



LOTISSEMENT LA BAUMERIE A CHATEAUNEUF-SUR-SARTHE

Permis d'aménager n° PA 0490802500001 délivré le 03/09/2025

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN (CCCT)



SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
ARTICLE 1 - PRECISIONS LIMINAIRES SUR LE CCCT	4
1.1 Etablissement du CCCT	4
1.2 Structure du CCCT	4
1.3 Opposabilité du CCCT	4
1.4 Sens des termes employés.....	5
1.5 Insertion obligatoire dans l'acte de cession ou location	5
1.6 Substitution de co-contractant.....	5
ARTICLE 2 - PRECISIONS LIMINAIRES SUR LA DIVISION DES TERRAINS CEDES OU LOUES .5	
Titre I – Encadrement réglementaire des constructions à venir	6
ARTICLE 3 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	6
ARTICLE 4 - SURFACE DE PLANCHER AUTORISEE	6
ARTICLE 5 –PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES REGLEMENT DU PERMIS D'AMENAGER.....	7
Titre II – Encadrement contractuel des aménagements et des constructions à venir	8
Chapitre 1 - Terrains destinés à un usage public ou collectif	8
ARTICLE 6 - OBLIGATIONS A CHARGE DE L'AMENAGEUR DU LOTISSEMENT.....	8
ARTICLE 7 - GARDE ET ENTRETIEN	8
7.2 Garde, entretien, utilisation et police	8
7.3 Ouvrages réalisés par les constructeurs.....	9
Chapitre 2 - Terrains destinés à être cédés ou donnés à bail	10
ARTICLE 8 - URBANISME ET ARCHITECTURE.....	10
8.1 Lien avec le lotissement	10
8.2 Lien avec le document local d'urbanisme	10
ARTICLE 9 - BORNAGE ET CLOTURE.....	10
9.1 Bornage.....	10
9.2 Clôtures et mitoyenneté	11
ARTICLE 10 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES	11
10.1 Limites des prestations et définition	11
10.2 Sanctions à l'égard de l'aménageur.....	11
ARTICLE 11 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS.....	11
ARTICLE 12 - ETABLISSEMENTS DES PROJETS ET COORDINATION DES TRAVAUX.....	12
12.1 Etablissement des projets	12
12.2 Coordination des travaux	12
ARTICLE 13 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LE CONSTUCTEUR OU SES ENTREPRENEURS	13
Titre III – Gestion des équipements communs et servitudes d'intérêt général	15
ARTICLE 14 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX DE L'ARTICLE 7.....	15
ARTICLE 15 - USAGE DES ESPACES LIBRES, SERVITUDES.....	15
15.1 Parties non construites.....	15
15.2 Servitude réciproque.....	15
15.3 Servitude de passage des réseaux.....	15
ARTICLE 16 - TENUE GENERALE.....	16
ARTICLE 17 - ASSURANCES	16
ARTICLE 18 - MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES	16

Titre IV – Délais d'exécution et sanctions	17
ARTICLE 19 – DELAI D'EXECUTION.....	17
ARTICLE 20 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS D'EXECUTION.....	17
ARTICLE 21 – SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR.....	17
21.1 Dommages-intérêts.....	18
21.2 Résolution de la vente	18
21.3 Résiliation de l'acte de location.....	19
21.4 Frais et charges	19
ARTICLE 22 – VENTES, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES...	19

1.1 Etablissement du CCCT

Aux termes d'une concession d'aménagement signée en date 29 novembre 2024, sur le fondement des dispositions des articles L.300 4 et L.300-5 du code de l'urbanisme, la Commune de Châteauneuf-sur-Sarthe, devenue Commune Les Hauts d'Anjou a confié Alter Public, ci-après désigné sous le terme « l'aménageur », l'aménagement du lotissement La Baumerie.

Ce lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager délivré le 3 septembre 2025 sous le n° PA 0490802500001.

Le présent cahier des charges est rédigé par Alter Public en sa qualité de vendeur.

Conformément aux dispositions de l'article 12.3 de ladite Concession d'Aménagement, Alter Public a établi le présent cahier des charges de cession des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre du permis d'aménager.

1.2 Structure du CCCT

Le présent cahier des charges est organisé en quatre titres :

- Le titre I contient des dispositions venant encadrer les constructions qui seront réalisées sur le terrain cédé ou loué.
- Le titre II définit les obligations que l'aménageur et le constructeur déclarent volontairement s'engager à respecter pendant la durée des travaux d'aménagement et de construction à venir.
- Le titre III détermine les modalités de gestion des équipements communs qui seront réalisés et les servitudes de droit privé que les parties s'imposent dans un but d'intérêt général.
- Le titre IV prévoit les délais d'exécution et les sanctions applicables en cas de méconnaissance des obligations découlant des trois premiers titres.

1.3 Opposabilité du CCCT

Le titre I contient des dispositions susceptibles d'être approuvées par l'autorité publique dans les conditions visées au 1.1 et ainsi de posséder une nature réglementaire (les dispositions visées aux articles 4 et 5). Dans le cas où ces dispositions revêtent une telle nature, elles sont opposables dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme touchant le lot cédé ou loué.

