



**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**

**31 juillet 2023**

**REFECTURE DES HAUTS-DE-SEINE**

**RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS**

**N° Spécial DRIEAT HDS du 31 juillet 2023**

**SOMMAIRE**

<b>Cahier des charges</b>	<b>Date</b>	<b>DIRECTION REGIONALE ET INTERDEPARTEMENTALE DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'AMENAGEMENT ET DES TRANSPORTS</b>	<b>Page</b>
DRIEAT –HDS	31.07.2023	Le cahier des charges de cession de terrain (CCCT) modifié "secteur Croissant Lot B", situé dans la ZAC Seine Arche à Nanterre a été approuvé par le directeur de l'unité départementale des Hauts-de-Seine de la DRIEAT le 31 juillet 2023. Mention de cette approbation sera affichée pendant un mois au siège de l'établissement public local Paris La Défense. Le CCCT sera consultable pendant un mois dans ces mêmes lieux.	3

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

**Paris  
La  
Defense**

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

---

**ZAC SEINE-ARCHE**

**Secteur du CROISSANT**

**Lot B**

Etabli dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concertée dénommée ZAC Seine Arche  
Pour la réalisation du programme dit du « Lot B » du secteur « Croissant ».

MAI 2023

---

Version 1 version type EPADESA 05 août 2015

### TABLEAU DES MODIFICATIONS

#### VERSION

#### Date de Modification :

Version 1 version type EPADESA	05 août 2015
Version 2 modifications Hermitage	29 octobre 2015
Version 3 modifications EPADESA	29 octobre 2015
Version 4 modifications Hermitage	29 octobre 2015
Version 5 modifications EPADESA	30 octobre 2015
Version 6 mise à jour Paris La Défense	06 février 2019
Version 7 mise à jour Paris La Défense	05 avril 2019
Version 8 CCCT modificatif	11 mai 2023

# Sommaire

---

## **1. TITRE PRELIMINAIRE : DISPOSITIONS GENERALES**7

**A - Désignation des intervenants et définitions terminologiques**7

**B - Organisation du C.C.C.T.**7

**C - Cadre juridique et objet du C.C.C.T.**8

**Délimitation géographique du C.C.C.T.**8

**Fondements juridiques des dispositions du C.C.C.T.**8

**Dispositions relevant de l'article L 311-6 du Code de l'Urbanisme** Erreur ! Signet non défini.

**Dispositions relevant des articles L 411-1 et suivants du Code de l'expropriation**8

**Caractère obligatoire des dispositions du C.C.C.T.**8

**L'opposabilité des dispositions du C.C.C.T.**8

**D - Durée du C.C.C.T.**10

**E - Expiration ou transfert de la Z.A.C.**10

**F - Division des terrains de la Z.A.C.**11

## **2. TITRE I : PRESCRIPTIONS IMPOSEES EN VUE DU RESPECT DE L'UTILITE PUBLIQUE**11

**ARTICLE 1 – Objet de la cession et nature du projet immobilier de l'acquéreur**11

**ARTICLE 2 – Affectation de la SDP**11

**Sans objet.**11

**ARTICLE 3 – Délais d'exécution des ouvrages à réaliser**12

**ARTICLE 4 – Prolongation éventuelle des délais**13

**ARTICLE 5 – Résolution en cas de non-respect des engagements de l'acquéreur**14

**ARTICLE 6 – Vente, location, partage de chaque ilot**15

**ARTICLE 7 – Obligation de maintenir l'affectation prévue après la réalisation des travaux**17

### **3. TITRE II : DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES AU C.C.C.T.17**

#### **A. Obligations de l'Etablissement Public chargé de l'aménagement de la ZAC** Erreur ! Signet non défini.

ARTICLE 8 – Rôle de l'aménageur17

ARTICLE 9 – Mesures de police, réglementation de la circulation, entretien des terrains destinés à être incorporés au domaine public17

ARTICLE 10 – Implantation du projet18

ARTICLE 11 – Desserte des terrains cédés – limite de prestations19

ARTICLE 12 – Modalités d'exécution des ouvrages à réaliser par l'Aménageur19

ARTICLE 13 – Sanctions de l'inexécution contractuelle des obligations de l'aménageur20

