AMENAGEUR** fera connaître à l'**ACQUEREUR** son avis favorable ou défavorable, assorti ou non de réserve, sur le dossier dans un délai de QUINZE JOURS ouvrés de la date de remise. Passé ce délai et faute de réponse de l'**AMENAGEUR**, l'avis favorable de ce dernier sera réputé acquis.

Cet avis, sera donné notamment au regard des prescriptions du P.L.U., du C.P.A.U. et du C.P.E.

Cet avis ayant principalement pour objet :

- a. le respect de l'affectation de la S.D.P. maximale autorisée,
- b. le respect des objectifs environnementaux du CPE,
- c. les prescriptions techniques mentionnées au document décrit au paragraphe « Documents obligatoires pris pour l'application du C.C.C.T. »
- d. la compatibilité avec les contraintes du site
- e. l'unité architecturale de l'ensemble de la Z.A.C. A ce titre l'**AMENAGEUR** pourra donner son avis sur la disposition des constructions prévues par le maître d'œuvre sur le traitement et les couleurs de leurs façades, généralement sur toutes dispositions concernant l'aspect des bâtiments, ainsi que sur les aménagements extérieurs. Aussi, est-il vivement recommandé à l'**ACQUEREUR** et à ses maîtres d'œuvre de se mettre en rapport avec lui dès les premières études, et de lui fournir les documents au fur et à mesure de leur réalisation afin de mener à bien le projet dans les meilleures conditions.

En conséquence, cet avis ne peut être assimilé à une autorisation de dépôt de l'autorisation de construire ou de démolir d'une part, à une instruction préalable de cette dernière d'autre part, et, enfin, ne saurait en aucun cas engager la responsabilité de l'**AMENAGEUR**.

Afin de s'assurer de la comptabilité du projet avec les contraintes techniques liées à la présence de voies ferrées sur le site, l'**ACQUEREUR** prévoira également de soumettre son projet pour pré-instruction à la SNCF, préalablement au dépôt du dossier de permis de construire en mairie.

#### Dépôt des dossiers d'autorisation de construire ou démolir

Une fois l'avis de l'**AMENAGEUR** délivré, l'**ACQUEREUR** pourra déposer son dossier en mairie après avoir, le cas échéant, modifié son dossier pour tenir compte des observations émises par l'**AMENAGEUR**. Il adressera, sous 15 jours une copie papier du dossier définitif à ce dernier ainsi qu'un CD comprenant les fichiers en version Autocad 2007 ® ou version inférieure et PDF pour les documents graphiques, et PDF pour les pièces écrites du dossier.

#### Instruction des autorisations de construire ou de démolir

L'**ACQUEREUR** tiendra informé l'**AMENAGEUR** de l'instruction de son dossier.

Visite des lieux et suivi du chantier

L'**ACQUEREUR** devra fixer un rendez-vous en accord avec l'**AMENAGEUR** et la Ville afin de faire valider, les choix de matériaux et de couleurs de façade par des échantillons, réalisés in situ ou à proximité du chantier. Ce rendez-vous devra se tenir au plus tard à la fin de la phase terrassements afin de permettre la prise en compte des remarques éventuelles de la Ville et de l'**AMENAGEUR**. Les échantillons devront être assemblés sous forme de prototype afin de matérialiser le plus fidèlement possible les façades résultant du permis de construire en vigueur.

Afin de permettre à l'**AMENAGEUR** de vérifier le respect, par l'**ACQUEREUR**, des prescriptions architecturales et urbanistiques, ce dernier s'engage à faciliter, sur son terrain, et tout au long du chantier, toutes visites du personnel de l'**AMENAGEUR** ou de personnes mandatées par lui, sous réserve d'un préavis de 48 heures. Dans les mêmes conditions, il s'engage à permettre à l'**AMENAGEUR** d'assurer une ou plusieurs visites décidées dans le cadre des réunions de coordination prévues à l'article « Modalités d'exécution de la desserte de l'unité foncière ».

