



PC 035126 25 W0055
Date d'export : 10/12/2025
Guichen
Date de dépôt dossier : 03/11/2025
Libellé du fichier : PC30. Copie des...
Date de dépôt du fichier : 03/11/2025

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS (CCCT)

Secteur Château



ZAC DU DOMAINE DE LA MASSAYE GUICHEN

Terre & Toit

1/7

Terre et Toit est une Société d'Économie Mixte (SEM) au service de l'Aménagement et du Développement de l'Ille-et-Vilaine au capital de 5 000 000 € inscrit au RCS 445 042 625 - TVA intra. FR02445042625 - Code APE NAF 4299Z

Adresse. Immeuble F - 7 Avenue de Tizé - CS 53 604 - 35236 THORIGNÉ-FOUILLARD CEDEX

SOMMAIRE	
Article 1 - Dispositions générales	- 5 -
1.1 Etablissement du CCCT	- 5 -
1.2 Organisation du CCCT	- 5 -
1.3 Opposabilité	- 6 -
1.4 Substitution	- 6 -
1.5 Insertion dans l'acte	- 6 -
1.6 Appellation des parties	- 6 -
Article 2 - Division des terrains par l'aménageur	- 7 -
Titre I – Encadrement des constructions à venir	- 8 -
Article 3 - Objet de la cession	- 8 -
Article 4 -PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ,URBANISTISQUES ET ARCHITECTURALES	- 8 -
Article 5A - Délais d'exécution	- 8 -
Article 5B - Prolongation éventuelle des délais d'exécution	- 9 -
Article 6 - Sanctions à l'égard du constructeur	- 9 -
6.1 Dommages-intérêts	- 9 -
6.2 Résolution de la vente	- 9 -
6.3 Résiliation de l'acte de location	- 10 -
6.4 Frais et charges	- 10 -
Article 7 - Ventes, location, morcellement des terrains cédés ou loués	- 10 -
Titre II – Encadrement contractuel des aménagements et des constructions à venir	- 12 -
Chapitre 1 - Terrains destinés à être incorporés dans le domaine public	- 12 -
Article 8 - Obligations de l'aménageur	- 12 -
Article 9 - Garde et entretien	- 12 -
9.1 Remise des ouvrages	- 12 -
9.2 Garde, utilisation et police	- 12 -
9.3 Ouvrages réalisés par les constructeurs	- 13 -
9.4 Documentation	- 13 -
Chapitre 2 - Terrains destinés à être cédés ou donnés à bail	- 14 -
Article 10 - Urbanisme et architecture	- 14 -



10.1 Lien avec la ZAC.....	- 14 -
10.2 Document d'urbanisme.....	- 14 -
10.3 Prescriptions énergétiques et environnementales.....	- 14 -
Article 11 - Bornage et clôture	- 15 -
11.1 Bornage.....	- 15 -
11.2 Clôtures et mitoyenneté.....	- 15 -
Article 12 - Nature des sols	- 16 -
Article 13 - Desserte des terrains cédés ou loués.....	- 16 -
13.1 Limites des prestations et définition	- 16 -
13.2 Sanctions à l'égard de l'aménageur	- 16 -
Article 14 - Branchements et canalisations	- 16 -
Article 15 - Electricité	- 17 -
Article 16 - Gaz.....	- 17 -
Article 17 - Télécommunications.....	- 18 -
17.1 Internet - télécommunication.....	- 18 -
17.2 Vidéocommunication, TNT, antenne collective.....	- 18 -
Article 18 - Etablissement des projets du constructeur et coordination des travaux	- 18 -
18.1 Etablissement des projets du constructeur.....	- 18 -
18.2 Coordination des travaux	- 19 -
Article 19 - Exécution des travaux par le constructeur ou ses entrepreneurs.....	- 19 -
19.1 Chantier à faibles nuisances.....	- 20 -
19.2 Installation des chantiers du constructeur	- 20 -
19.3 Circulation de chantier.....	- 21 -
Titre III - Gestion des équipements communs et servitudes d'intérêt général	- 22 -
Article 20 - Entretien des espaces libres autres que ceux de l'article 10.....	- 22 -
Article 21 - servitudes.....	- 22 -
Article 22 - Tenue générale	- 22 -
Article 23 - Association syndicale.....	- 22 -
Article 24 - Centre de vie et de services.....	- 22 -