#### **B - Obligations de l'acquéreur** Erreur ! Signet non défini.

ARTICLE 14 – Respect des documents applicables20

ARTICLE 15 - Servitudes21

ARTICLE 16 - Prescriptions urbaines et architecturales21

ARTICLE 17 – Obligation générale de raccordement aux réseaux publics23

ARTICLE 18 – Travaux à réaliser par l'Acquéreur24

ARTICLE 19 – Organisation des chantiers24

ARTICLE 20 – Obligations de communication de documents24

ARTICLE 21 - Clôture **Erreur ! Signet non défini.**

ARTICLE 22 - Sanctions à l'égard de l'acquéreur26

### **4. TITRE III - DISPOSITIONS DIVERSES27**

**Article 23 – Référé préventif27**

**Article 24 – Modification du cahier des charges28**

**Article 25 – Règlement des différends28**

**Article 26 – Assurances29**

# 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 de location ou concession** d'usage de terrains ou volumes immobiliers sis à l'intérieur de la Z.A.C., indifféremment sous les vocables « **C.C.C.T.** » ou « **Cahier des Charges** ».

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

On désignera indifféremment sous le vocable « **PARIS LA DEFENSE** » ou « **AMENAGEUR** », l'établissement public aménageur chargé de l'aménagement conformément aux dispositions des articles L 328-1 et suivants et R 328-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, de la **Z.A.C. Seine-Arche**, dans laquelle le C.C.C.T. a vocation à s'appliquer, ou toute personne morale de droit public ou privé qui lui serait substituée pour la réalisation de la zone.

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

On désignera sous le vocable « îlot », indifféremment les terrains, assiettes foncières ou volumes composant chaque îlot objet de la cession, de la location ou de la concession.

On désignera sous le vocable « **Terrain** », « **lot** », « **îlot** » ou « **assiettes foncières** », indifféremment les **terrains** et, le cas échéant, les **volumes** cédés, loués ou concédés par le présent **Cahier des charges**.

Enfin, on désignera indifféremment sous les vocables « **acte de vente** » ou « **cession** » et sous réserve des dérogations prévues dans le corps du présent **Cahier des Charges**, tout acte conclu entre **l'AMENAGEUR** et **l'ACQUEREUR** transférant la propriété des **Terrains** situés dans le périmètre de la **Z.A.C.** et objet du présent C.C.C.T., que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation etc., ou la jouissance temporaire de l'un desdits biens, tel que « locations », « baux », « baux à construction », « baux emphytéotiques », « concessions d'usage » etc.

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

Le présent **Cahier des Charges** est divisé en quatre titres :

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

Le **Titre I** comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains pour satisfaire au respect de l'utilité publique ; elles précisent notamment le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations telles que découlant des clauses types approuvées par le Décret n° 2014-1635 du 26 décembre 2014, en application des dispositions de l'article L 411-2 du Code de l'Expropriation.

Le **Titre II** définit les droits et obligations respectifs de **Paris la Défense** et du constructeur pendant la seule durée de réalisation de la Z.A.C. Il fixe, notamment, les prescriptions techniques, architecturales et urbanistiques imposées au constructeur.

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

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

### **Délimitation géographique du C.C.C.T.**

Le présent **Cahier des Charges de Cession de Terrain** porte sur le Lot B du secteur du Croissant situé au sein de la Z.A.C. Seine-Arche à Nanterre. Le Lot B se trouve entre le boulevard de Pesaro, le Lot C et la RD 914, sur des parcelles sises à Nanterre et cadastrées section AM n°278, 280 et 282.

### **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 »,*

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

En application des articles L. 411-1 et suivants 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 à la condition qu'elle les utilisent aux fins prescrites par le Cahier des Charges annexé à l'acte de cession ou de concession temporaire.

Que les Terrains, objet de la présente cession, aient ou non été acquis par l'**AMENAGEUR** dans le cadre d'une procédure d'expropriation, le présent Cahier des Charges reprend les dispositions des articles L 411-3 et L 411-4 du Code l'expropriation, ainsi que, en application de l'article L411-2 du même code, 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 **Terrains** 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 alentours et le bon aménagement 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.

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 les conditions ci-après définies.