### 15.2 Reconstruction totale ou partielle des constructions ou ouvrages

En cas de destruction totale ou partielle des constructions ou ouvrages si l'**ACQUEREUR** décide de reconstruire à l'identique, il en informera l'**AMENAGEUR**. Dans le cas inverse, il soumettra son projet à l'autorisation préalable de l'**AMENAGEUR**.

Le propriétaire désireux de reconstruire totalement ou partiellement fera son affaire personnelle de toutes autorisations administratives indispensables, de l'acquisition de tous droits immobiliers, ainsi que de l'obtention de toutes servitudes supplémentaires qui lui seraient nécessaires.

### 15.3 Prescriptions techniques particulières

Pour le dimensionnement du gros œuvre des murs périphériques de ses constructions, l'**ACQUEREUR** doit prévoir la reprise des poussées des terres de structure des espaces publics, notamment lorsque, compte tenu du projet général de nivellement, ces espaces publics sont créés en remblai.

Le Préfet des Hauts-de-Seine a porté le 7 mars 2018 à la connaissance des collectivités compétentes en matière d'urbanisme et d'aménagement une carte des risques technologiques générés par l'établissement ENERTHERM, situé 2 rue d'Alençon à Courbevoie, et les préconisations d'urbanisme associées (document en annexe). Les constructions de l'**ACQUEREUR** respecteront à la date de la délivrance du permis de construire ces préconisations ainsi que leurs mises à jour éventuelles par le Préfet des Hauts-de-Seine. Pour les constructions situées en périmètre d'exposition à des bris de vitre par effet de surpression, les caractéristiques de surpression à considérer seront obtenues de l'**ACQUEREUR** auprès de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie (Unité Territoriale des Hauts-de-Seine).

## ARTICLE 16 – Obligation générale de raccordement aux réseaux publics

Jusqu'à la remise des ouvrages par l'**AMENAGEUR** à la collectivité intéressée, ou aux sociétés concessionnaires, l'**ACQUEREUR** devra, conformément, aux plannings du « Règlement d'Organisation des chantiers » qui sera annexé à l'acte authentique de vente et conformément aux dispositions des plans obligatoires mentionnées au paragraphe « Documents obligatoires pris pour l'application du C.C.C.T. » joints :

- à la promesse de vente, et/ou à l'acte authentique de vente.
- à l'autorisation de construire ou de démolir,
- au Cahier de limites des prestations techniques,

S'acquitter des frais sur tous branchements, canalisations d'eau, d'électricité, égouts, etc., conformément au C.L.P.T. établis et mis à sa disposition par l'**AMENAGEUR** ou tout autre concessionnaire.

Le cas échéant, l'**ACQUEREUR** aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements. Ceux-ci, ainsi que les installations intérieures correspondantes, devront être soumis à l'accord préalable de l'**AMENAGEUR** et respecter les lois et règlements qui sont applicables en la matière et que l'**ACQUEREUR** est réputé connaître.

En outre, en cas d'installation spécifique des concessionnaires et à réaliser à l'intérieur du bâtiment de l'**ACQUEREUR**, ce dernier s'engage à prendre tous les contacts nécessaires avec les concessionnaires intéressés afin que ces installations soient réalisées dans le respect des normes spécifiques imposées par lesdits concessionnaires. Il en va ainsi, notamment des postes transfo EDF.

Sur la Z.A.C., sont interdites les lignes aériennes de quelque nature que ce soit et tout branchement aérien à l'exception de ceux temporaires rendus nécessaires pour les besoins des chantiers de constructions.

L'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics. L'**ACQUEREUR** 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 l'**AMENAGEUR**, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

## ARTICLE 17 – Travaux à réaliser par l'acquéreur

### 17.1 Obligation des travaux incombant à l'ACQUEREUR

L'**ACQUEREUR** a en charge la réalisation du programme de construction défini à l'article 1, en cohérence avec les travaux réalisés par l'**AMENAGEUR** définis aux articles 7 et 10.

