



**PRÉFET
DES HAUTS-DE-SEINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**RECUEIL
DES
ACTES ADMINISTRATIFS**

**DIRECTION REGIONALE ET INTERDEPARTEMENTALE
DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'AMENAGEMENT ET DES
TRANSPORTS**

Unité départementale des Hauts-de-Seine

N° Spécial

07 mars 2024

PREFET DES HAUTS-DE-SEINE

RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS

N° Spécial DRIEAT-UD92 du 07 mars 2024

SOMMAIRE

| - | Date | DIRECTION REGIONALE ET INTERDEPARTEMENTALE DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'AMENAGEMENT ET DES TRANSPORTS | Page |
|---|-------------|--|-------------|
| - | 06.03.2024 | Cahier des charges de cession de terrain modificatif relatif à la Tour des Jardins de l'Arche de la ZAC Seine Arche à Nanterre | 6 |

**DIRECTION REGIONALE ET INTERDEPARTEMENTALE DE L'ENVIRONNEMENT, DE
L'AMENAGEMENT ET DES TRANSPORTS
Unité départementale des Hauts-de-Seine**

Le cahier des charges de cession des terrains (CCCT) modifié de la Tour des Jardins de l'Arche de la ZAC Seine Arche à Nanterre a été approuvé par le directeur de l'unité départementale des Hauts-de-Seine de la DRIEAT le 6 mars 2024. Mention de cette approbation sera affichée pendant un mois au siège de l'établissement public local Paris La Défense, de l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense et de la mairie de Nanterre. Le CCCT sera consultable pendant un mois dans ces mêmes lieux.

Nanterre, le 06 mars 2024

Signé
Le directeur de l'unité départementale
Alain TUFFERY

RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS

DU

PREFET DES HAUTS-DE-SEINE

ISSN 0985 - 5955

Pour toute correspondance, s'adresser à :

PREFET DES HAUTS-DE-SEINE

Secrétariat général
Secrétariat général aux affaires départementales

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 :

Laurent HOTTIAUX

PREFET DES HAUTS-DE-SEINE

PREFECTURE DES HAUTS-DE-SEINE

167-177, avenue Joliot Curie 92013 NANTERRE Cedex

Courriel : 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/>



ZAC SEINE ARCHE – TOUR DES JARDINS DE L'ARCHE

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

ZAC SEINE ARCHE – TOUR DES JARDINS DE L'ARCHE

Etabli dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée ZAC Seine Arche
Pour la réalisation du programme dit de la « TOUR DES JARDINS DE L'ARCHE »

09 février 2024



Sommaire

| | |
|---|----------|
| 1. TITRE PRELIMINAIRE : DISPOSITIONS GENERALES | 1 |
| A - Désignation des intervenants et définitions terminologiques | 1 |
| B - Organisation du C.C.C.T. | 1 |
| C - Cadre juridique et objet du C.C.C.T. | 2 |
| Délimitation géographique du C.C.C.T. | 2 |
| Fondements juridiques des dispositions du C.C.C.T. | 2 |
| - Dispositions relevant de l'article L 311-6 du Code de l'Urbanisme | 2 |
| - Dispositions relevant des articles L 411-1 et suivants du Code de l'expropriation | 2 |
| Caractère obligatoire des dispositions du C.C.C.T. | 3 |
| - L'opposabilité des dispositions du C.C.C.T. | 3 |
| - Document obligatoire pris pour l'application du C.C.C.T. | 3 |
| - Suivi des dispositions du C.C.C.T. | 3 |
| D - Durée du C.C.C.T. | 4 |
| E - Expiration ou transfert de la Z.A.C. | 4 |
| F - Division des terrains de la Z.A.C. | 4 |
| 2. TITRE I : PRESCRIPTIONS IMPOSEES EN VUE DU RESPECT DE L'UTILITE PUBLIQUE | 5 |
| ARTICLE 1 - Objet de la cession et programme de construction | 5 |
| ARTICLE 2 - Délais d'exécution | 5 |
| ARTICLE 3 - Prolongation éventuelle des délais | 5 |
| ARTICLE 4 - Résolution en cas d'inobservation des délais | 7 |
| ARTICLE 5 - Vente, location, partage d'unité foncière | 9 |