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

Les documents suivants, qui s'imposent à l'**ACQUEREUR** pour l'élaboration et la réalisation de son **PROJET IMMOBILIER**, seront annexés à la présente cession :

- la **fiche de lot urbaine – LOT B**, en date de mars 2013 qui vient compléter la **notice architecturale et urbaine** annexée à la promesse de vente. Ces documents imposent à l'**ACQUEREUR** les prescriptions architecturales et urbanistiques à respecter pour l'élaboration et la réalisation de son **PROJET IMMOBILIER**.
- le **cahier foncier**, rassemblant l'ensemble des documents fonciers ou projets au stade de la promesse : dans ce cas il s'agit du plan d'implantation périmétrique et de l'état descriptif de division en volumes réalisés par **PARIS LA DÉFENSE**.

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

Le présent **C.C.C.T.** sera inséré ou annexé intégralement dans les conditions suivantes, par les soins du notaire de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des **Terrains**, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives et pendant toute sa durée de validité.

En conséquence:

1. en premier lieu, pour la présente cession, le **C.C.C.T.** :
  - a. sera, une fois complété et approuvé dans sa version définitive par Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine conformément aux dispositions de l'article L.311-6 du code de l'urbanisme, annexé à l'acte de vente, sans préjudice des dispositions de l'article 25.
2. en deuxième lieu, pour les cessions ou baux ultérieurs transférant un droit réel, le **C.C.C.T.** :
  - a. sera inséré dans le corps de l'acte authentique de vente ou du bail et également annexé à ce dernier, dans sa version originale, telle qu'approuvée par M. Le Préfet des Hauts-de-Seine.
3. en troisième lieu, pour les baux ne transférant aucun droit réel, le présent **C.C.C.T.** est annexé à ces derniers, dans sa version originale, telle qu'approuvée par M. Le Préfet des Hauts de Seine.

## **D - Durée du C.C.C.T.**

Le présent **Cahier des Charges** a une durée de validité qui, d'un commun accord entre les parties à la cession, est fixée à la date de suppression de la Z.A.C. en application des dispositions de l'article L. 311-6 du Code de l'Urbanisme.

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

La zone d'aménagement concertée est réalisée directement par **Paris la Défense** ce dernier étant à l'initiative de la création de cette zone d'aménagement concerté. Il n'est donc pas titulaire d'une concession d'aménagement au sens du code de l'urbanisme.

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

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

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

Les terrains de la **Z.A.C.** font l'objet d'une division entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics ou tout autre domaine public de la collectivité, et, d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux **Acquéreurs**, publics ou privés.

Cette division sera effectuée par **Paris la Défense** en sa qualité d'**Aménageur** de la **Z.A.C.** Ce dernier procèdera, au fur et à mesure de l'aménagement de cette **Z.A.C.**, au détachement des parcelles de terrains et des droits immobiliers qui leurs sont affectés.

Du fait de l'existence de la **Z.A.C.**, cette division ne constitue pas un lotissement au sens du Code de l'Urbanisme.

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

•

### ARTICLE 1 – Objet de la cession et nature du projet immobilier de l'acquéreur

La présente cession est consentie à l'**Acquéreur** en vue de la construction dans les conditions définies ci-dessus d'un **programme de construction à destination CINASPIC** (usage principal d'école d'enseignement supérieur) dont la **surface de plancher maximale autorisée est de 6 152 m<sup>2</sup>**.

<b>SDP constructible maximale affectée (en m<sup>2</sup>)</b>	<b>Affectation de la SDP</b>
<b>6 152 m<sup>2</sup></b>	<b>CINASPIC</b>

### ARTICLE 2 – Affectation de la SDP

Sans objet.

### **ARTICLE 3 – Délais d'exécution des ouvrages à réaliser**

L'**ACQUEREUR** s'engage, s'il ne l'a pas déjà fait, à :

- 3-1. Commencer les études de la totalité des bâtiments autorisés sur le terrain ou dans le volume qui lui est cédé.
- 3-2. Déposer un dossier recevable au sens du Code de l'Urbanisme de demande de permis de construire modificatif dans le délai fixé par la Promesse.
- 3-3. Présenter, dans le même temps, à l'approbation de **Paris la Défense** un programme échelonné prévisionnel de réalisation,
- 3-4. Entreprendre les travaux de construction dans un délai de TROIS MOIS maximum à compter de la signature de l'Acte de Vente.
- 3-5. Avoir achevé le programme (constructions, VRD) dans le délai de **VINGT-QUATRE (24) MOIS** à compter de la signature de l'Acte de Vente du volume du lot B, sauf stipulation contraire de l'acte authentique de vente.