En particulier, l'**ACQUEREUR** devra respecter le nivellement des espaces publics visé aux articles C et 18.

L'**ACQUEREUR** a en charge la réalisation des ouvrages spécifiques visés au C.L.P.T. L'**ACQUEREUR** a également en charge la mise en œuvre et l'entretien de tout dispositif destiné à protéger ses infrastructures des eaux d'infiltration venant des volumes publics. L'**ACQUEREUR** a de plus en charge les réseaux à partir des regards de branchements réalisés en limite de propriété (les limites de prestations exactes sont précisées, pour chaque réseau, au **Cahier de limite de prestations techniques**). Il devra s'acquitter des frais définis au C.L.P.T. en ce qui concerne le raccordement sur les canalisations d'eau, d'électricité, d'égouts, de gaz (le cas échéant), etc., réalisés par l'**AMENAGEUR** ou le **Concessionnaire**. Ce raccordement devra se faire conformément aux plans d'exécution validés par l'**AMENAGEUR** et, selon les cas, par le fermier ou le concessionnaire de chaque réseau.

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



En particulier, en cas d'installation spécifique des concessionnaires et à réaliser à l'intérieur du bâtiment de l'**ACQUEREUR**, ce dernier a la charge de la réalisation et de l'équipement de ces locaux, de leur conformité aux prescriptions et normes en vigueur, et du respect des procédures imposées par chaque concessionnaire ou service public (notamment pour les poste transformateur HT, installations télécoms, etc...).

Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit, ainsi que tout branchement aérien, sont interdits, à l'exception de ceux temporaires rendus nécessaires par les besoins du chantier de construction de l'**ACQUEREUR**. Il est précisé que ces branchements de chantier sont intégralement à la charge de l'**ACQUEREUR**, et devront être réalisés conformément au C.L.P.T.

## 17.2 Conditions d'exécution des travaux incombant à l'**ACQUEREUR**

### Interface avec les infrastructures et ouvrages d'art publiques

Le programme de construction de l'**ACQUEREUR** est en interface forte avec les infrastructures et ouvrages d'art publics, existants ou projetés. Les contraintes générées par celles-ci sont listées, à la cession.

L'**ACQUEREUR** devra en conséquence:

- prendre dès que possible auprès de l'**AMENAGEUR** et le cas échéant des futurs gestionnaires des ouvrages et espaces publics (Ville de Nanterre, Conseil Départemental 92, SNCF réseau), toutes les informations nécessaires;
- respecter dans ses études et au cours de ses travaux les plans et prescriptions établis préalablement à la cession par l'**AMENAGEUR** et le cas échéant par les gestionnaires visés ci-dessus;
- de procéder aux essais (stabilité, étanchéité) qui seront demandés par l'**AMENAGEUR** et le cas échéant par les gestionnaires visés ci-dessus.
- Pour les ouvrages destinés à être remis à l'**AMENAGEUR** ou aux gestionnaires visés ci-dessus, de procéder à une réception et une remise d'ouvrage selon les modalités définies au C.L.P.T.

### Nature du sol

L'**ACQUEREUR** fait son affaire personnelle de la reconnaissance des lieux, sol et sous-sol. Sa responsabilité sera, en la matière, pleine et entière, notamment en ce qui concerne les sondages à exécuter, les fondations à prévoir, et d'une manière générale, la bonne tenue de ses bâtiments et ouvrages. Il appartient à l'**ACQUEREUR** d'exécuter les fouilles des bâtiments de son Programme, ainsi que les remblais nécessaires et d'évacuer à la décharge les terres excédentaires et les gravois.

### Implantation du programme de construction

L'**ACQUEREUR** a la responsabilité de la conservation des bornes de délimitation de l'unité foncière réalisé par l'**AMENAGEUR** en application de l'article 9. Il a également la responsabilité de l'implantation de son bâtiment par rapport au nivellement futur des espaces publics limitrophes, établi par l'**AMENAGEUR** en application de l'article C.