Article 25 - Assurances - 23 -

Article 26 - Modification du cahier des charges - 23 -

Article 27 - Litiges, subrogation - 23 -

Annexe 1	Avenant au CCCT précisant la Surface Plancher (SP)
Annexe 2	Plan de localisation et de périmètre du secteur Château
Annexe 3	Cahier des Prescriptions et Recommandations Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPRAUPE) – Lots libres et logements collectifs – version xx
Annexe 4	Cahier des Limites des Prescriptions Techniques Particulières (CLPTP)- version xx
Annexe 5	Plan de prescriptions – version novembre 2023

AF1



PC 035126 25 W0055
Date d'export : 10/12/2025
Guichen
Date de dépôt dossier : 03/11/2025
Libellé du fichier : PC30. Copie des...
Date de dépôt du fichier : 03/11/2025

1.1 Etablissement du CCCT

Aux termes d'une concession d'aménagement en date du 11 décembre 2009, passée en application des articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme, la commune de Guichen a confié à la SADIV devenue Terre et Toit, l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Massaye.

Conformément aux dispositions de l'article 12-3 de la concession d'aménagement et de l'article L.311-6 du code de l'urbanisme, l'aménageur a établi le présent cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de ladite ZAC et est signé par ses soins en sa qualité de vendeur.

Le présent Cahier des Charges de Cession de Terrain [CCCT] a pour objet de définir les modalités et les conditions de cession par la SEM Terre et Toit d'immeubles destinés à la réalisation d'un programme de constructions/réhabilitation sur le **secteur Château de la ZAC**.

Chaque cession fera l'objet d'un Cahier des Charges de Cession de Terrain additif qui sera obligatoirement annexé au document général.

Cet additif mentionnera les indications suivantes :

- nom du constructeur ;
- adresse, références cadastrales, superficie de l'ilôt cédé ;
- la destination et affectation de la construction ;
- la surface de plancher autorisée ;
- la nature et les caractéristiques générales du programme.

Cet additif devra être signé par l'aménageur en application de l'article L.311-6 du Code de l'urbanisme.

La procédure de ZAC engendrant divers documents réglementaires, il est rappelé que dans l'éventualité de prescriptions qui viendraient à se contredire, la hiérarchie des documents graphiques et des textes s'établit dans l'ordre suivant :

- Plan et cahier des servitudes d'utilité publique [sans préjuger des textes réglementaires en vigueur] ;
- Plan Local d'Urbanisme de la commune de Guichen ou tout document d'urbanisme en tenant lieu ;
- Cahier des Charges de Cession de Terrain et ses annexes :
 - Cahier des Prescriptions et Recommandations Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPRAUPE) portant uniquement sur les lots libres et les logements collectifs ;
 - Plan de prescriptions portant sur l'ensemble du projet (y compris la réhabilitation du château et de ses dépendances) – version novembre 2023 ;
 - Cahier des Limites des Prescriptions Techniques Particulières (CLPTP) et limites de prestations.

1.2 Organisation du CCCT

Le présent cahier des charges est divisé en trois titres :

- Le titre I comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains cédés ou loués
- Le titre II définit les droits et obligations de l'aménageur et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la ZAC et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques et architecturales imposées aux constructeurs.

- Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux constructeurs, à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs, qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec l'aménageur. Il détermine notamment les modalités de la gestion des ouvrages communs

1.3 Opposabilité

Les deux premiers titres contiennent des dispositions purement bilatérales entre l'aménageur et chaque constructeur. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres constructeurs ou à tous tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des constructeurs, conformément aux dispositions de l'article 1203 du code civil. Le premier titre peut être invoqué par le préfet, au titre du dernier alinéa de l'article L.411-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le titre III s'impose à tous les constructeurs et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de bâtiments, ainsi qu'à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit. Il 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 fondé à se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, l'aménageur déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.