A défaut, l'**ACQUEREUR** sera redevable envers l'**AMENAGEUR**, UN MOIS après la délivrance d'une mise en demeure adressée par exploit d'huissier et restée infructueuse, à titre d'indemnité forfaitairement fixée, d'une somme équivalente à cinq pour cent hors taxe (**5 % HT**) du Prix de vente hors taxe définitif des Biens objet des présentes, diminuée des sommes éventuellement versées au titre de l'article 23.

Dans l'hypothèse où l'**AMENAGEUR**, faisant ultérieurement application des dispositions de l'article 5, résolvait la vente, les sommes versées au titre de cette indemnité forfaitaire de retard auraient le caractère d'acompte sur l'indemnité forfaitaire stipulée audit article.

L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie à la date de signature avec la (ou les) entreprise(s) ayant exécuté les travaux d'un procès-verbal de réception des travaux, avec ou sans réserves. La copie de ce procès-verbal sera adressée, par courrier recommandé avec demande d'avis de réception postal, à l'**AMENAGEUR** pour information.

**Enfin, Paris la Défense** pourra accorder des dérogations, dans des cas exceptionnels sur demande de l'**ACQUEREUR** assortie de pièces justificatives.

## ARTICLE 4 – Prolongation éventuelle des délais

Les délais fixés à « *Délai d'exécution des ouvrages à réaliser* » ci-dessus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure ou évènements assimilés (grève, incendie, imprévision de sol, intempérie etc.), prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'**ACQUEREUR** a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure ou évènements assimilés et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'**ACQUEREUR**.

L'**ACQUEREUR** s'engage à fournir trimestriellement les attestations établies par son maître d'œuvre constatant les jours d'intempéries survenus pendant la période assortie des justifications provenant de la station météo la plus proche soit dans le cas du présent chantier, celle de Vélizy.

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 suivantes :

Causes	LOTS	Critères
<b>GEL</b> (température minimale)	Terrassements Gros Œuvre  Etanchéité, isolation par l'extérieur, peinture	< 0°C entre 7h et 9 h du matin ou T° <0°C pendant 6 heures consécutives entre 8h et 18h
<b>BARRIERE DE DEGEL</b>	TCE	Selon arrêté préfectoral
<b>PRECIPITATIONS</b>  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
<b>RAFALES DE VENT</b>	Gros Œuvre (grue, charpente, pose de bac sec)	> 50 km/h entre 6h00 et 18 heures pendant plus d'1 heure
<b>NEIGE</b> (hauteur d'enneigement)	Terrassements Gros Œuvre Charpente Etanchéité 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 troubles résultant d'hostilités, révolution, cataclysme ;
- i) Les troubles résultant d'incendie, inondation, sauf dans le cas où l'incendie ou inondation serait le fait d'une faute d'Acquéreur ou de l'une des entreprises travaillant pour son compte.

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

## **ARTICLE 5 – Résolution en cas de non-respect des engagements de l'acquéreur**

### 1. Résolution de la cession

La cession à laquelle le présent **C.C.C.T** est annexé 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 3 « *Délai d'exécution des ouvrages à réaliser* » ci-dessus, le cas échéant prorogé dans les conditions fixées par l'article 4 « *Prolongation éventuelle des délais* » des présentes.

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

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

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

- Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession hors taxes ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite d'un montant de 10% du prix de cession hors taxes à titre d'indemnisation forfaitaire de l'Aménageur. Ce prix, en cas d'indexation, sera réputé égal à la somme des versements déjà effectués à la date de la résolution, augmentée d'une somme égale au solde restant dû, après application à ce solde du dernier indice connu quinze jours avant la date de la résolution.
- Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût de la main d'œuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.

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

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

2. Résiliation de l'acte de location  
En cas de location, les conditions de la résiliation seront fixées dans l'acte de location.
3. Tous les frais seront à la charge de l'**ACQUEREUR**.
4. Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef de l'**ACQUEREUR** défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation dans les conditions fixées à l'article L. 411-4 du Code de l'Expropriation.

## **ARTICLE 6 – Vente, location, partage de chaque ilot**

### **6-1. Principe**

Les actes de vente, de partage, ou de concession d'usage, etc., qui seraient consentis par l'**ACQUEREUR** ou ses ayants cause en méconnaissance des interdictions, restrictions, ou obligations stipulées au présent **C.C.C.T.** seraient nuls et de nul effet.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de **CINQ ANS** à compter de l'acte par l'**AMENAGEUR** ou le concédant ou, à défaut, par le Préfet du Département, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

### **6-2. Vente**

Il est interdit à l'**ACQUEREUR** de mettre en vente tout ou partie de l'**unité foncière** 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. Celui-ci pourra exiger, soit que l'**unité foncière** lui soient 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.