A cette fin, l'**ACQUEREUR** fera procéder par un géomètre expert, à ses frais et charges, lors des phases de la construction déterminantes pour l'implantation précise du bâtiment par rapport à l'espace public. Ce piquetage devra être soumis à l'**AMENAGEUR** pour validation.

De plus, il soumettra à la validation de l'**AMENAGEUR** son dossier VRD précisant ses cotes de raccordement aux espaces publics, en application de l'article 18.

Emprises de chantier

Les emprises de chantier de l'**ACQUEREUR** pourront être étendues au-delà des limites de l'unité foncière dans les conditions à définir dans une convention de mise à disposition de terrains, le cas échéant avec l'accord des propriétaires et gestionnaires de voirie concernés.

Sauf disposition contraire du Cahier de phasage prévisionnel, ces emprises sont restituées 6 mois avant la livraison des bâtiments.

Programme échelonné prévisionnel de réalisation

Afin de permettre à l'**AMENAGEUR** de respecter les délais de desserte des opérations du secteur, l'**ACQUEREUR** devra :

- Fournir à l'**AMENAGEUR**, dans les conditions et délais définis à l'article 19.1 du présent C.C.C.T., un dossier VRD,
- Préciser les dates :
  - de démarrage et d'achèvement de son chantier, précisant la date d'ouverture au public des programmes et de la commission de sécurité, avec l'accord préalable de l'**AMENAGEUR**
  - des raccordements et des branchements demandés,
  - de la libération des emprises nécessaires aux travaux de desserte de l'**AMENAGEUR** ou des concessionnaires,
  - de l'exécution des remblais des sols,
  - de la livraison des dalles de couverture d'ouvrages avec protection d'étanchéité et permettant, au-dessus, l'exécution d'ouvrages de voirie ou le traitement d'espaces publics.
  - de l'exécution des travaux d'aménagement extérieurs de son unité foncière, et des clôtures permettant l'aménagement des espaces publics riverains.
- Avoir réalisé ses réseaux jusqu'en limite de propriété, six mois avant la date de mise en service des bâtiments.
- Avoir libéré les sols extérieurs remblayés, ou les espaces sur dalle, et avoir mis à la disposition de l'**AMENAGEUR** les locaux techniques et les espaces nécessaires au passage des réseaux, six mois avant la date de mise en service des bâtiments.

Les dates ci-dessus devront être en accord avec le Cahier de Phasage, éventuellement mis à jour dans les conditions prévues à l'article 11.1 ci-dessus.

**ARTICLE 18 - Organisation des chantiers**

L'organisation et la gestion de chantier sont régies par le Cahier de Chantier à Faibles Nuisances, ci-après C.C.F.N., annexé à l'acte authentique de vente. Ce cahier comporte les prescriptions à respecter préalablement au démarrage du chantier (actions et autorisations préalables) et tout au long de sa mise en œuvre. Il régit également la mise à disposition éventuelle de terrains par **PARIS LA DÉFENSE** au profit de l'**ACQUEREUR**. Cette mise à disposition de terrains est réalisée à titre onéreux selon le barème en vigueur.

L'**ACQUEREUR** s'engage expressément et sans réserve à le respecter pour la réalisation de son projet.

L'**AMENAGEUR** veillera à l'organisation de l'activité des chantiers dans le périmètre de la Z.A.C.



Toutes les dispositions du C.C.F.N. s'imposeront tant activement que passivement à tous les acquéreurs qui devront les répercuter intégralement à leurs maîtres d'œuvre et aux entreprises chargées de la réalisation des ouvrages.

## ARTICLE 19 – Coordination avec l'aménageur

### 19.1 Dossier VRD

Ce dossier, constitué par l'**ACQUEREUR**, est transmis à l'**AMENAGEUR** dans les trois mois suivant la signature de l'Acte de vente. Il comprend les éléments ci-dessous.