Le titre II contient des dispositions de nature purement contractuelle et bilatérale. Ces dispositions ne comportent, sauf indication expresse contraire, aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées à d'autres personnes, ni être invoquées par elles à l'encontre de l'aménageur ou du constructeur, conformément à l'article 1203 du code civil.

Le titre III détermine les modalités de gestion des équipements communs et impose des servitudes d'intérêt général au cessionnaire ou locataire de lot, ainsi qu'à ses ayants-cause à quelque titre que ce soit. A ce titre, l'utilisateur du lot prend l'engagement d'imposer à un sous-acquéreur ou à un sous-locataire éventuel, de s'engager lui-même directement sur ces obligations envers l'aménageur.

Enfin, le titre III s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec l'aménageur.

Chaque assujetti est donc fondé à se prévaloir des dispositions du titre troisième à l'encontre des autres assujettis, l'aménageur déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun d'eux.

Les règles contenues dans le titre III s'imposeront dans les rapports de l'aménageur et des colotis, des colotis entre eux sans limitation de durée.

1.4 Sens des termes employés

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- D'une part, on désignera sous le terme de « constructeur » tout assujéti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage... et ce, en raison de son obligation principale de construire sur le lot acquis ou loué afin de permettre la réalisation des objectifs et du programme des constructions du lotissement.
- D'autre part, on désignera, sous l'expression d'« acte de cession », tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent CCCT, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation... et, par « location » ou « bail », tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un des dits biens, que ce soit un bail à construction, un bail emphytéotique...
- Enfin, on désignera indifféremment par l'expression « l'aménageur » la société d'économie mixte (SEM), la société publique locale (SPL ou SPLA), ou toute autre personne publique ou privée chargée de l'aménagement du lotissement dans le cadre d'une concession d'aménagement.

1.5 Insertion obligatoire dans l'acte de cession ou location

Le présent cahier des charges sera inséré intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

1.6 Substitution de co-contractant

A l'expiration de la concession d'aménagement visée aux articles 1.1 et 1.4 ci-avant, pour quelque raison que ce soit, la personne publique concédante sera substituée de plein droit à l'aménageur dans tous les droits et obligations résultant pour celui-ci du présent cahier des charges, sans que le constructeur ait le droit de s'y opposer.

ARTICLE 2 - PRECISIONS LIMINAIRES SUR LA DIVISION DES TERRAINS CEDES OU LOUES

Les terrains correspondants à l'emprise du lotissement ont fait ou feront l'objet, aux termes du permis d'aménager sus-énoncé, d'une division entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, et d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux utilisateurs publics ou privés.

Ceci exposé, Alter Public entend céder les terrains formant le quartier La Baumerie dans les conditions prévues ci-dessous.

Titre I – Encadrement réglementaire des constructions à venir

ARTICLE 3 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

La cession ou la location du lot est consentie en vue de la réalisation du programme de constructions précisé dans l'acte de cession ou de location, lequel participe lui-même de la réalisation du programme des constructions du lotissement figurant dans le permis d'aménager.

Les constructions devront exclusivement être utilisés à titre d'habitation principale par leurs occupants.

La cession sera consentie en vue de la construction d'un programme de constructions défini dans l'acte de cession. Il est également précisé que les lots 1 à 12 sont réservés à l'accession individuelle.

Les constructions devront être édifiées conformément aux dispositions du document local d'urbanisme applicable et de la réglementation nationale d'urbanisme, de la réglementation générale et du titre II ci-après.

De plus, une surface imperméabilisable maximale sera attribuée pour chaque lot afin de respecter les coefficients du dossier Loi sur l'Eau applicable au lotissement La Baumerie. Ces pourcentages et coefficients sont fixés dans le cahier des prescriptions architecturales urbaines et paysagères.

Le présent cahier des charges s'applique à la totalité des lots qui forment le lotissement.

ARTICLE 4 - SURFACE DE PLANCHER AUTORISEE

Le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée se trouve fixé, pour chaque lot, dans le règlement du lotissement, soit :

N° de lot	Surface de plancher maximale autorisée en m ²
Lot 1	250
Lot 2	250
Lot 3	250
Lot 4	250
Lot 5	250
Lot 6	250
Lot 7	250
Lot 8	250
Lot 9	250
Lot 10	250
Lot 11	250
Lot 12	250
Lot A	600
Total	3 600

Conformément à l'article R.442-11 du Code de l'Urbanisme, un certificat indiquant la surface de plancher constructible sur le lot sera délivré aux attributaires des lots par Alter Public. Ce certificat sera joint à la demande de permis de construire.

ARTICLE 5 –PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES REGLEMENT DU PERMIS D'AMENAGER

Le constructeur et Alter Public s'engagent à respecter les dispositions du document d'urbanisme en vigueur ainsi que le Permis d'Aménager dans l'ensemble de ses documents constitutifs et toutes les modifications qui seraient apportées à ces derniers.

L'aménageur remet à chaque constructeur préalablement à la signature de la promesse de vente, deux documents intitulés : « Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères » et « Cahier des prescriptions techniques et limites de prestations » , qui sont annexés au présent CCCT.