Sauf dispositions contraires prévues dans l'acte de cession ou de location, les dispositions du CCCT seront caduques à la suppression de la ZAC à l'exception de celles du titre III ci-après.

1.4 Substitution

A l'expiration de la concession d'aménagement visée à l'article 1.1 ci-dessus, pour quelque raison que ce soit, la collectivité publique cocontractante sera substituée de plein droit à l'aménageur dans tous les droits et obligations résultant pour celle-ci du présent cahier des charges, sans que le constructeur ait le droit de s'y opposer.

1.5 Insertion dans l'acte

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 Appellation des parties

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le vocable de « constructeur » tout assujetti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, ... etc.
- d'autre part, on désignera sous le vocable général « 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, ... etc., 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 sous le vocable « Aménageur » ou « Société » la Société d'économie mixte (SEM), la SPL ou la SPLA chargée de l'aménagement de la ZAC dans le cadre d'une concession d'aménagement.



PC 035126 25 W0055
Date d'export : 10/12/2025
Guichen
Date de dépôt dossier : 03/11/2025
Libellé du fichier : PC30. Copie des...
Date de dépôt du fichier : 03/11/2025

Cela exposé, l'aménageur entend diviser et céder les terrains de la ZAC de la Massaye dans les conditions prévues ci-dessous :

Les terrains sus-indiqués feront l'objet 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 constructeurs publics ou privés, désignés ci-après par le terme "constructeur".

Cette division ne constitue pas un lotissement et ne sera pas soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions des articles R.442-1 (c) et R 442-2 du code de l'urbanisme.



Titre I – Encadrement des constructions à venir

La cession ou la location est consentie en vue de la réalisation du programme de constructions défini dans l'acte de cession ou de location.

Ces constructions devront être édifiées conformément aux dispositions du document d'urbanisme applicable et du titre II ci-après.

Le nombre de mètres carrés de surface de plancher (SDP) dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ou louée est dans l'avenant au CCCT joint en annexe 1.

Pour assurer une cohérence architecturale à l'ensemble du site et conformément aux dispositions de l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme, et au regard de l'ampleur et de la particularité/complexité du projet, le présent cahier des charges et ses annexes fixent des prescriptions de nature technique, urbanistique et architecturale pour la durée de la réalisation de la zone d'aménagement concerté à l'exclusion de la réhabilitation du château et de ses dépendances.

Ces prescriptions contractuelles 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.

Concernant le plan des prescriptions, dont le rôle est de régir l'implantation ou l'alignement des constructions, les volumétries, ainsi que les accès aux parcelles, ce dernier sera co-construit avec le porteur de projet, les élus ainsi que l'aménageur durant la phase d'études pour prendre en compte les spécificités du projet.

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 la ZAC (socle, entrée, couronnement ou toiture...).

Le constructeur s'engage à :

1. Commencer **sans délai** les études de la totalité des bâtiments autorisés sur le terrain qui lui est cédé ou loué et à communiquer à l'aménageur son projet au stade de l'esquisse, puis de l'APS, voire l'APS modifié, ainsi que le dossier définitif de construction **un mois au moins avant le dépôt de sa demande de permis de construire** ;
2. Déposer sa demande de permis de construire dans un délai de **6 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.
3. Entreprendre les travaux de construction dans un délai de **6 mois** à compter de l'acte de cession;
4. Avoir réalisé les constructions dans un délai de **30 mois** à compter de l'acte de cession.

L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à l'aménageur d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur sous réserve de sa vérification éventuelle par l'architecte de l'aménageur. Toutefois, pour l'application du présent article, l'obligation de construire sera considérée comme remplie, le cas échéant, au jour du versement par les organismes prêteurs de la première tranche du prêt consenti par ces établissements ou d'une avance sur prêt à titre de démarrage ou de préfinancement pour la construction des bâtiments à usage d'habitation.

Les délais fixés à l'article 5A 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.

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 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.

6.1 Dommages-intérêts

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, l'aménageur le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours en ce qui concerne les délais du § 1°, 2° et 3° ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne celui du § 4°.

Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, l'aménageur pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'elle ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec maximum de 15/100 (15 %). Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 15 %, l'aménageur pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

6.2 Résolution de la vente

La cession pourra être résolue par décision de l'aménageur, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 5A 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 :

1. 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, 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.

2. 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 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 de grande instance sur la requête de l'aménageur.

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 que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

6.3 Résiliation de l'acte de location

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

6.4 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 dans les conditions fixées à l'article L.411-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Hormis l'hypothèse d'un recours à la vente en l'état de futur achèvement (VEFA) expressément approuvé par l'aménageur, les terrains ou les baux ne pourront être cédés par le constructeur qu'après réalisation des travaux d'aménagement et constructions prévus au programme visé à l'article 3 ci-dessus.

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, le constructeur devra aviser l'aménageur de ses intentions, au moins trois mois à l'avance.

PC 035126 25 W0055
Date d'export : 10/12/2025
Guichen
Date de dépôt dossier : 03/11/2025
Libellé du fichier : PC30. Copie des...
Date de dépôt du fichier : 03/11/2025

L'aménageur 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, 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.

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.

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.

En cas de recours à la vente en l'état futur d'achèvement au sens de l'article 1601-3 du code civil par le constructeur, sans que l'aménageur de la ZAC 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.

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

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

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

Chapitre 1 - Terrains destinés à être incorporés dans le domaine public

L'aménageur exécutera, en accord avec la collectivité publique cocontractante et conformément au PLU, au dossier de réalisation, au programme des équipements publics 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 ou à l'association syndicale dont la constitution est éventuellement prévue au présent cahier des charges.

Les limites des prestations dues à ce titre par l'aménageur sont définies dans le cahier des limites de prestations générales joint en annexe.

Sous réserve que d'autres délais ne soient pas fixés dans l'acte de cession ou dans ses annexes, la SEM TERRE ET TOIT s'engage :

- à permettre l'accessibilité du macro lot dans les trois mois de l'acte de cession
- à réaliser la desserte complète permettant une alimentation de chantier du macro lot dans les 10 mois de l'acte de cession.
- à réaliser les travaux d'aménagement d'espaces publics provisoires de manière à desservir en toute sécurité le macro lot: Les traitements définitifs d'espaces publics seront réalisés dans un délai d'un an après la date où tous les bâtiments prévus par le règlement de la zone seront terminés et occupés. Toutefois, lorsque l'aménagement de la zone fera l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranches, le délai d'un an s'appliquera au périmètre concerné par la tranche considérée.

Toutefois, les délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés à la société si les travaux étaient rendus irréalisables du fait de la saison ou des intempéries.

9.1 Remise des ouvrages

Conformément aux articles 18-1 et 18-2 de la concession d'aménagement, la remise intervient à l'achèvement, qui est réputé accompli au 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.

9.2 Garde, utilisation et police

Les espaces et ouvrages réalisés par l'aménageur sont gardés par elle jusqu'à leur remise à la collectivité compétente, aux concessionnaires ou à une association syndicale. 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, la police y sera assurée par la personne publique compétente.

11

9.3 Ouvrages réalisés par les constructeurs

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

Il est précisé que les dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs mandatés par les constructeurs sur les ouvrages réalisés par la SEM avant leur classement dans le domaine public communal lui seront remboursés ainsi qu'il sera dit à l'article 19 ci-après. Dès leur remise à la collectivité publique intéressée, celle-ci en assurera l'entretien.

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

9.4 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, tous documents sur les ouvrages tels qu'ils ont été exécutés ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle.

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

10.1 Lien avec la ZAC

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 de la ZAC désigné par l'aménageur.