Il est précisé que ce dossier doit être établi en cohérence avec les projets de VRD établis par l'**AMENAGEUR** en application de l'article C, et en liaison étroite avec l'**AMENAGEUR**.

#### Pour les voiries et aménagements du sol

Le dossier VRD fourni par l'**ACQUEREUR** précise :  
Les cotes finies des entrées des bâtiments, des accès et des dalles parkings (confirmation des indications mentionnées dans la demande de permis de construire), en cohérence avec les projets de VRD établis par l'**AMENAGEUR** et notamment le plan de nivellement mentionné à l'article « 3.2.2 Documents obligatoires pris pour l'application des dispositions du C.C.C.T. ». Il est expressément précisé que le **PROJET IMMOBILIER** de l'**ACQUEREUR** devra respecter les cotes de seuil indiquées sur le plan de nivellement et, entre deux côtes, la géographie de l'espace public

#### Pour l'assainissement

Il est précisé que l'assainissement est séparatif.

Dans le cas où les niveaux des constructions seraient à des cotes telles que l'assainissement ne pourrait se faire gravitairement sur le réseau, les installations de relevage ou toutes autres mesures permettant d'assainir ces locaux, incomberaient exclusivement à l'**ACQUEREUR**.

Le réseau public étant susceptible d'être en charge selon les modes de rétention et de régulation choisis, il sera prévu par l'**ACQUEREUR** un dispositif anti-refoulement aux points de raccordement.

Le dossier VRD fourni par l'**ACQUEREUR** précise :

Les débits d'eaux pluviales et d'eaux usées des bâtiments et espaces extérieurs imperméabilisés afin que soit vérifiée leur compatibilité avec les réseaux réalisés par l'**AMENAGEUR**.

Les notes de calcul démontrant le respect des débits de rejet maximum autorisés pour les eaux pluviales.

L'implantation des points de raccordement (fils d'eau) en coordonnées X, Y, Z dans le repère de la ZAC.

#### Pour l'eau potable

Le dossier VRD fourni par l'**ACQUEREUR** précise :

Les débits nécessaires.

L'implantation des points de raccordement en coordonnées X, Y, Z dans le repère de la ZAC

L'installation éventuelle de surpresseurs est à la charge de l'**ACQUEREUR**.  
La position des colonnes sèches.

Pour l'électricité (et le cas échéant, le gaz)

Le dossier VRD fourni par l'**ACQUEREUR** précise :

Les puissances nécessaires à son programme.

Les points de raccordement en coordonnées X, Y, Z, dans le repère de la ZAC. les plans et coupes des postes de distribution publique.

Il s'engage à souscrire auprès du fournisseur la puissance demandée.

Pour les télécommunications

Le dossier VRD fourni par l'**ACQUEREUR** précise :

Les besoins prévus pour chaque élément de ainsi que le nombre et le diamètre de fourreaux.

L'implantation des points de raccordement en coordonnées X, Y, Z dans le repère de la ZAC.

### 19.2 Modification du dossier VRD et autres documents

Toute modification au dossier VRD devra faire l'objet d'une validation expresse de l'**AMENAGEUR**. En outre, l'**ACQUEREUR** communiquera à l'**AMENAGEUR** tout plan ou document de détail établi pour l'étude et l'exécution des travaux, tel que rapport de sol, plan d'exécution RDC, V.R.D., etc.

### 19.3 Documents de récolement

L'**ACQUEREUR** sera tenu de fournir à l'**AMENAGEUR** et le cas échéant aux futurs gestionnaires visés à l'article 16, les plans de récolement suivants, conformes à l'exécution (y compris les altimétries) :

1. Plans de tous les niveaux de l'infrastructure,
2. Plans de tous les rez-de-chaussée,
3. Plan d'un étage courant,
4. Plans des terrasses et toitures,
5. Plans des principaux aménagements de surface,
6. Plans des réseaux enterrés,
7. Plans et coupes des fondations,
8. Plans, coupes, et tout descriptif requis des ouvrages spécifiques définis au C.L.P.T.