Ainsi, le présent cahier des charges fixe des prescriptions de nature techniques, urbanistiques, architecturales et paysagères pour la durée du lotissement, qui sont annexées aux présentes.

Ces prescriptions, lorsqu'elles sont approuvées par une personne publique dans les conditions visées au 1.1 et font l'objet des mesures de publicités prévues par la réglementation revêtent une portée réglementaire. Elles deviennent alors opposables dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme concernant le lot cédé ou loué, dans la mesure où elles n'expriment pas de règles plus sévères que celles découlant expressément du document local d'urbanisme en vigueur (PLU, POS ou document en tenant lieu) pour chaque point particulier réglementé.

Quelle que soit leur nature, réglementaire ou contractuelle, ces prescriptions devront être prises en compte durant la phase d'étude des projets portés par le constructeur, dans le cadre des demandes d'autorisation afférentes auxdits projets et durant leur réalisation.

En fonction des différents secteurs, ces prescriptions pourront notamment régir l'implantation ou l'alignement des constructions, les volumétries, ainsi que les accès aux parcelles.

D'une façon générale, la qualité architecturale des constructions s'imposera comme une donnée fondamentale dans la démarche de conception des projets qui devront notamment prendre en compte les principaux thèmes de composition de l'architecture urbaine dans le lotissement (socle, entrée, couronnement ou toiture...).

Il s'agit de donner des orientations de travail, prescriptions et recommandations, aux acquéreurs et leur constructeur, maître d'œuvre ou architecte, afin d'assurer la plus grande cohérence entre les diverses exigences urbaines, architecturales, paysagères, environnementales, techniques et économiques.

L'acquéreur devra établir son projet de construction en conformité avec les dispositions du règlement, en liaison étroite avec l'aménageur afin d'aboutir à un projet de qualité visant à bien s'insérer dans le cadre général du lotissement. A cet effet, Alter Public a mandaté l'Urbaniste-Architecte du lotissement pour une mission d'assistance au visa, en préalable au dépôt de demande de permis de construire.

Bien que son rôle ne soit pas celui de l'instructeur, il apprécie la conformité du projet avec le règlement. Néanmoins, en aucun cas la responsabilité de l'aménageur, de l'architecte ou du paysagiste ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLU ou des évolutions que l'autorité compétente apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

L'acquéreur remettra à l'Aménageur son dossier de demande de permis de construire en deux exemplaires, au moins 15 jours ouvrés avant son dépôt en Mairie. L'urbaniste du lotissement rédige un avis à l'aménageur sur un dossier complet de demande de permis de construire préalablement au dépôt à la mairie.

Une fois le visa de l'urbaniste obtenu, l'Acquéreur pourra alors déposer sa demande de permis de construire en Mairie.

L'acquéreur tiendra informé l'aménageur 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 de toute nouvelle demande d'autorisation d'urbanisme déposée sur le terrain.

Il est enfin précisé que l'examen du dossier de demande de permis de construire ne saurait engager la responsabilité de l'Aménageur, le constructeur demeurant seul responsable de ses études, de ses choix, comme du respect de ses obligations.

Le projet de PC sera également soumis au visa du maître d'œuvre VRD/géomètre du quartier sur l'implantation altimétrique du projet et au bureau d'études hydraulique pour les îlots concernés par les études d'infiltration à la parcelle.

Titre II – Encadrement contractuel des aménagements et des constructions à venir

Chapitre 1 - Terrains destinés à un usage public ou collectif

ARTICLE 6 - OBLIGATIONS A CHARGE DE L'AMENAGEUR DU LOTISSEMENT

L'aménageur du lotissement exécutera, en accord avec la personne publique concédante de l'opération et conformément au document local d'urbanisme en vigueur, au dossier de Permis d'aménager et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités compétentes, soit à être remis aux organismes concessionnaires.

Les limites des prestations dues à ce titre par l'aménageur du lotissement sont définies dans le cahier des prescriptions particulières et limites de prestations annexé au présent CCCT (Annexe 2 – CPTP).

Sous réserve que d'autres délais ne soient prévus dans l'acte de cession ou location ou dans ses annexes, l'aménageur du lotissement s'engage à exécuter dans les trois mois de la cession ou de la location de chaque lot :

- une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès audit lot,
- les canalisations d'eau et d'électricité permettant son alimentation.

Toutefois, les délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés à l'aménageur du lotissement si les travaux étaient rendus irréalisables du fait de la saison, des intempéries ou pour des cas de force majeure.

L'aménageur s'engage à exécuter :

- Tous les travaux de réseaux à sa charge définis dans le Permis d'Aménager dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service, sous la réserve expresse que soient respectées les dispositions du PLU.
- La voirie définitive dans un délai de 12 mois après la date où tous les bâtiments et aménagements extérieurs prévus par le règlement et les permis de construire seront terminés et occupés, le certificat d'achèvement et le certificat de conformité de la dernière construction feront date.

ARTICLE 7 - GARDE ET ENTRETIEN

7.1 Remise des ouvrages

Conformément aux termes de la concession d'aménagement, la remise intervient à l'achèvement, qui est réputé accompli aux plus tard, pour les voies et espaces libres, dès leur ouverture au public, et pour les réseaux et superstructures publiques, dès leur mise en exploitation.