10.2 Document d'urbanisme

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

Il est rappelé à ce sujet que le PLU est un document réglementaire et que le règlement littéral et les documents graphiques sont opposables à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

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

10.3 Prescriptions énergétiques et environnementales

Les constructions à édifier (donc à l'exclusion du château et de ses dépendances) devront atteindre les niveaux de performance énergétique suivants au moment du dépôt du permis de construire :

- Pour les programmes d'immeubles collectifs ou semi-collectifs (logements intermédiaires): Niveau Energie 2 / Carbone 1
- Pour les programmes de maisons individuelles ou groupées : atteinte de l'étiquette énergétique de niveau A ($\leq 51 \text{ kWh}_{EP}/\text{m}^2/\text{an}$)

Pour les lots libres, il convient de rappeler en préambule l'existence d'un pacte électrique breton, signé en 2010 par l'Etat, la région Bretagne, l'ADEME, RTE et l'ANAH, et visant à sécuriser l'avenir électrique de la Bretagne au travers de 3 actions fortes :

- Réduction de la demande en électricité
- Développement ambitieux des énergies renouvelables
- Sécurisation de l'alimentation électrique et gestion des pics d'appels de puissance.

Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC, il est donc important de considérer ces enjeux et de les traduire par des objectifs cohérents visant à répondre aux points mentionnés ci-dessus.

Ainsi, les constructeurs devront répondre à l'obligation de mise en œuvre d'une boucle d'eau chaude, hormis pour les projets de conception dite passive, justifié selon les modalités de calcul définies par Passiv' Haus, auquel cas les solutions de chauffage de type électrique direct (effet joule) pourront être autorisés, seuls ou en complément d'une solution de type poêle à bois.

L'utilisation de système de type pompe à chaleur, outre l'utilisation de l'électricité comme source énergétique, peut être à l'origine de gênes acoustiques et ou visuelles.

Ainsi, la mise en œuvre de système de pompe à chaleur avec unité extérieure pour la production d'eau chaude sanitaire et/ou de chauffage, devra répondre aux prescriptions





PC 035126 25 W0055
Date d'export : 10/12/2025
Guichen
Date de dépôt dossier : 03/11/2025
Libellé du fichier : PC30. Copie des...
Date de dépôt du fichier : 03/11/2025

Le constructeur devra faire exécuter à ses frais toutes les études géologiques et hydrogéologiques nécessaires à la bonne conception et à la bonne implantation des ouvrages (notamment les ouvrages souterrains) de façon à ne pas dégrader le fonctionnement et la circulation des nappes phréatiques éventuelles.

Les études géotechniques permettant la conception et le dimensionnement des fondations et des ouvrages seront réalisés par le constructeur à ses frais.

13.1 Limites des prestations et définition

La limite des prestations dues par l'aménageur et la définition des obligations du constructeur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sont précisées dans un « Cahier des Limites des Prescriptions Techniques Particulières (CLPTP) » annexé à l'acte de vente et figurant en annexe 4 au présent CCCT.

Les ouvrages à la charge de l'aménageur seront réalisés par celui-ci dans le cadre de la concession d'aménagement conclue avec la collectivité concédante, conformément aux prescriptions du PLU ou tout document en tenant lieu et dans les délais fixés à l'article 8 ci-dessus.

13.2 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.

Jusqu'à la remise des ouvrages par l'aménageur à la collectivité compétente, aux sociétés concessionnaires ou aux associations syndicales, 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, de gaz, d'électricité, égouts, ... etc., établis par l'aménageur, et conformément aux avant-projets généraux approuvés par le service compétent.

Il 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 des 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 contradictoire avec l'aménageur. 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 entraînera l'application de pénalités telles que prévues à l'article 6.

détaillées au Cahier des Prescriptions et Recommandations Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPRAUPE) (annexe 3).

11.1 Bornage

L'aménageur fera procéder à ses frais par un géomètre-expert DPLG, à :

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

Pour les opérations de construction 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 professionnel et d'habitation, cette intervention sera réalisée préalablement à l'acte authentique et à la prise de possession du dit terrain.

Dans le cas où des travaux de voirie ou réseaux divers empêcheraient la mise en place immédiate des bornes de façade, l'aménageur procéderait au bornage des fonds de parcelles. Pour ce qui concerne la façade, l'implantation de piquets serait effectuée à une distance connue des bornes prévues pour permettre de procéder à toutes opérations d'arpentage ou d'implantation.

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.

L'acquéreur est tenu de respecter scrupuleusement les limites fixées.

En aucun cas, l'acquéreur 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 soient à l'intérieur de son terrain, sauf accord écrit de l'aménageur dans les conditions définies ci-après.