| | |
|--|-----------|
| 5.1 Vente | 9 |
| 5.2 Location | 9 |
| 5.3 Clauses diverses | 9 |
| 5.4 Opposabilité | 9 |
| ARTICLE 6 – Obligation de maintenir l'affectation prévue après la réalisation des travaux | 9 |
| 3. TITRE II : DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES AU C.C.C.T. | 10 |
| A. Obligations de l'aménageur | 10 |
| ARTICLE 7 – Rôle de l'aménageur | 10 |
| ARTICLE 8 – Mesures de police, réglementation de la circulation, entretien des terrains destinés à être incorporés au domaine public | 10 |
| 8.1 Utilisation | 10 |
| 8.2 Entretien | 11 |
| ARTICLE 9 - Implantation du Projet | 11 |
| ARTICLE 10 - Desserte de volumes cédés | 12 |
| ARTICLE 11 - Modalités d'exécution de la desserte de l'assiette foncière des volumes cédés | 12 |
| 11.1 Mise à jour du planning échelonné prévisionnel | 12 |
| 11.2 Desserte en voirie | 12 |
| ARTICLE 12 – Sanctions à l'égard de l'aménageur | 13 |
| B - Obligations de l'acquéreur | 13 |
| ARTICLE 13 - Respect des documents applicables | 13 |
| ARTICLE 14 - Servitudes | 13 |
| ARTICLE 15 - Prescriptions urbaines et architecturales | 14 |
| 15.1 Respect de l'unité architecturale | 14 |
| 15.2 Reconstruction totale ou partielle des constructions ou ouvrages | 15 |
| 15.3 Prescriptions techniques particulières | 15 |
| ARTICLE 16 – Prescriptions environnementales du bâtiment | 15 |
| ARTICLE 17 – Travaux à réaliser par l'acquéreur | 15 |
| 17.1 Obligation générale de raccordement aux réseaux publics | 15 |
| 17.2 - Conditions d'exécution des travaux incombant à l'ACQUEREUR | 16 |
| ARTICLE 18 - Organisation des chantiers | 17 |
| ARTICLE 19 – Coordination avec l'aménageur | 18 |
| 19.1 Dossier VRD | 18 |
| 19.2 Autres documents | 19 |
| 19.3 Documents de récolement | 19 |
| ARTICLE 20 - Sanctions à l'égard de l'acquéreur | 19 |
| 4. TITRE III - DISPOSITIONS DIVERSES | 20 |
| Article 21 - Référé préventif | 20 |
| Article 22 – Modification du cahier des charges | 20 |



Article 23 – Règlement des différends 20

Article 24 – Assurances 21



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 assujetti 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 « **E.P.A.** » ou « **AMENAGEUR** », l'**établissement public chargé de l'aménagement de la Z.A.C. Seine-Arche**, ou toute personne morale de droit public ou privé qui lui serait substituée pour la réalisation de la Z.A.C.

On désignera sous le vocable « **Z.A.C.** », la **Z.A.C. Seine-Arche**.

On désignera sous le vocable « **Terrain** », « **lot** », « **ilot** », « **unité foncière** » ou « **assiette foncière** » indifféremment l'emprise foncière de l'état descriptif de division objet de la volumétrie.

On désignera sous le vocable « **Volumes** » les **volumes** cédés, loués ou concédés par le présent **Cahier des Charges**.

On désignera sous le vocable « **Programme de Construction** », le programme de construction de bâtiment à usage principal d'habitation, de bureaux et de commerces qui sera réalisé par l'**ACQUEREUR** en cas de réalisation de la Promesse de vente.

On désignera sous le vocable « **Promesse de vente** » ou « **Promesse** » la promesse réciproque de vente et d'achat consentie sous conditions suspensives par l'**AMENAGEUR** à l'**ACQUEREUR** et portant sur le Programme de Construction, à laquelle sera annexée le présent **Cahier des Charges**.

Enfin, on désignera sous le vocable « **Acte de vente** » ou « **cession** », tout acte conclu entre l'**AMENAGEUR** et l'**ACQUEREUR** transférant la propriété des **Volumes**, que ce soit une vente, un **apport**, un **partage**, une **donation** etc., ou tout acte conférant la **jouissance temporaire** desdits **Volumes**, 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 à l'**ACQUEREUR** 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 approuvées par le Décret n° 2014-1635 du 26 décembre 2014, en application des dispositions de l'article 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**. Il fixe, notamment, les prescriptions techniques, architecturales et urbanistiques imposées à l'**ACQUEREUR**.

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.

Délimitation géographique du C.C.C.T

Le présent **Cahier des Charges** porte sur la cession d'un ou de volumes sur le site de la Tour des Jardins de l'Arche de la Z.A.C. Seine-Arche à Nanterre, dont l'assiette foncière est constituée des parcelles cadastrées Section A.J, n°412, 458, & 481, sise rue des Sorins à Nanterre.

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 maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale, dans les cas où la création de la zone relève de la compétence du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, ou le représentant de l'Etat dans le département dans les autres cas, peut approuver le cahier des charges. Si le cahier des charges a été approuvé, et après qu'il a fait l'objet de mesures de publicité définies par décret, celles de ses dispositions qui sont mentionnées au premier alinéa sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

Le cahier des charges devient caduc à la date de la suppression de la zone. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux cahiers des charges signés avant l'entrée en vigueur de la [loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000](#) relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

»

- 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.

Le présent **Cahier des Charges** est composé de clauses ayant des fondements juridiques différents qui s'appliqueront à tous les volumes cédés, sous réserve des dispositions spécifiques ou particulières expressément mentionnées dans le corps des présentes, ou dans les documents mentionnés au paragraphe « *documents obligatoires pris pour l'application des dispositions du C.C.C.T* » pris en application des présentes.