### **6-3. Location**

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

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

### **6-4. Commerces**

Sans objet

### **6-5. Division**

Sans objet

### **6-6. Vente, partage et concession d'usage**

Toute mutation respectera les dispositions du paragraphe: « *Suivi des dispositions du C.C.C.T* ».

Les actes de vente, de partage, ou de concession d'usage, etc., qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayants cause en méconnaissance des interdictions, restrictions, ou obligations stipulées dans le présent article seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L. 411-3 du Code de l'Expropriation.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de **CINQ ANS** à compter de l'acte par l'**AMENAGEUR** ou le concédant ou, à défaut, par le Préfet du Département, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

## **ARTICLE 7 – 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 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’affectation des ouvrages est définie au paragraphe « Objet de la cession et nature du projet immobilier de l’Acquéreur ».

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

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

### **A. Obligations de l’Etablissement Public chargé de l’aménagement de la ZAC**

#### **ARTICLE 8 – Rôle de l’aménageur**

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

#### **ARTICLE 9 – Mesures de police, réglementation de la circulation, entretien des terrains destinés à être incorporés au domaine public**

##### **9-1. Utilisation**

Jusqu’à leur affectation à l’usage public et dans les délais fixés par le **Carnet de Principe de phasage du lot B** annexé au protocole, à la promesse de vente et à l’acte, l’**AMENAGEUR** pourra, notamment :

1. Placer à tels endroits qu’elle 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 ;
2. Interdire ou limiter pour le public ou l’**ACQUEREUR**, sur tout ou partie de ses terrains ou terrains alentour la circulation ou le stationnement des véhicules selon les règles qui lui apparaîtront les plus aptes à une desserte suffisante de la Z.A.C.,

Ces règles devront tenir compte de la nécessité de permettre l'accès aux chantiers ou aux bâtiments des engins et véhicules des entreprises, des véhicules de déménagement ainsi que de tous les véhicules assurant un service public.

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

## **9-2. Entretien**

Jusqu'à leur remise technique à la collectivité, l'entretien des espaces publics est assuré par l'**AMENAGEUR**.

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

Il est en outre précisé que, conformément aux dispositions **Cahier des Chantiers à Faible Nuisance**, 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 10 – Implantation du projet**

L'article L 115-4 du Code de l'Urbanisme, 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 d'un **plan d'implantation périmétrique** établi 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.

Le bornage sera établi par le géomètre expert de l'**AMENAGEUR** antérieurement à l'acte authentique de vente.

Ce bornage et sa réactualisation sont établis aux frais et charges de l'**AMENAGEUR**.

La réception de tout bornage fait l'objet d'un procès-verbal signé par l'**ACQUEREUR**, l'**AMENAGEUR** et le géomètre ayant effectué ledit bornage.

Pendant la réalisation de son opération immobilière, et notamment de ses travaux, l'**ACQUEREUR** aura la responsabilité de la conservation des bornes d'implantation réceptionnés et de l'implantation de ses constructions par rapport au **plan d'implantation périmétrique** sus-mentionné.

## **ARTICLE 11 – Desserte des terrains cédés – limite de prestations**

Sous réserve de dispositions contraires prévues à la **promesse de vente puis à l'acte de vente**, dans ses annexes, dans le **cahier de limite de prestations techniques ou dans la fiche de lot**, l'**AMENAGEUR** s'engage à exécuter les dessertes des assiettes foncières cédées, dans les conditions prévues au **cahier de limite des prestations techniques** et conformément au **Carnet de Principe de phasage du lot B**.

## **ARTICLE 12 – Modalités d'exécution des ouvrages à réaliser par l'Aménageur**

### **12-1. Mise à jour du planning échelonné prévisionnel**

Le planning des travaux a été établi en fonction des travaux à réaliser par l'**ACQUEREUR** tels qu'ils ressortent du **Carnet de Principe de phasage, du lot B** établi par l'acquéreur et validé avec **PARIS LA DEFENSE** 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 réunion de coordination, autant de fois que besoin sera pour mettre au point les adaptations techniques qui s'avèreraient nécessaires.