Ces documents seront fournis en support informatique sous Autocad 2007 ® ou version inférieure (CD-ROM de préférence), et établis selon le système LAMBERT 93 et IGN 69. Ils devront respecter la charte graphique de l'**AMENAGEUR** et des futurs gestionnaires susvisés.

Ces documents sont à fournir par l'**ACQUEREUR** à l'**AMENAGEUR** au plus tard six mois avant la mise en service des bâtiments, pour que ce dernier puisse réaliser les travaux d'aménagement extérieur.



#### 19.4 Autres documents

L'ACQUEREUR communiquera à l'AMENAGEUR tout plan ou document de détail établi pour l'étude et l'exécution des travaux, tel que rapport de sol, plan d'exécution RDC, V.R.D., etc.

#### ARTICLE 20 - Sanctions à l'égard de l'acquéreur

L'AMENAGEUR pourra, en cas de manquement de l'ACQUEREUR à l'une des obligations prévues au présent Cahier des Charges, ou dans l'acte de vente, et, sauf si cette inobservation ou ce manquement avaient pour origine un non-respect, par l'AMENAGEUR, de l'un de ses engagements contractuels vis-à-vis de l'ACQUEREUR :

- appliquer les pénalités prévues au Cahier des Chantiers à Faibles Nuisances
- réclamer des dommages et intérêts pour le préjudice qui lui est ainsi causé en compromettant la bonne réalisation de l'aménagement de ses terrains,
- exiger le remboursement de tous les frais supplémentaires qu'il aura été amené à engager du fait de la défaillance de l'ACQUEREUR, étant précisé que la défaillance est matérialisée par courrier AR adressé par PARIS LA DÉFENSE à l'ACQUEREUR.

En cas de mauvaise implantation du bâtiment ou des ouvrages de l'ACQUEREUR, il incombera à l'ACQUEREUR de trouver, à ses frais et charges, les solutions techniques adéquates, au sein de l'unité foncière, notamment pour assurer l'accessibilité de son bâtiment et l'évacuation des eaux pluviales.

En cas de manquement à ses obligations résultant du présent Cahier des Charges, à l'exclusion des obligations prévues au Titre II, l'ACQUEREUR, après une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception, restée infructueuse dans le délai d'un mois à compter de la réception de la mise en demeure, se verra appliquer des pénalités à hauteur de 500 € par jour calendaire de retard.

### 4. TITRE III - DISPOSITIONS DIVERSES

#### Article 21 - Référé préventif

L'ACQUEREUR devra initier un référé préventif.

Dans le cadre de ce référé, l'ACQUEREUR et l'AMENAGEUR s'obligeront à participer à tout rendez-vous d'expertise organisé par l'Expert judiciaire, à y convoquer leurs propres cocontractants, et, si le besoin s'en fait sentir, à les appeler à la procédure.

#### Article 22 – Modification du cahier des charges

L'AMENAGEUR se réserve la faculté d'apporter au présent Cahier des Charges les modifications ou ajustements de détail nécessaires à la réalisation du programme général de l'aménagement de la Z.A.C. dans les conditions suivantes :

- Si les modifications ou ajustements ne portent pas atteinte aux droits résultant de la promesse de vente ou de l'acte de vente ou de leurs annexes déjà acquis par l'ACQUEREUR, elles seront transmises à l'ACQUEREUR pour information et intégrées dans le Cahier des Charges.

- Si, en revanche, les modifications ou ajustements sont de nature à porter atteinte à l'un des droits résultant de la promesse de vente ou de l'acte de vente ou des leurs annexes, ces dernières devront être préalablement soumises pour accord à l'**ACQUEREUR**.