Le **C.C.C.T** a vocation à imposer à l'**ACQUEREUR**, un ensemble de droits et obligations en vue de la réalisation du programme défini à l'article 1 « *Objet de la Cession* » et devant être réalisé dans des conditions normales, dans le respect des constructions avoisinantes et le bon déroulement de la **Z.A.C.**

Les clauses du présent **C.C.C.T.** sont donc opposables à l'**ACQUEREUR** et s'appliquent dans toutes leurs dispositions à la cession.

Toutefois, en cas de contradiction entre l'**Acte de vente** et le **C.C.C.T.**, les dispositions de l'**Acte de vente** prévaudront sur celles du **C.C.C.T.** et ses annexes.

Enfin, pour assurer dans le temps, le respect par l'**ACQUEREUR** ou tout autre sous-acquéreur, des dispositions des présentes, le **C.C.C.T.** sera annexé ou inséré à tout acte, dans des conditions ci-après définies.

- Document obligatoire pris pour l'application du C.C.C.T.

Il est annexé à la **Promesse de Vente** le **Cahier de limite de prestations techniques et son annexe (C.L.P.T.)** qui détaille les limites de prestations entre l'**ACQUEREUR** et l'**AMENAGEUR** en vue de la desserte de l'**unité foncière** et présente le plan de principe de raccordement aux réseaux. Ce document s'impose à l'**ACQUEREUR** pour l'élaboration et la réalisation de son projet immobilier.

- Suivi des dispositions du C.C.C.T

Conformément aux dispositions ci-dessus, le présent **C.C.C.T.**, dans sa version définitive approuvée 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 des **Volumes**, 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.**

En conséquence :

1. En premier lieu, pour la présente cession le **C.C.C.T.** :

- est annexé à la promesse de vente à signer pour la réalisation du **Programme de Construction**.
- puis, une fois complété et approuvé dans sa version définitive par Monsieur le Préfet des Hauts de Seine dans le département conformément aux dispositions de l'article L311-6 du code de l'urbanisme, sera inséré ou annexé à l'**Acte de vente**, sans préjudice des dispositions de l'article 22.



2. En deuxième lieu, pour les cessions ou baux ultérieurs transférant un droit réel, le **C.C.C.T.** :

- Sera inséré ou annexé à l'**Acte de vente** ou du bail, dans sa version définitive, telle qu'approuvée par M. Le Préfet des Hauts-de-Seine et éventuellement modifiée dans les conditions de l'article 22.

3. En troisième lieu, pour les baux ne transférant aucun droit réel, le présent **C.C.C.T.** sera inséré à l'**Acte de bail** ou annexé à ce dernier, dans sa version définitive, telle qu'approuvée par M. Le Préfet des Hauts-de-Seine et éventuellement modifiée dans les conditions de l'article 22.

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** ou les **Volumes**, qui resteront applicables, selon leur nature, indépendamment du présent **Cahier des Charges**.

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

La Z.A.C. est réalisée en régie directe par l'**E.P.A.**, qui est à l'initiative de sa création. L'**E.P.A.** n'est donc pas titulaire d'une concession d'aménagement au sens du Code de l'urbanisme. Néanmoins, si l'**E.P.A.** devait conclure une telle concession d'aménagement avec un autre aménageur, ce dernier serait substitué de plein droit à l'**E.P.A.** 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. A l'expiration de cette concession d'aménagement pour quelque raison que ce soit, l'**E.P.A.** 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.

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 au sein du périmètre de la ZAC, 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

Le **Programme de Construction** de maximum 62 200 m² de Surface de Plancher (SDP) est autorisé dans les Volumes, réparti comme suit :

- environ 57 600 m² SDP à usage principal d'habitation pour la création d'une résidence services destinée à des étudiants et jeunes actifs ;
- environ 4 600 m² SDP à usage principal de commerces.

ARTICLE 2 – Délais d'exécution

L'**ACQUEREUR** s'engage à :

- 2-1. Commencer sans délai les études de la totalité du **Programme de Construction** autorisé dans les Volumes qui lui sont cédés.
- 2-2. Déposer, dans le délai fixé dans la **Promesse de vente**, un dossier recevable au sens du Code de l'Urbanisme de demande de permis de construire et, le cas échéant, de démolir ou de permis de construire modificatif. Les modalités de mise au point de ces demandes sont définies à l'article 15 du présent C.C.C.T.
- 2-3. Soumettre à l'approbation de l'**E.P.A.**, lors de la signature de l'**Acte de vente**, un programme échelonné prévisionnel de réalisation, tel que défini à l'article 17.2.c ci-dessous,
- 2-4. Entreprendre les travaux de construction du programme autorisé dans un délai de **TROIS MOIS maximum** à compter de la signature de l'**Acte de vente**.
- 2-5. Avoir achevé la construction de la totalité du **Programme de Construction** dans le **déla**i maximum de **QUARANTE NEUF MOIS** au plus à compter de la signature de l'**Acte de vente**.

Il est précisé que l'**E.P.A.** pourra accorder des dérogations, dans des cas exceptionnels et sur demande de l'**ACQUEREUR** assortie des justifications requises. Ces délais pourront également être prolongés dans les conditions définies à l'article ci-dessous.