Ces dossiers seront réactualisés en vue de la signature de l'Acte de Vente.

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

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

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

## **12-2. Exécution des ouvrages**

L'**AMENAGEUR** s'oblige expressément à exécuter les ouvrages définis au **cahier de limite de prestations techniques** et dans les délais définis pour chacun d'eux dans le **Carnet de Principe de phasage lot B**, le cas échéant, lorsqu'il s'agit de desserte, au moyen d'ouvrages provisoires de qualité pour ne pas gêner la livraison de l'immeuble.

Lorsque la restitution des terrains d'emprise 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 des prestations techniques** ainsi qu'au **Carnet de Principe de phasage du lot B**. 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 les délais stipulés au présent **C.C.C.T.** et au **cahier de limites des prestations techniques**, des travaux à réaliser par l'**AMENAGEUR**.

### **ARTICLE 13 – Sanctions de l'inexécution contractuelle des obligations de l'aménageur**

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

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

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

## **B - Obligations de l'acquéreur**

### **ARTICLE 14 – Respect des documents applicables**

Pour la réalisation de son **PROJET IMMOBILIER**, l'**ACQUEREUR** respectera les prescriptions du P.L.U. ainsi que toutes dispositions de documents d'urbanisme en tenant lieu ou le complétant.

Il respectera également les autorisations administratives qui lui auront été données pour la réalisation de son **PROJET IMMOBILIER** 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 15 - Servitudes**

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

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

Ces servitudes seront connues lors de l'élaboration du projet de construction de l'**ACQUEREUR** ; elles sont de droit et ne donnent pas lieu à indemnisation.

## **ARTICLE 16 - Prescriptions urbaines et architecturales**

### **16-1. Respect de l'unité architecturale**

L'**ACQUEREUR** édifiant des bâtiments dans une opération qui vise à la création d'un ensemble architectural coordonné doit établir son projet en conformité avec les règles d'urbanisme applicables à la Z.A.C. Le **PROJET IMMOBILIER** de l'**ACQUEREUR** doit donc être élaboré en liaison étroite avec l'**AMENAGEUR** afin d'aboutir à un projet de qualité visant à bien s'insérer dans le cadre général de la **Z.A.C.**

Les stipulations ci-après définissent les obligations architecturales de l'**ACQUEREUR** :

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

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

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

Cet avis, sera donné notamment au regard des prescriptions de la fiche de lot.

Cet avis ayant principalement pour objet :

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

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

Dans le même délai, l'Aménageur remettra à l'Acquéreur les pièces dont ce dernier a besoin pour compléter son dossier de demande de permis de construire, et notamment :

- la pièce PC 10
- les attestations nécessaires pour que l'Acquéreur puisse être exonéré de la part communale de la taxe d'aménagement.

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

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

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

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

#### **Visite des lieux**

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 elle. Cette visite sera faite, après dépôt d'un préavis de 48 heures. Dans les mêmes conditions, il s'engage à permettre à Paris la Défense d'assurer une ou plusieurs visites décidées dans le cadre des réunions de coordination prévues au paragraphe « 20-3.Planning travaux et coordination des chantiers AMENAGEUR et ACQUEREUR » ou bien rendues nécessaires dans le cadre de l'avancement de son projet.

## 16-2. Prescriptions Urbanistiques

Le **PROJET IMMOBILIER** devra respecter la « fiche de lot urbaine » correspondante élaborée par l'**AMENAGEUR**, annexée aux présentes.

## 16-3. Reconstruction totale ou partielle des constructions ou ouvrages

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

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

## ARTICLE 17 – Obligation générale de raccordement aux réseaux publics

Jusqu'à la remise des ouvrages par l'**AMENAGEUR** à la collectivité intéressée, ou aux sociétés concessionnaires, l'**ACQUEREUR** devra, conformément aux dispositions des plans obligatoires mentionnées au paragraphe « Documents obligatoires pris pour l'application des dispositions du C.C.C.T. » joints :

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

se brancher à ses frais sur tous branchements, canalisations d'eau, d'électricité, égouts, etc., établis et mis à sa disposition par l'**AMENAGEUR** ou tout autre concessionnaire.

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

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

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

L'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics. L'**ACQUEREUR** fera son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux, ainsi que, éventuellement, du versement des taxes et des indemnités de branchement à l'égout, susceptibles de lui être réclamées par la collectivité ou le service public.