Ces dispositions, concernant notamment les fondations, s'appliquent également pour toute limite séparative du domaine privé et du domaine public, y compris après rétrocession éventuelle.

En outre, lorsque la limite de propriété correspondra à celle d'un immeuble bâti, l'acquéreur sera tenu de faire procéder à l'implantation de ce dernier par un géomètre-expert DPLG.

11.2 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 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.

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

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir au gestionnaire du réseau public de distribution, tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ses obligations de concessionnaire du réseau public de distribution, c'est-à-dire la possibilité de vérifier, avant la mise en service et ultérieurement, les installations intérieures.

Le constructeur, propriétaire des terrains traversés par une canalisation de transport ou de distribution de gaz et ses ayants-droits s'abstiennent de tout fait de nature à nuire à la construction, à la bonne utilisation et à l'entretien de la canalisation dans les conditions définies par les textes en vigueur.

Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par l'aménageur tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui qu'au profit du gestionnaire du réseau. En conséquence, cet organisme pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages-intérêts.

17.1 Internet - télécommunication

Lorsque l'aménageur réalisera une infrastructure de télécommunication telle que décrite dans le tableau de limites de prestations techniques, de façon à permettre la desserte des constructions par plusieurs opérateurs distincts jusqu'en limite de propriété du constructeur, le constructeur devra poursuivre cette infrastructure jusqu'à son projet de construction dans la continuité et en conformité avec celle décrite dans le tableau de limite de prestations techniques.

Le constructeur devra respecter les normes de construction en vigueur pour réaliser la desserte intérieure de l'immeuble. Le coût des travaux de desserte intérieure de l'immeuble est à la charge du constructeur.

17.2 Vidéocommunication, TNT, antenne collective

Disposition sans objet, pouvant être modifiée par voie d'avenant au présent CCCT.

18.1 Etablissement des projets du constructeur

Le processus de mise au point du projet architectural, urbain et paysager fera l'objet d'une démarche concertée entre le pétitionnaire, l'aménageur, l'architecte-urbaniste ainsi que le concédant, s'accompagnant de validations systématiques par l'architecte / urbaniste de la ZAC aux différentes étapes de sa conception jusqu'à l'accord préalable de l'aménageur pour le dépôt du permis de construire du constructeur :

1. Dans un premier temps, validation au stade de l'avant-projet sommaire (APS) ;
2. Dans un second temps, validation sur la base de l'avant-projet définitif (APD) ;
3. Dans un troisième temps, accord préalable au dépôt de PC sur la base du pré-PC comportant l'ensemble des pièces.

Au cours des 2 premières phases de conception de son projet, l'acquéreur (et/ou son constructeur) :

- Devra établir ses projets en conformité avec le Cahier des Prescriptions et Recommandations Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales

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

a

Lorsque des postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront prévus sur leur terrain ou dans leurs bâtiments, les constructeurs devront mettre à la disposition du gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité les terrains ou les locaux nécessaires.

L'implantation et les caractéristiques de ceux-ci devront être établies en accord avec le gestionnaire.

Cette mise à disposition fera l'objet de conventions particulières entre le gestionnaire du réseau public de distribution et le constructeur.

Il appartient au constructeur de se faire préciser auprès du gestionnaire du réseau public de distribution les éléments techniques imposés par les textes réglementaires en vigueur.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir au gestionnaire du réseau public de distribution, tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ces postes de transformation, notamment celui d'établir et d'entretenir, en amont et en aval de ces ouvrages, toutes canalisations de raccordement aux réseaux, le libre accès, à tout moment, de son personnel et celui de ses entreprises, aux canalisations et aux locaux en cause, et les dégagements permanents permettant le passage du matériel.

Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par l'aménageur tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du gestionnaire du réseau public de distribution. En conséquence, ce dernier pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages-intérêts.

Dans le cadre de la réflexion «Energie» engagée entre GrDF et l'aménageur, le constructeur s'engage à respecter la réglementation thermique en vigueur et à équiper le logement d'une boucle d'eau chaude pour la distribution du chauffage afin de pouvoir utiliser toutes les énergies.