Cette définition s'applique à l'ensemble du présent CCCT.

7.2 Garde, entretien, utilisation et police

Les espaces et ouvrages réalisés par l'aménageur du lotissement demeurent à sa garde, et sous son entretien, jusqu'à leur remise à la collectivité compétente, au concessionnaire et conformément au traité de concession. L'aménageur pourra interdire au public, et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie de ces voies, places et espaces publics.

Dès l'ouverture de ces ouvrages au public, et notamment dès l'ouverture des voiries à la circulation publique, la police y sera assurée par la personne publique compétente.

Dans le cas où le projet de l'acquéreur nécessiterait une mise à disposition des espaces publics, une convention de mise à disposition de ces espaces publics sera régularisée entre l'aménageur (ou la Collectivité) et l'acquéreur qui prévoira notamment les conditions de mise à disposition des terrains concernés et les modalités de remise en état.

7.3 Ouvrages réalisés par les constructeurs

Lorsqu'ils sont destinés à être intégrés au domaine public, les espaces et ouvrages réalisés par les constructeurs demeureront sous leur garde tant que cette remise n'aura pas eu lieu.

Jusqu'à leur remise à la collectivité compétente, chaque constructeur sera tenu de contribuer à leur entretien, qu'il s'agisse de voies, espaces libres ou réseaux divers, ainsi que le cas échéant, de participer aux frais d'éclairage, d'arrosage, d'enlèvement des boues et neiges... ainsi qu'au paiement des taxes et impôts y afférent.

Cette contribution sera proportionnelle au nombre de m² de surface de plancher des édifices construits hors eau sur la parcelle cédée ou louée par rapport à la surface de plancher de l'ensemble des immeubles construits hors eau sur la zone.

Les sommes dues à l'aménageur seront comptabilisées par celle-ci sur un compte spécial. Elles lui seront versées dans le mois suivant l'envoi de la facture correspondante.

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

Dans le cas d'une utilisation simultanée de la voirie par plusieurs constructeurs, l'acquéreur s'engage à se rapprocher du ou des autres constructeurs en vue d'une prise en charge partagée du nettoyage de la voirie.

En cas de défaillance constatée, l'aménageur assurera cette prise en charge et répercutera entre les différents constructeurs, le coût engendré par cette intervention au prorata du nombre de mètres carrés de surface de plancher des différents projets de construction concernés, tels qu'ils résultent du permis de construire.

La collectivité compétente assure la garde et l'entretien des ouvrages dès leur remise.

7.4 Documentation

A la remise des ouvrages et au plus tard à la réception, le constructeur fournit à la collectivité compétente, aux concessionnaires de service public, et aux administrations publiques compétentes, ou à l'association syndicale tous documents sur les ouvrages tels qu'ils ont été exécutés sous sa maîtrise, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation.

Chapitre 2 - Terrains destinés à être cédés ou donnés à bail

ARTICLE 8 - URBANISME ET ARCHITECTURE

8.1 Lien avec le lotissement

Tout projet de construction porté par l'utilisateur d'un lot, préalablement au dépôt de la demande de permis de construire ou d'aménager si la construction est l'accessoire d'aménagements, sera soumis à l'avis de l'urbaniste du lotissement désigné par l'aménageur.

8.2 Lien avec le document local d'urbanisme

Le constructeur et l'aménageur du lotissement s'engagent à respecter les dispositions applicables du PLU, du POS ou du document en tenant lieu, dans l'ensemble de ses documents constitutifs et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'autorité compétente.

En aucun cas la responsabilité de l'aménageur du lotissement ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLU ou du document en tenant lieu, ou des évolutions que l'autorité publique compétente apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

ARTICLE 9 - BORNAGE ET CLOTURE

9.1 Bornage

L'aménageur du lotissement fera procéder à ses frais par un Géomètre-Expert, à :

- l'établissement du ou des documents d'arpentage qui est ou sont nécessaire(s) à la vente ;
- et au bornage du terrain.

Pour les opérations de constructions d'immeubles d'habitation ou mixte (professionnel et d'habitation), le bornage ainsi que le descriptif du terrain résultant de ce bornage sont établis pour la signature de la promesse de vente, conformément aux dispositions de l'article L.115-4 du code de l'urbanisme.

Pour les opérations de construction d'immeubles à usage autre que d'habitation ou mixte, cette intervention sera réalisée préalablement à l'acte authentique et à la prise de possession du terrain.

L'acquéreur scellera son accord sur la définition physique du terrain qui lui est proposé en signant le plan de bornage. Ce document servira à l'établissement du document d'arpentage.

Le bornage sera réceptionné par l'acquéreur préalablement à la prise de possession du terrain et au démarrage du chantier, et donnera lieu à la signature d'un procès-verbal.

A compter de la signature de l'acte authentique, l'acquéreur aura la responsabilité de la conservation des points implantés et des bornes en place.

L'acquéreur est tenu de respecter scrupuleusement les limites fixées. En aucun cas, il ne pourra faire état de la disparition des bornes pour justifier l'implantation d'ouvrages ou de clôtures à l'extérieur du terrain qui lui est attribué.