ARTICLE 3 – Prolongation éventuelle des délais

Les délais fixés à l'article 2 « DELAIS D'EXECUTION » ci-dessus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure au sens des dispositions de l'article 12 18 du code civil ou à une cause légitime de suspension de délai telle que définie ci-après, 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 et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'**ACQUEREUR**.

Seront considérées comme causes légitimes de suspension de délai :

- a) Les intempéries, à cet égard, seront seuls pris en compte les jours d'intempéries, selon les critères de la Caisse d'Intempéries du Bâtiment, décomptés par le Maître d'œuvre et assortis des justifications provenant de la station météo la plus proche. A ce titre, seront prises en compte les intempéries suivants :

| Causes | Lors | Critères |
|---|--|--|
| Gel (température minimale) | Terrassements Gros Œuvre Étanchéité, isolation par l'extérieur, peinture | < 0°C entre 7h et 9h du matin ou T° < 0°C pendant 5 heures consécutives entre 8h et 18h |
| BARRIÈRE DE DEGEL | TCE | Selon arrêté préfectoral |
| PRECIPITATIONS Entre 6h00 et 18h00 (hauteur précipitations) | Terrassement, fondations Terrassements, Fondations Gros Œuvre, Isolation par l'extérieur, étanchéité | > 20 mm dans les 24 heures qui précèdent la journée de travail > 10 mm > 10 mm > 2 mm |
| RAPALES DE VENT | Gros Œuvre (grue, charpente, pose de bac sec) | > 50 km/h entre 6h00 et 18 heures pendant plus d'1 heure sec |
| Neige (hauteur d'enneigement) | Terrassements Gros Œuvre Charpente Étanchéité Bardage | > 5 cm > 2 cm > 2 cm > 2 cm > 2 cm |
| <i>Impossibilité d'accéder à la plate-forme consécutivement aux intempéries des jours précédents (pluie, neige, gel) et d'y travailler.</i> | | |

- b) La grève, qu'elle soit générale ou particulière au secteur socioprofessionnel du Bâtiment (y compris notamment les concessionnaires publics ou privés, les entreprises de transport privé ou public (qu'il s'agisse des transports routier, ferroviaire, aérien, fluviale, maritime ou autre), tout fournisseur de fluides, ou encore particulière à un service public qui perturberait notablement et profondément le déroulement du chantier ;
- c) Les retards imputables à tous types de pollution du sous-sol ainsi que ceux liés à toute opération de dépollution à l'exception de celles révélées par les diagnostics de pollution établis préalablement à la réitération des présentes ;
- d) Les retards engendrés par la réalisation des travaux modificatifs ou supplémentaires demandés par l'investisseur acquéreur en l'état futur d'achèvement, sans qu'ils puissent excéder une durée de deux (2) mois ou devenus nécessaires par toute disposition législative ou réglementaire prévoyant la mise en application de toute nouvelle norme technique ou toute mesure concernant l'hygiène et la sécurité, sans qu'ils puissent excéder une durée de deux (2) mois ;

- e) Le retard de la mise à disposition par les organismes concessionnaires de différents fluides dans la mesure où l'Acquéreur aura accompli toute diligence auprès desdits organismes ;
- f) Le retard dans la réalisation des travaux d'aménagement (notamment les aménagements des abords du Terrain) par le Vendeur qui auraient un impact sur le bon déroulement du chantier de l'Acquéreur ;
- g) Les contraintes de quelque nature que ce soit qui seraient imposées par tout tiers et qui auraient pour conséquence de restreindre ou de limiter l'accès de la ou des entreprises au chantier.
- h) Les faits d'épidémies, d'infections endémiques et de pandémies, (y compris ceux attachés à la COVID-19), entraînant, par décision(s) des autorités publiques françaises ou d'un organisme de santé type OMS, Agence nationale de santé publique, ARS..., l'une ou plusieurs des mesures suivantes : une interdiction de circulation des personnes travaillant sur le chantier de construction, une interruption temporaire mais totale dudit chantier, des retards dans l'approvisionnement en matériaux nécessaires à la construction et / ou des retards dans l'exécution des travaux de construction et / ou dans les opérations nécessaires à la livraison.
- i) Les difficultés d'approvisionnement du chantier en matières premières, matériels et matériaux dûment constatées à l'échelle mondiale ou nationale, à la condition qu'elles ne soient pas fondées, même partiellement, sur des fautes ou des négligences imputables à l'ACQUEREUR.

L'exécution des travaux permettant la desserte et l'exploitation de la Tour des Jardins de l'Arche sont essentiels et déterminants au consentement du Maître d'Ouvrage à l'acquisition des biens et à l'opération de construction.

Tout retard pris dans l'exécution des travaux d'aménagement est de nature à entraîner un préjudice pour le Maître d'Ouvrage, ce que reconnaît l'Aménageur.

L'Aménageur s'engage à exécuter les dessertes de l'assiette foncière dans les conditions et délais prévus au C.L.P.T. et conformément au dossier de phasage, et à achever les travaux dans un délai prévisionnel permettant l'ouverture au public de la Tour des Jardins de l'Arche.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure, excepté les retards non imputables à l'ACQUEREUR.