Après remise des ouvrages par l'**AMENAGEUR**, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

## **ARTICLE 18 – Travaux à réaliser par l'Acquéreur**

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**. Il s'oblige par ailleurs à respecter les documents obligatoires prévus au paragraphe « *Documents obligatoires pris pour l'application du C.C.C.T* ».

## **ARTICLE 19 – Organisation des chantiers**

L'organisation et la gestion de chantier sont régies par le **Cahier des Chantiers à Faibles Nuisances** annexé, à la promesse de vente et à l'acte authentique de vente. Ce cahier comporte les prescriptions à respecter préalablement au démarrage du chantier (actions et autorisations préalables) et tout au long de sa mise en œuvre.

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

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

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

## **ARTICLE 20 – Obligations de communication de documents**

- **20-1.Composition du dossier des plans intérieurs et des plans des espaces publics**

### ***a Plans intérieurs***

L'**ACQUEREUR** transmettra les plans de niveaux détaillés : étages courants, rez-de-chaussée, parkings souterrains. Ces plans devront notamment faire apparaître :

- Les typologies de logements ;
- Les locaux techniques ;
- Les circulations et cloisonnements ;
- Les baies et ouvertures ;
- L'accessibilité des espaces aux personnes à mobilité réduite ;
- Les dispositifs techniques relatifs au respect des performances environnementales.
- 

### ***b Plans des espaces extérieurs – plan masse***

L'**ACQUEREUR** transmettra aussi un plan masse faisant notamment apparaître :

- Le traitement des toitures ;
- Le traitement, l'organisation des espaces privatifs et leur jonction avec les espaces publics ;
- L'accessibilité des espaces aux personnes à mobilité réduite ;
- Les dispositifs relatifs au respect des performances environnementales.

- **20-2.Composition du dossier voirie et raccordement aux réseaux divers**

Un dossier est constitué par l'**ACQUEREUR** et sera transmis à l'**AMENAGEUR** dans les délais figurant au **Cahier de Limites de Prestations Techniques**. Il comprendra les éléments décrits ci-après, tels qu'ils sont mentionnés dans le **Plan de synthèse des réseaux**, à savoir :

### ***c Pour les voiries et aménagements du sol***

Les cotes finies des entrées des bâtiments, des accès et des dalles parkings (confirmation des indications mentionnées dans la demande d'autorisation de construire), en cohérence avec les projets de **VRD** établis par l'**AMENAGEUR** et notamment le plan de nivellement mentionné à l'article « 3.2.2 Documents obligatoires pris pour l'application des dispositions du C.C.C.T. ». Il est expressément précisé que le **PROJET IMMOBILIER** de l'**ACQUEREUR** devra respecter les cotes de seuil indiquées sur le plan de nivellement et, entre deux côtes, la géographie de l'espace public. A cette fin, l'**ACQUEREUR** fera procéder, lors des phases de la construction déterminantes pour l'implantation précise du bâtiment futur par rapport à l'espace public à un piquetage qui devra être validé formellement par un géomètre expert mandaté par l'**AMENAGEUR**.

En cas de doute, il incombe à l'**ACQUEREUR** de se rapprocher de l'**AMENAGEUR**. En cas de non-respect des dispositions sus décrites et de mauvaise implantation du bâtiment, il incombera à l'**ACQUEREUR** de trouver, à ses frais et charges, les solutions techniques adéquates sur son emprise ou son bâtiment notamment afin de récupérer les eaux pluviales et sécuriser les espaces publics.

### ***d Pour l'assainissement***

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 **Paris la Défense**.

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

Les niveaux des fils d'eau au droit des branchements sur les réseaux de **Paris la Défense**.

### ***e Pour l'eau potable***

Les débits nécessaires.

Les points de branchement.

### ***f Pour l'électricité***

Les puissances nécessaires.

Les plans des postes de distribution publique.

Les points de branchement.

### ***g Pour l'eau pluviale***

Les points de branchement établis par **Paris La Défense** et niveaux des fils d'eau au droit des branchements.

### ***h Pour les télécommunications***

Les besoins prévus par type de réalisation (activités, commerces, etc.)