Il devra veiller à ce que les fondations de ses immeubles, clôtures et tous ouvrages se situent à l'intérieur de son terrain, sauf accord écrit de l'aménageur du lotissement.

Ces dispositions, qui concernent notamment les fondations, s'appliquent à toute limite séparative du domaine privé et du domaine public, y compris après rétrocession éventuelle.

En outre, l'acquéreur s'engage à faire procéder, à ses frais, à l'implantation de sa ou ses constructions par le Géomètre-Expert du lotissement (devis remis à chaque acquéreur).

9.2 Clôtures et mitoyenneté

Tout cessionnaire d'une parcelle contigüe à des lots non encore cédés par l'aménageur ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

En revanche, tout constructeur sur une parcelle bénéficiant d'une clôture mitoyenne déjà existante a l'obligation de rembourser au constructeur voisin qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée, dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté.

Lorsqu'une clôture sera établie en limite de l'espace public et de l'espace privé ou entre deux parcelles privées, celle-ci devra faire l'objet d'un projet précis inclus dans la demande de permis de construire ou d'aménager.

Les clôtures à réaliser devront être conformes au règlement du lotissement, annexé au présent CCCT.

ARTICLE 10 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES

10.1 Limites des prestations et définition

La limite des prestations dues par l'aménageur du lotissement et la définition des obligations des constructeurs au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sont précisées dans un cahier des prescriptions techniques particulières annexé à l'acte de vente et au présent CCCT (Annexe 2).

Les ouvrages à la charge de l'aménageur du lotissement seront réalisés par celui-ci dans le cadre de la concession d'aménagement conclue avec la personne publique concédante, conformément aux prescriptions du PLU, ou du document en tenant lieu, et dans les délais fixés à l'article 6 ci-dessus.

10.2 Sanctions à l'égard de l'aménageur

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

ARTICLE 11 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Jusqu'à la remise des ouvrages par l'aménageur du lotissement à la collectivité compétente ou aux sociétés concessionnaires, le constructeur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, d'électricité, égouts... établis par l'aménageur du lotissement, et conformément aux avant-projets généraux approuvés par le service compétent.

Dans certains cas particuliers définis entre l'aménageur et l'acquéreur, l'acquéreur aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements. Ceux-ci, ainsi que les installations intérieures correspondantes, devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que le constructeur est réputé connaître.

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

La remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux seront supportés intégralement par le constructeur ainsi que, éventuellement, le versement des taxes et indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamées par la collectivité ou le service public.

Les travaux de remise en état feront l'objet d'un procès-verbal dressé contradictoirement avec l'aménageur du lotissement. En cas de réserves émises par l'aménageur, le constructeur s'engage à réaliser les travaux modificatifs dans un délai de 30 jours, tout dépassement de ce délai entraînant l'application de pénalités telles que prévues à l'article 21.

Après remise des ouvrages publics par l'aménageur du lotissement aux collectivités compétentes, aux sociétés concessionnaires ou aux associations syndicales, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

La limite respective des prestations fournies par l'aménageur et le constructeur, sera précisée dans le « Cahier des prescriptions techniques particulières et limites de prestations (CPTPLP) » annexé au présent CCCT (Annexe 2).

ARTICLE 12 - ETABLISSEMENTS DES PROJETS ET COORDINATION DES TRAVAUX

12.1 Etablissement des projets

Le constructeur devra établir ses projets en conformité avec le règlement du Lotissement.

Le constructeur devra également justifier de la conformité du projet aux prescriptions du récépissé Loi sur l'Eau en vigueur sur le lotissement.

Pour les lots libres de constructeurs, le constructeur devra fournir à l'architecte-urbaniste du lotissement par l'intermédiaire de l'agence commerciale d'Alter (pc@anjouloireterritoire.fr), l'ensemble des plans permettant d'analyser le projet et de vérifier sa connexion aux espaces publics du lotissement.

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec l'aménageur et lui communiquera le projet définitif pour accord préalable, dans le délai fixé à l'article 19.

Le processus de mise au point par le constructeur de son projet architectural fera l'objet d'une démarche concertée s'accompagnant de validations systématiques par l'urbaniste du lotissement aux différentes étapes de sa conception (esquisse – APS- accord préalable au dépôt de PC - APD).

A cet égard l'acquéreur devra fournir à l'urbaniste du lotissement, l'ensemble des plans permettant d'analyser le projet et de vérifier sa connexion aux espaces publics du lotissement, **ainsi que le tableur Excel des surfaces actives par lot joint au dossier de commercialisation.**

Le constructeur devra communiquer à l'aménageur du lotissement une copie du dossier complet de demande de permis de construire déposé dans le délai prévu à l'article 19, afin que l'aménageur du lotissement puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage notamment).

L'aménageur du lotissement pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la destination de la zone et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

L'aménageur pourra établir les documents définissant l'utilisation du sol pour les îlots ou parcelles cédés ou loués. A cet effet, il pourra notamment établir des plans masses définissant le parti architectural et d'organisation, ainsi que les contraintes techniques particulières qui en procèdent.

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

L'examen du dossier par l'aménageur ne saurait engager sa responsabilité, l'acquéreur restant seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations.