ARTICLE 4 – Résolution en cas d'inobservation des délais

Sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 12 «



ARTICLE 12 – Sanctions à l'égard de l'aménageur » et de l'article 20 « ARTICLE 20 - Sanctions à l'égard de l'Acquéreur » ci-dessous, et, le cas échéant, des clauses résolutoires prévues dans la cession des **volumes**, celle-ci 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 2 « DELAIS D'EXECUTION » du présent C.C.T., le cas échéant prolongé dans les conditions fixées à l'article 3 « PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS ».

En cas de retard de paiement, une mise en demeure préalable par courrier recommandé sera réclimée par l'**AMENAGEUR**. L'**ACQUEREUR** aura TRENTE JOURS pour procéder au paiement du prix. La cession pourra également être résolue de plein droit par décision de l'**AMENAGEUR**, notifiée par acte d'huissier, en cas de non-paiement du prix, ou de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance.

En tout état de cause, la résolution interviendra aux frais exclusifs de l'**ACQUEREUR**.



L'**AMENAGEUR** renonce à la présente action résolutoire à compter de la remise par l'**ACQUEREUR** de la Garantie Financière d'Achèvement telle que définie à la **Promesse de Vente**.

ARTICLE 5 – Vente, location, partage d'unité foncière

5.1 Vente

Il est interdit à l'**ACQUEREUR** de mettre en vente tout ou partie des **Volumes** avant l'achèvement de la totalité des constructions prévues sans en avoir, au moins **TROIS MOIS** à l'avance, avisé l'**AMENAGEUR** et obtenu son agrément exprès. A défaut de respecter les présentes dispositions, l'**AMENAGEUR** pourra exiger, soit que l'**unité foncière** lui soit rétrocédée, soit qu'elle soit vendue 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.

5.2 Location

Il est également interdit à l'**ACQUEREUR** de consentir à qui que ce soit, un droit même précaire, sur tout ou partie des **Volumes**, tant que celle-ci n'aura pas reçu l'affectation prévue et sans avoir, au préalable, obtenu l'agrément de l'**AMENAGEUR**.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de conclusion de baux en l'état futur d'achèvement ou de baux conclus pendant la période de construction.

Le présent **Cahier des Charges** sera annexé conformément aux dispositions du paragraphe « *Suivi des dispositions du C.C.C.T.* ».

5.3 Clauses diverses

Sans objet

5.4 Opposabilité

Les actes de vente, de location, de partage, ou de concession d'usage, etc., qui seraient consentis par l'**ACQUEREUR** en méconnaissance des dispositions du présent **C.C.C.T.** seraient nuls et de nul effet.

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 du bâtiment, telle que définie à l'article 1 du **C.C.C.T.**, sans en avoir avisé l'**AMENAGEUR** au moins **DEUX MOIS** à l'avance, et ceci pendant toute la durée de la **Z.A.C.** L'**AMENAGEUR** pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai de **DEUX MOIS**, approuver ou refuser cette modification d'affectation par courrier, en cohérence avec le Programme Global de Construction, et en accord avec la Ville de Nanterre. En cas d'accord, ce changement d'affectation donnera lieu à l'établissement d'un nouveau **CCCT**.

Le cas échéant, l'AMENAGEUR pourra, dans 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 ou utilisateur 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.

Dans ce cas, 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'aménageur

ARTICLE 7 – Rôle de l'aménageur

L'AMENAGEUR exécutera, conformément au Plan Local d'Urbanisme et aux documents organiques (documents constitutifs du dossier de création modificatif et dossier de réalisation) de la Z.A.C., 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.

Etant ici précisé que les travaux à la charge de l'AMENAGEUR relatifs aux aménagements ci-dessus seront réputés être achevés, à savoir :

- Lorsque les travaux seront exécutés conformément aux principes déterminés dans les plans d'aménagement de la place qui seront établis par l'AMENAGEUR, et validés par les parties prenantes et notamment par l'ACQUEREUR. Pour ce qui concerne les aménagements nécessités par le programme de construction, les travaux seront réputés achevés lorsque seront réalisés les aménagements et installés les éléments d'équipement indispensables au fonctionnement de la Tour des Jardins de l'Arche ainsi qu'à son utilisation conformément à sa destination.

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 :

1. 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 et l'ACQUEREUR ;

2. Interdire ou limiter pour le public ou l'**ACQUEREUR**, sur tout ou partie de ces terrains, 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., en tenant compte des affectations du **Programme de Construction**.

Dès la remise de ces terrains aux collectivités concernées, 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 aux collectivités publiques concernées, celles-ci en assureront l'entretien.

Il est en outre précisé que, conformément aux dispositions du **Cahier des Chantiers à Faibles Nuisances (CCFN)**, et dans le cadre de la réalisation de son projet, l'**ACQUEREUR** a une obligation d'entretien des voies ouvertes à la circulation aux abords de son chantier.