#### **• 20-3.Planning travaux et coordination des chantiers AMENAGEUR et ACQUEREUR**

Sauf mention spéciale dans l'acte de vente ou ses annexes, afin de permettre à l'**AMENAGEUR** de respecter ses obligations fixées par le **cahier de limites des prestations techniques**, l'**ACQUEREUR** fournira **TROIS MOIS** au plus tard après l'ouverture de ses chantiers, un échéancier d'exécution de ses travaux faisant apparaître, en particulier, les dates :

- des raccordements et des branchements demandés,
- de la libération des sols extérieurs à son terrain, éventuellement mis à disposition par l'**AMENAGEUR**, et nécessaires notamment au passage des réseaux de l'**AMENAGEUR**,

- de l'exécution des travaux extérieurs sur son terrain et des clôtures permettant l'aménagement des espaces publics riverains.

Cet échéancier sera en accord avec les dates figurant dans les plannings constituant le **Carnet de Principe de phasage lot B** joint à l'Acte de Vente. Toute réactualisation devra faire l'objet d'un accord exprès donné dans les conditions du paragraphe 12-1 « *Mise à jour du planning échelonné prévisionnel* ».

- **20-4. Autres documents**

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

- **20-5. 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 sous Autocad 2007 ® ou version inférieure (CD-ROM de préférence) des plans conformes à l'exécution concernant :

1. principaux aménagements de surface et altimétries
2. les réseaux enterrés,
3. les fondations,
4. les constructions au niveau du sol,
5. les constructions en surplomb.

Lesdits plans seront établis selon le système LAMBERT 1 Nord et IGN 69.

L'**ACQUEREUR** fournira également une maquette BIM permettant d'appréhender le gros œuvre du projet et l'ensemble de l'enveloppe du bâtiment (façade, accès, sortie de secours et tous les éléments en interface avec l'espace public). Ces documents seront remis en format City GML géo référencé en LAMBERT 1 Nord et IGN 69 à l'échelle 1 :1.

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 autour de l'opération.

## **ARTICLE 21 - Clôture**

Tout cessionnaire ou locataire d'une parcelle contiguë à des lots non encore cédés par l'**AMENAGEUR** ne peut, en aucun cas, réclamer à celui-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.

## **ARTICLE 22 - Sanctions à l'égard de l'acquéreur**

L'**AMENAGEUR** pourra, en cas de manquement 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** :

- réclamer des dommages et intérêts pour le préjudice qui lui est ainsi causé en compromettant la bonne réalisation de l'aménagement de ses terrains,
- exiger le remboursement de tous les frais supplémentaires qu'il aura été amené à engager du fait de la défaillance de l'**ACQUEREUR**, étant précisé que la défaillance est matérialisée par courrier AR adressé par Paris la Défense à l'**ACQUEREUR** restée sans effet pendant **UN MOIS**.

En cas de non-respect des délais, 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 **200 €** par jour calendaire de retard.

## **4. TITRE III - DISPOSITIONS DIVERSES**

### **Article 23 – 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 24 – Modification du cahier des charges

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

- Si les modifications ou ajustements ne portent pas atteinte aux droits résultant de la promesse de vente ou de l'acte de vente ou de leurs annexes déjà acquis par l'**ACQUEREUR**, elles seront transmises à l'**ACQUEREUR** pour information et intégrées dans le **Cahier des Charges**.
- Si, en revanche, les modifications ou ajustements sont de nature à porter atteinte à l'un des droits résultant de la promesse de vente ou de l'acte de vente ou des leurs annexes, ces dernières devront être préalablement soumises pour accord à l'**ACQUEREUR**.

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

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

## Article 25 – Règlement des différends

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

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

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

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

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

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

## Article 26 – Assurances

L'ACQUEREUR devra justifier d'une assurance en responsabilité civile en cours de validité. A ce titre, il remettra à l'AMENAGEUR, sur sa demande, une attestation d'assurance originale de moins de deux mois précisant :

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

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

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

Le 31 juillet 2023

Bon pour acceptation

Le Directeur adjoint de l'Unité départementale  
Des Hauts-de-Seine,

Signé

Fabrice MORONVAL

**RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS**

**DU**

**PREFET DES HAUTS-DE-SEINE**

**ISSN 0985 - 5955**

Pour toute correspondance, s'adresser à :

**PREFET DES HAUTS-DE-SEINE**

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

167/177, Avenue Joliot Curie  
92013 NANTERRE CEDEX

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

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

**Directeur de la publication :**

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](mailto:courrier@hauts-de-seine.gouv.fr)

Standard : 01.40.97.20.00 Télécopie 01.40.97.25.21

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