12.2 Coordination des travaux

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

En aucun cas, l'aménageur ne pourra être tenu d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

En cas de réalisation de tirants ou de dispositifs équivalents sous le domaine public ou sous des terrains appartenant à l'aménageur pour les besoins de sa construction, l'acquéreur devra fournir à l'aménageur ou à la collectivité selon le cas, les plans d'exécution.

ARTICLE 13 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LE CONSTRUCTEUR OU SES ENTREPRENEURS

L'acquéreur devra, préalablement à l'ouverture de son chantier, fournir pour examen et accord d'Alter Public, le plan des installations de chantier et ses entreprises, qui indiquera d'une façon précise l'emplacement :

- des accès autorisés aux piétons et véhicules,
- des chemins de grue,
- des centrales à béton,
- des aires de stockage, manutention, déchargement...,
- des ateliers de ferrailage, de menuiserie, de coffrage,
- des bureaux, cantines, installations sanitaires, etc...,
- des lignes aériennes ou souterraines pour les alimentations en énergie depuis l'origine du raccordement jusqu'aux points de livraison, des clôtures de chantier et cheminements sécurisés.

Les constructeurs devront :

- se conformer au plan de circulation mis en place concernant les travaux et entreprises intervenant sur le lotissement,
- interdire aux entrepreneurs, l'occupation et l'utilisation du domaine public pour implanter leur installation de chantier, leur stockage ou leur bétonnière.

En cas d'impossibilité, il est rappelé que toute occupation du domaine public (installation de containers, dépôt de matériaux, pose de palissades, grue...) doit faire l'objet d'une autorisation écrite de l'aménageur et des services compétents.

Il est rappelé qu'ils devront respecter la réglementation en matière de protection contre les risques de pollution, et que les voies d'accès devront être tenues constamment propres.

Aucune incinération de déchet de chantier ne sera tolérée.

Le constructeur ou, s'il n'effectue pas lui-même les travaux, les entrepreneurs intervenant pour son compte auront la charge financière des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par l'aménageur.

Il sera procédé contradictoirement, à l'entrée dans les lieux par le constructeur, à un état des lieux entre le constructeur et l'aménageur. Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés. En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement, dans les trois mois, des sommes qui leur sont réclamées par l'aménageur, celui-ci pourra se retourner contre l'acquéreur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

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

Il est rappelé que :

- L'utilisation des engins à chenilles, maniscopics ou similaire est prohibée sur les espaces à l'extérieur de la parcelle privée.
- Toute borne déplacée ou enlevée sera rétablie à la charge de l'acquéreur.
- Sans préjudice de l'application des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, lorsque des travaux seront exécutés à proximité de lieux habités ou fréquentés, les acquéreurs et leurs entrepreneurs devront prendre à leurs frais et risques toutes dispositions nécessaires pour réduire, dans toute la mesure du possible, les gênes occasionnées aux usagers et aux voisins (difficultés d'accès et de circulation, bruit des engins, vibrations, fumées, poussières...).
- L'assainissement du chantier, et notamment des eaux pluviales et usées, devra être effectué conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- Il est interdit de gâcher du mortier sur la voie publique.

Le nettoyage des camions de livraison de béton prêt à l'emploi n'est pas fait sur place ou à proximité du chantier. Dans le cas de réalisation de mortier ou béton sur le site, toutes dispositions seront prises pour que les laitances et eaux de rinçage ne passent pas dans les réseaux publics. Elles seront collectées sur le chantier et les résidus seront évacués aux décharges publiques.

- **Spécificité complémentaire pour les lots individuels : aucun dépôt sur l'emprise des places de stationnement privative et aucun nettoyage (engins, matériau de chantier, etc.) n'est toléré au regard du risque d'obstruction de l'infiltration des eaux pluviales (sable, béton, plâtre, colle, peinture, etc.).**

En cas de constatation de non respect des principes édictés ci-dessus (incinération de déchets, stockage de matériaux/déchets/engins en dehors de la propriété privée et sur la propriété d'Alter Public, stockage sur l'emprise des places de stationnement, nettoyage de matériaux de chantier sur l'emprise des places de stationnement, terrassement dans les emprises racinaires identifiées sur les plans, etc.), une pénalité de 1 000 € HT sera appliquée au constructeur. Le paiement devra intervenir dans les 30 jours suivant l'émission de la facture au constructeur.

Titre III – Gestion des équipements communs et servitudes d'intérêt général

ARTICLE 14 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX DE L'ARTICLE 7

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

Les plantations devront être effectuées dans les 12 mois suivant l'achèvement du bâtiment principal.

Particularité des lots jouxtant le domaine public :

En ce qui concerne les lots jouxtant des zones de massifs arbustifs, haies libres et champêtres plantés sur le domaine public, les propriétaires concernés auront à leur charge l'entretien des végétaux dépassant sur leur propriété privée jusqu'au droit de la limite public/privé. Pour ce qui concerne les arbres existants sur domaine public dont les branches débordent sur domaine privé, toute intervention sur cette végétation se fera après accord préalable de l'aménageur et/ou de la collectivité et sera à la charge de l'acquéreur.

Le constructeur s'engage à respecter les arrêtés municipaux pris en matière d'entretien des abords des propriétés privées.