ARTICLE 9 - Implantation du Projet

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. »

Le descriptif du Terrain résulte en premier lieu de **plans figurant les principes de division en volumes** établis par un géomètre expert pour servir de base aux études préalables d'autorisation de construire. Au moment de la vente, ces plans seront réactualisés en fonction de l'autorisation de construire obtenue et les cotes de seuils du bâtiment seront matérialisées. Par ailleurs, ces plans seront établis sur un fond de plan cadastral.

La réception du bornage 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 du bornage réceptionné et de l'implantation de ses constructions par rapport à ce bornage. Il aura également la responsabilité de l'implantation de son bâtiment par rapport au nivellement futur des espaces publics limitrophes, tel que défini par l'**AMENAGEUR** au **Cahier de limites de prestations techniques**.

A cette fin, l'**ACQUEREUR** fera procéder, lors des phases de la construction déterminantes pour l'implantation précise du bâtiment par rapport à l'espace public, à un piquetage qui devra être validé formellement par un géomètre expert mandaté par l'**AMENAGEUR**.

A l'achèvement du **Programme de Construction** il sera procédé à un récolement final.



ARTICLE 10 - Desserte de volumes cédés

Sous réserve de dispositions contraires prévues à l'Acte de vente, dans ses annexes, dans le **Cahier de limites de prestations techniques**, l'**AMENAGEUR** s'engage à exécuter les dessertes des assiettes foncières cédées, dans les conditions prévues au **Cahier de Limites de Prestations Techniques** et ses annexes.

ARTICLE 11 - Modalités d'exécution de la desserte de l'assiette foncière des volumes cédés

11.1 Mise à jour du planning échelonné prévisionnel

Le planning des travaux d'aménagement a été établi en fonction des travaux à réaliser par l'**ACQUEREUR** tels qu'ils ressortent du CLPT et de ses annexes décrivant notamment les dates jalons que constituent la date de démarrage des travaux de l'**ACQUEREUR** et la date d'achèvement du bâtiment.

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

Les annexes du présent **CCCT** seront réactualisées en vue de la signature de l'Acte de vente.

Après signature de l'Acte, toute modification de planning impactant le **Cahier de phasage** résultera d'un accord express des deux parties. En cas d'accord, le planning concerné est réactualisé par la partie la plus diligente puis transmis à l'autre partie pour validation express sous huitaine. En cas de désaccord ou d'absence de validation express dans les délais, les dates contenues dans le planning précédent demeureront applicables.

L'accord express s'entend par un accord écrit et daté.

11.2 Desserte en voirie

L'accès direct à l'assiette des **Volumes** cédés 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'assiette des **Volumes** se faisant alors dans un premier temps par la voirie provisoire.

Lorsque la restitution des terrains mis à la disposition de l'**ACQUEREUR** est nécessaire à la réalisation des obligations contractuelles de l'**AMENAGEUR**, ce dernier est exonéré de toute responsabilité contractuelle si l'**ACQUEREUR** ne respecte pas les conditions de restitution définies au **cahier de limites de prestations techniques** ainsi qu'au **Dossier de phasage, installations et circulations de chantier**. Il en va de même en cas de toute action ou inaction de la part de l'**ACQUEREUR** qui conduirait à entraver directement ou indirectement la réalisation, dans des délais stipulés au présent **C.C.C.T.** et au **cahier de limites de prestations techniques**, des travaux à réaliser par l'**AMENAGEUR**.



ARTICLE 12 – Sanctions à l'égard de l'aménageur

En cas d'inobservation par l'**AMENAGEUR** de ses obligations définies ci-dessus, et sous réserve de la force majeure au sens de l'article 1218 du code civil, d'une cause légitime de suspension de délai telle que définie à la Promesse de vente ou de l'inexécution, par l'**ACQUEREUR**, de l'une de ses propres obligations contractuelles, et après une mise en demeure adressée à l'**AMENAGEUR**, par 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 tous devis et factures permettant d'établir la véracité du montant réclamé. Dans ce cas, l'**ACQUEREUR** devra, pour la réalisation desdits travaux, faire intervenir une entreprise compétente, non contrôlée par l'**ACQUEREUR**.

A ce titre, ladite entreprise mandatée pour la réalisation des travaux sera totalement indépendante de l'**ACQUEREUR** dans l'estimation du coût des travaux et dans leur facturation. La méconnaissance de ces dispositions entraînera ipso facto, pour l'**AMENAGEUR**, une exonération pure et simple des sanctions à son égard.

Par ailleurs, 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 dispositions locales d'urbanisme en vigueur sur la commune, que l'**ACQUEREUR** devra respecter afin de pouvoir réaliser son projet.

Le Programme des Equipements Publics (P.E.P.) de la Z.A.C définit quant à lui les aménagements prévus sur le secteur des Jardins de l'Arche.

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

Il respectera également les autorisations administratives qui lui auront été données pour la réalisation de son **Programme de Construction** telles que : autorisation de construire et/ou de démolir. Toute rectification ou modification à apporter à ces autorisations devra avoir été soumise préalablement à l'**AMENAGEUR**.

ARTICLE 14 - Servitudes

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

L'**ACQUEREUR** ne pourra s'opposer à l'apposition sur son bâtiment, 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, et sans qu'aucune indemnité ne puisse lui être due à ce titre. Toutefois, l'**AMENAGEUR** s'engage à recueillir l'avis de l'**ACQUEREUR** avant toute apposition sur son bâtiment d'éléments étrangers.