En cas d'accord de l'**ACQUEREUR**, ces modifications ou ajustements feront l'objet d'un avenant au présent Cahier des Charges et, le cas échéant, à l'Acte authentique de vente.

Les frais engendrés par ces modifications sont à la charge de l'**AMENAGEUR**.

## Article 23 – Règlement des différends

Tout désaccord sera réglé par voie amiable, dans un premier temps, puis par voie judiciaire, si nécessaire.

Si un différend survient entre l'**ACQUEREUR** et l'**AMENAGEUR**, la partie la plus diligente expose dans un mémoire les motifs du différend et toutes les conséquences de nature administrative, technique et/ou financière qui en résultent selon lui. Ce mémoire est transmis par lettre recommandée avec accusé de réception à l'autre partie. Dans tous les cas, et nonobstant l'existence de ce différend, les parties doivent exécuter fidèlement les dispositions relevant de la présente convention.

La partie qui a reçu le mémoire mentionné à l'alinéa ci-dessus notifie à l'autre partie sa proposition pour le règlement du différend dans un délai d'un MOIS à compter de la date de réception du mémoire. L'absence de proposition dans ce délai équivaut à un rejet implicite de la demande.

Dans le cas où la partie qui a pris l'initiative d'exposer un différend ne s'estime pas satisfaite de la position de l'autre partie, elle doit, dans le MOIS de la proposition de l'autre partie ou de sa décision explicite ou implicite de rejet, saisir du différend une mission de règlement amiable composée de deux représentants de chacune des parties, le cas échéant, assistés par un conseil extérieur.

Si le désaccord ne peut ainsi être réglé, un conciliateur sera nommé par le Président du tribunal Administratif compétent à la requête de la partie la plus diligente. Le conciliateur rendra son avis dans les délais fixés par le président du Tribunal.

En cas d'échec de la conciliation, le différend serait alors soumis au Tribunal compétent de la partie la plus diligente.

## Article 24 – Assurances


L'**ACQUEREUR** devra faire assurer sa responsabilité civile de propriétaire, de constructeur et le cas échéant d'exploitant. A ce titre, il remettra à l'**AMENAGEUR**, sur sa demande, une attestation d'assurance originale de moins de deux mois précisant :

- les types de plafonds de garanties accordés par sa compagnie,
- que l'**ACQUEREUR** est à jour de ses cotisations ou primes d'assurances.

L'**ACQUEREUR** devra, en cas de mutation, imposer à ses acquéreurs et ayants droit successifs, l'obligation de s'assurer dans les mêmes conditions.

Enfin, il s'oblige par ailleurs à demander aux entreprises qui interviendront sur le chantier, ses abords, ainsi que les terrains qui seront mis à sa disposition, les attestations d'assurance de responsabilité civile et, le cas échéant, de dommage ouvrage.

Lu et approuvé  
La directrice adjointe de l'unité départementale  
des Hauts-de-Seine



Cécile BRENNE

# RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS

DU

PREFET DES HAUTS-DE-SEINE

ISSN 0985 - 5955

Pour toute correspondance, s'adresser à :

PREFET DES HAUTS-DE-SEINE

Direction de la Coordination des Politiques Publiques  
et de l'Appui Territorial  
Pôle de Coordination Interministérielle

167/177, Avenue Joliot Curie  
92013 NANTERRE CEDEX

Le recueil des actes administratifs est consultable en ligne sur le site de la préfecture  
adresse Internet :

<http://www.hauts-de-seine.gouv.fr/>

**Directeur de la publication :**

Vincent BERTON

SECRETAIRE GENERAL



**PREFECTURE DES HAUTS-DE-SEINE**  
167-177, avenue Joliot Curie 92013 NANTERRE Cedex  
Courriel : [courrier@hauts-de-seine.gouv.fr](mailto:courrier@hauts-de-seine.gouv.fr)  
Standard : 01.40.97.20.00 Télécopie 01.40.97.25.21  
Adresse Internet : <http://www.hauts-de-seine.gouv.fr/>