ARTICLE 15 - USAGE DES ESPACES LIBRES, SERVITUDES

19.1 Parties non construites

Les parties non construites des terrains destinés à être cédés ou loués, sauf d'une part ceux cédés pour la construction de bâtiments publics (écoles, mairie, etc.) et sauf d'autre part les parties dites espaces privatifs expressément désignées dans l'acte de cession ou de location, sont affectées à usage de parc, de passage et groupées en un ensemble dont chaque partie servira à l'utilité de tous les autres fonds indistinctement.

Les constructeurs ou leurs ayants-cause auront droit d'usage à titre de parc et de passage sur toutes les parties non construites ainsi définies.

15.2 Servitude réciproque

Les affectations ci-dessus ont lieu à titre de servitude réciproque et sans indemnité de part ni d'autre.

En conséquence, chacun des propriétaires de l'un des terrains ci-dessus définis sera réputé, par le seul fait de son acquisition, consentir et accepter la constitution de toute servitude active et passive aux effets ci-dessus.

15.3 Servitude de passage des réseaux

Le constructeur sera tenu de subir, sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, gaz, électricité, réseaux de télécommunication, éclairage public, chauffage urbain, égouts, câbles, etc., telles qu'elles seront réalisées par l'aménageur, la commune, les concessionnaires ou toute autre personne publique ou privée, ou pour leur compte.

ARTICLE 16 - TENUE GENERALE

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants. Il ne pourra, notamment, être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

Aucun dispositif extérieur de réception ne sera admis lorsque les immeubles seront reliés à un réseau de télédistribution ou à une antenne collective. Les immeubles collectifs non raccordés devront obligatoirement être équipés d'antennes collectives, avec un maximum d'une antenne par cage d'escalier, les antennes individuelles étant formellement prohibées.

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

L'aménageur pourra accorder des dérogations aux interdictions susvisées et en fixer les conditions.

ARTICLE 17 - ASSURANCES

Tout constructeur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

Le présent article n'est pas applicable aux personnes morales de droit public.

ARTICLE 18 - MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain, à l'exception de celles relatives aux servitudes (article 15), pourront être modifiées dans les conditions de majorité prévues par la loi en matière de modification des documents d'un lotissement, sous la réserve que la majorité en superficie soit calculée, pour l'application du présent article, d'après le nombre de m² de surface de plancher que chaque constructeur est autorisé à construire. Toutefois, les modifications qui intéressent les services publics distributeurs de fluides ou d'énergie devront, en outre, recevoir l'accord préalable du service concerné.

W

Titre IV – Délais d'exécution et sanctions

ARTICLE 19 – DELAI D'EXECUTION

Le constructeur s'engage à :

1. Commencer sans délai les études de la totalité des constructions autorisées sur le terrain qui lui est cédé ou loué et à communiquer à l'aménageur du lotissement son projet au stade de l'esquisse puis de l'APS, voire de l'APS modifié, ainsi que le dossier définitif de construction un mois au moins avant le dépôt de sa demande de permis de construire.

Le cas échéant, présenter en même temps à l'approbation de l'aménageur du lotissement un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles.

2. Effectuer l'affichage du permis de construire sur le terrain, au plus tard dans les 5 jours qui suivent la réception de la notification de son obtention, et pendant toute la durée du chantier.
3. Déposer sa demande de permis de construire dans un délai de 4 mois à dater de la promesse de vente ou de location. Sauf stipulation contraire dudit acte, c'est la date de signature de l'acte sous seing privé qui est prise en considération à ce titre.
4. Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 4 mois à compter de la délivrance du permis de construire.
5. Avoir réalisé les constructions dans un délai de 24 mois à compter de la délivrance du permis de construire purgé du recours des tiers.

L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à l'aménageur du lotissement d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur sous réserve de sa vérification éventuelle par l'architecte de l'aménageur.

ARTICLE 20 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS D'EXECUTION

Les délais fixés à l'article 19 ci-dessus seront prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur aura été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations, si leur inobservation est due à un cas de force majeure. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.

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

Toutefois, seront considérés, pour l'application du présent article, comme constituant des cas de force majeure, les retards non imputables au constructeur dans l'octroi des prêts aidés par l'Etat en matière de logement. Mais, dans ce cas, le constructeur ne sera pas dispensé du paiement des intérêts de retard sur la partie du prix de cession qu'il n'aura pas réglée aux échéances fixées.

ARTICLE 21 – SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

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

21.1 Dommages-intérêts

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 19, l'aménageur du lotissement le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 15 jours en ce qui concerne les délais du § 1°, 2°, 3° et 4° ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne celui du § 5°. Si le constructeur a méconnu une autre de ses obligations découlant du présent cahier des charges, le vendeur le mettra en demeure de satisfaire à cette obligation dans un délai de 10 jours.

Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, le vendeur pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'il ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec un maximum à percevoir de 15/100 (15 %) dudit prix de cession.

En cas de location, l'indemnité sera égale à 1/10 du loyer mensuel dû par jour de retard avec un maximum d'une année de loyer.

Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint le maximum prévu ci-dessus l'aménageur du lotissement pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

21.2 Résolution de la vente

La cession pourra être résolue par décision de l'aménageur du lotissement, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 19 ci-dessus.

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

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

- Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par l'aménageur du lotissement, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 15 % du prix de cession hors taxes.

Ce prix, en cas d'indexation, sera réputé égal à la somme des versements déjà effectués à la date de la résolution, augmentée d'une somme égale au solde restant dû, après application à ce solde du dernier indice connu 15 jours avant la date de la résolution.

- Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût de la main d'œuvre utilisée.

Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.

La plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de l'aménageur du lotissement étant l'administration des Domaines, celui du constructeur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le président du tribunal civil compétent sur la requête de l'aménageur du lotissement.

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

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

21.3 Résiliation de l'acte de location

En cas de location, les conditions de la résiliation seront fixées dans l'acte de location ainsi que le régime applicable.

21.4 Frais et charges

Tous les frais seront à la charge du constructeur.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du constructeur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation. Ces sommes sont réparties entre les créanciers suivant les formes et conditions concernant le règlement des prix de vente d'immeubles.

ARTICLE 22 – VENTES, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES

Hormis l'hypothèse d'un recours à la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) au sens de l'article 1601-3 du code civil expressément approuvé par l'aménageur du lotissement, les terrains ou les baux ne pourront être librement cédés par le constructeur, et aucun droit ne pourra être consenti sur les terrains, même à titre précaire, qu'après réalisation des travaux d'aménagement et constructions prévus au programme visé à l'article 3 ci-dessus. En cas d'intention de recourir à la VEFA par le constructeur, sans que l'aménageur du lotissement n'ait au préalable donné expressément son accord à ce type de vente, l'aménageur pourra exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par lui, jusqu'à la passation du contrat de VEFA du constructeur avec les sous-acquéreurs et sous réserve que les travaux n'aient pas encore commencé.

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale de la propriété des terrains ou à la cession du bail ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, ou à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction.

Avant toute cession dans le contexte ci-dessus évoqué, le constructeur devra aviser l'aménageur du lotissement de ses intentions, au moins trois mois à l'avance.

L'aménageur du lotissement pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par lui, ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par lui.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 15 %.

En cas de vente, à un acquéreur désigné ou agréé par l'aménageur du lotissement, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, l'aménageur pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à l'aménageur du lotissement.

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

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

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

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit, même après réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse accordée par l'aménageur du lotissement et ce, sans préjudice, s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives aux lotissements.

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article.

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par le constructeur en méconnaissance des dispositions du présent article seraient nuls en application de l'article L. 411-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'aménageur du lotissement se réserve le droit de contrôler le caractère non lucratif de l'opération poursuivie par le constructeur et de demander que les prix de vente ou de location des logements construits soient soumis à son agrément.

Plusieurs locaux ne peuvent être loués ou vendus à une même personne qu'avec l'agrément préalable de l'aménageur.

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par le constructeur en méconnaissance des dispositions du présent article seraient nuls, en application de l'article L. 411-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Il sera également interdit au constructeur de procéder, avant achèvement des travaux, à la vente, au partage ou à la location globale de l'ensemble ou d'une fraction des terrains cédés. Si le constructeur renonce à poursuivre personnellement la réalisation du lotissement, il devra rétrocéder les terrains à l'aménageur du lotissement. Le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution sans qu'il y ait lieu à une déduction de 10 %.

L'opération poursuivie par le constructeur ayant un caractère non lucratif, le total des prix de vente des lots ne devra pas excéder le montant du coût de l'opération calculé, compte tenu des frais généraux, de l'intérêt au taux commercial des capitaux apportés par le constructeur et de la charge des emprunts contractés par lui.

Le prix de vente de chaque lot devra être soumis à l'agrément de l'aménageur du lotissement, qui pourra exiger toutes justifications utiles des dépenses à prendre en compte.

Plusieurs lots ne peuvent être vendus à un même acquéreur qu'avec l'agrément de l'aménageur du lotissement.

Le cahier des charges annexé à chacun des actes de vente ou de location des lots ou d'attribution dans le partage sera soumis à l'agrément de l'aménageur du lotissement. Ce cahier des charges devra obligatoirement comporter une clause prévoyant les délais dans lesquels l'acquéreur, le locataire ou l'attributaire sera tenu, sous peine de résolution de plein droit de la vente, de la location ou de l'attribution à la requête du constructeur ou de l'aménageur du lotissement, de déposer la demande de permis de construire et d'édifier la construction prévue.

Les actes de vente, d'attribution, dans le partage ou de location qui seraient consentis par le constructeur en méconnaissance des dispositions du présent article seraient nuls en application de l'article L. 411-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Lu et approuvé
LES HAUTS-D'ANJOU, le 21 avril 2026

La Maire



Véronique LANGLAIS
Maire des Hauts-d'Anjou

Annexes :

- Annexe 1 – Cahier des prescriptions Architecturales Urbaines et Paysagères (CPAUPE)
- Annexe 2 - Cahier des prescriptions techniques particulières et limites de prestations (CPTPLP)
- Annexe 3 - Règlement du lotissement
- Annexe 4 – Tableau type de déclaration de la surface active

W