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 directives de l'**AMENAGEUR** 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 leur(s) modificatif(s)

L'**ACQUEREUR** remettra à l'**AMENAGEUR** son dossier de demande de permis de construire conformément aux stipulations de la **Promesse de Vente** aux fins de pré-instruction. L'**AMENAGEUR** disposera d'un délai d'un (1) mois pour émettre son avis.

Cet avis, qui ne saurait en aucun cas engager la responsabilité de l'**AMENAGEUR**, sera donné au regard des prescriptions et règles d'urbanisme applicables à la zone, du présent **Cahier des Charges** et de ses annexes.

Pour rendre son avis, l'**AMENAGEUR** pourra se faire communiquer par l'**ACQUEREUR** tous plans et documents de détail nécessaire.

Toute modification ultérieure devra préalablement recevoir l'accord de l'**AMENAGEUR**.

Dépôt des dossiers d'autorisation de construire

Avant tout dépôt de demande de permis de construire auprès des services de la Ville, l'**ACQUEREUR** devra modifier son dossier pour tenir compte des observations éventuelles émises par l'**AMENAGEUR**. Une réunion préalable pourra être organisée par l'**AMENAGEUR** afin de présenter le projet de l'**ACQUEREUR** au Maire, aux services de la Ville et aux services de l'Etat.

L'**ACQUEREUR** fera son affaire du dépôt d'un nombre suffisant d'exemplaires du dossier, et réservera une copie papier et une copie numérique (comprenant les fichiers en version Autocad 2018 et PDF pour les documents graphiques, PDF pour les pièces écrites du dossier, et une maquette numérique aux formats Revit (.RVT) et IFC (2x3)) du dossier définitif à l'**AMENAGEUR**.

L'**ACQUEREUR** tiendra informé l'**AMENAGEUR** de l'instruction de sa demande de permis de construire.

Une procédure identique à celle décrite ci-avant, sera mise en œuvre dans l'hypothèse d'un permis de construire modificatif ou d'un permis de démolir.

Instruction des autorisations

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

Phase chantier

L'**ACQUEREUR** devra fixer un rendez-vous en accord avec l'**AMENAGEUR** qui pourra être accompagné par les services de la Ville afin de faire valider les choix de matériaux et de couleurs de façade par des échantillons réalisés in situ. Ce rendez-vous devra se tenir dans les six mois au plus tard de la date de 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**.

L'**ACQUEREUR** 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.

ARTICLE 16 – Prescriptions environnementales du bâtiment

Le **Programme de Construction** devra respecter les prescriptions environnementales qui sont définies dans l'acte de vente et son annexe intitulé « **Cahier de Prescriptions Environnementales** ».

ARTICLE 17 – Travaux à réaliser par l'acquéreur

17.1 Obligation générale de raccordement aux réseaux publics

L'**ACQUEREUR** a en charge les réseaux à partir des regards de branchements réalisés en limite de propriété (les limites exactes sont précisées, pour chaque réseau, au **Cahier de limite de prestations techniques**). Les raccordements s'effectueront aux frais de l'**ACQUEREUR**. Ces raccordements devront se faire conformément aux plans d'exécution validés par l'**AMENAGEUR** et, selon les cas, par le fermier ou le concessionnaire de chaque réseau.

L'**ACQUEREUR** 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 postes 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**.

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

Les obligations de l'**ACQUEREUR** au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés sont mentionnées dans le **cahier de limite des prestations techniques** et dans le **dossier de phasage, installations et circulations de chantier**.

a) 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 de Construction**, ainsi que les remblais nécessaires en périphérie de ses ouvrages, et d'évacuer à la décharge les terres excédentaires et les gravats.

b) Emprises de chantier

L'emprise de chantier de l'**ACQUEREUR** pourra être étendue au-delà des limites de l'assiette foncière sur laquelle repose les **Volumes** objet de la **cession** dans les conditions à définir dans une convention d'Occupation Précaire avec le ou les propriétaires des emprises considérées. S'agissant des emprises propriété de l'**AMENAGEUR** destinées à constituer l'assiette des futurs équipements publics de la ZAC, lesdites conventions d'occupation précaires seront conclues dans le respect des dispositions du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques relatives au domaine public.

Le talutage du terrain n'est pas autorisé au-delà de la limite cessible définie dans les **plans de principes de division en volumes**. Par conséquent, l'assiette foncière sur laquelle reposent les **Volumes** objet de la **cession** ne devra être ni déblayé, ni déstabilisé.

Toutefois, en cas de superposition de l'infrastructure du bâtiment avec l'espace public, l'**ACQUEREUR** s'engage à remblayer les terrains de manière compatible (y compris sur le plan environnemental) avec les projets de l'**AMENAGEUR** pour les espaces publics, avant la prise de possession par l'**AMENAGEUR** des emprises correspondantes.

Il est rappelé que lorsque la restitution des terrains mis à la disposition de l'**ACQUEREUR** est nécessaire à la réalisation des obligations contractuelles de l'**AMENAGEUR**, ce dernier est exonéré de toute responsabilité contractuelle si l'**ACQUEREUR** ne respecte pas les conditions de restitution définies au **cahier de limites de prestations techniques** ainsi qu'au **Dossier de phasage, installations et circulations de chantier**. Il en va de même en cas de toute action ou inaction de la part de l'**ACQUEREUR** qui conduirait à entraver directement ou indirectement la réalisation, dans des délais stipulés au présent **C.C.C.T.**, et au **cahier de limites de prestations techniques**, des travaux à réaliser par l'**AMENAGEUR**.

c) 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,
 - 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 **CLPT et ses annexes**, 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 du chantier de l'**ACQUEREUR** sont régies par le **Cahier des Chantiers à Faibles Nuisances**. 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.

Ces prescriptions sont également applicables aux terrains éventuellement mis à disposition par l'**AMENAGEUR** au profit de l'**ACQUEREUR**. Il est rappelé que cette mise à disposition de terrains est réalisée à titre onéreux selon le barème de l'**AMENAGEUR** en vigueur.

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

Toutes les dispositions de ce dernier, s'imposeront tant activement que passivement à l'**ACQUEREUR** qui devra 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 liaison étroite avec l'**AMENAGEUR** et en cohérence avec les projets de VRD établis par ce dernier, notamment le plan de nivellement de principe (respect des cotes de seuil indiquées et, entre deux côtes, de la géographie de l'espace public) et plan de principe de raccordement aux réseaux. Le cas échéant, l'**ACQUEREUR** devra prendre en compte les ajustements apportés à ces plans par l'**AMENAGEUR**. Il devra en outre respecter l'article 9 « *Implantation du projet* » du présent **C.C.C.T.**

a. 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).

b. 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.

c. 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.

L'installation éventuelle de surpresseurs est à la charge de l'**ACQUEREUR**.

d. 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, les plans et coupes des postes de distribution publique.

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

e. Pour les télécommunications

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

Les besoins prévus par type de réalisation (activités, commerces etc.) ainsi que le nombre et le diamètre de fourreaux.

L'implantation des points de raccordement en coordonnées X, Y, Z.



19.2 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.

19.3 Documents de récolement

L'**ACQUEREUR** sera tenu de fournir à l'**AMENAGEUR**, les plans de récolement suivants :

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

L'**ACQUEREUR** fournira un support informatique de la maquette architecturale (l'ensemble des plans, coupes, façades, les principaux aménagements de surface et altimétries et aux formats Revit (rvt) et IFC (2x3) conformément à l'annexe 10 BIM du Cahier de Limite des Prescriptions Techniques.

Lesdits plans seront établis selon le système NTF projection stipulé dans la Promesse de vente.

Ces documents sont à fournir au plus tard lors de la remise par l'**ACQUEREUR** à l'**AMENAGEUR** des espaces environnant son opération, pour que ce dernier puisse réaliser les travaux d'aménagement extérieur.

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 l'**AMENAGEUR** à l'**ACQUEREUR**.

En cas de non-respect par l'**ACQUEREUR** des obligations à sa charge, et en particulier des dates de libération des emprises nécessaires aux travaux de desserte de l'**AMENAGEUR** mentionnées à l'article 17.2.c ci-dessus et prévus dans le CLPT et ses annexes, l'**AMENAGEUR** sera dégagé de l'obligation de faire exécuter aux dates prévues les ouvrages nécessaires à la mise en service du bâtiment de l'**ACQUEREUR**. Il sera également dégagé des sanctions pour défaut d'exécution, telles que prévues à l'article 12 du présent **C.C.C.T.**

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 non-respect des délais mentionnés à l'article 2 du **C.C.C.T.** « DELAIS D'EXECUTION », éventuellement prorogés dans les conditions prévues à l'article 3 du **C.C.C.T.** « PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS », l'**ACQUEREUR** se verra imputer, après l'expiration d'un délai de **TRENTE JOURS** courant à compter de la date de réception d'un acte extra-judiciaire de mise en demeure resté infructueux, des pénalités à hauteur de **3 000 €** 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 bonne mise en œuvre du programme des équipements publics de la Z.A.C. dans les conditions suivantes :

Si les modifications ou ajustements ne portent pas atteinte aux droits déjà acquis par l'ACQUEREUR dans le cadre de l'acte de vente, 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 déjà arrêtés dans l'acte de vente, 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** ou d'un nouveau Cahier des Charges, alors soumis à la signature du Préfet, et, le cas échéant, d'un avenant à l'Acte 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 du présent C.C.C.T.

La partie qui a reçu le mémoire mentionné à l'alinéa ci-dessus notifie par Lettre recommandée avec accusé de réception 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.

Chaque partie choisira de manière souveraine les personnes qui la représenteront lors de cette mission de règlement amiable.

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 territorialement et matériellement compétent à la requête ou à l'assignation 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, et au plus tard au démarrage de son chantier, 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 »

Directeur de l'Unité départementale
des Hauts-de-Seine

Alain TUFFERY

06 MARS 2024