Les installations intérieures de distribution de gaz devront être réalisées suivant les règles de l'art, conformément aux prescriptions réglementaires et, en outre, à celles des DTU (documents techniques unifiés) en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

Après la réalisation des installations de gaz, le constructeur devra obtenir le certificat de conformité prévu par les textes en vigueur.

En temps opportun, et au plus tard avant exécution des travaux, le constructeur soumettra au gestionnaire du réseau public de distribution de gaz, pour accord, le projet des installations qu'il se propose de réaliser.

Le constructeur s'engage à mettre à disposition du gestionnaire du réseau public de distribution, les sols, terrains, locaux *ad-hoc*, nécessaires à l'établissement des ouvrages d'alimentation et de distribution de gaz, la pose des canalisations, l'implantation de postes de détente, de comptage ... etc.

Préalablement, 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.

Le constructeur ou ses ayants-droits cause demeurent seuls responsables des troubles de toute nature causés aux tiers ou à la SEM Terre et Toit. Par ses constructions et ouvrages ou par les moyens mis en œuvre pour les réaliser (grues, engins de chantier, ...) nonobstant le fait que le programme ou le plan des constructions ou des travaux résulte d'une obligation du constructeur imposée par l'acte de vente ou par le présent cahier des charges ou leurs annexes.

19.1 Chantier à faibles nuisances

Ces dispositions ne s'appliquent qu'aux terrains cédés à des non particuliers

Le constructeur doit s'engager à réaliser un chantier à faible nuisance visant :

- à limiter les nuisances, bruits, pollutions et risques apportés lors du chantier auprès des riverains, des ouvriers du chantier et sur l'environnement.

Les questions relatives au bruit, aux poussières, aux heures de livraison des approvisionnements, à la qualité visuelle des clôtures et des abords du chantier, à l'information des usagers sont incontournables.

- à mettre en œuvre des exigences réglementaires pour organiser le tri sélectif des déchets de chantier.

A ce titre, le constructeur mettra en place une charte de chantier à faible nuisance définissant :

- la démarche d'information des riverains et du personnel de chantier ;
- les moyens mis en œuvre pour limiter les nuisances sonores à l'intérieur et à l'extérieur du chantier ;
- les moyens mis en œuvre pour limiter les émissions de poussières et de boue ;
- la procédure de gestion des déchets de chantier en détaillant les filières de valorisation mises en place et le devenir des déchets.

Cette charte sera obligatoirement communiquée à l'Aménageur et fera partie des pièces contractuelles du DCE.

19.2 Installation des chantiers du constructeur

Ces dispositions ne s'appliquent qu'aux terrains cédés à des non particuliers

Pour l'installation de chantier, le Constructeur ne pourra utiliser d'autres terrains que ceux qui lui sont cédés, sauf accord exprès de l'aménageur, pour :

- l'accès de ses chantiers ;
- l'édification de constructions provisoires ;
- l'aménagement des dépôts pour les engins, l'outillage et les matériaux de ses entreprises.

(CPRAUPE), à l'exclusion de la réhabilitation du château et de ses dépendances, le Cahier des Limites des Prescriptions Techniques Particulières (CLPTP) et le plan de prescriptions ;

- Devra respecter les directives de l'architecte / urbaniste de la ZAC, le cas échéant celles du paysagiste de la ZAC ;
- Devra fournir à l'architecte / urbaniste de la ZAC, l'ensemble des plans permettant d'analyser le projet et de vérifier sa connexion aux espaces publics de la ZAC.

A cette fin, l'acquéreur (et/ou son constructeur) sera amené à échanger par tous moyens et directement avec l'architecte / urbaniste de la ZAC avec copie à l'aménageur.

L'aménageur 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.

Pour cette formalité, l'acquéreur adressera par tous moyens à l'aménageur (courrier en recommandé ou mail avec accusé réception) son dossier de pré-PC. L'aménageur disposera alors d'un délai d'un mois pour ledit pré-PC.

L'aménageur s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les prescriptions architecturales et les éventuelles remarques de l'architecte urbaniste 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.

À l'issue de ces deux premières phases, un second plan de prescriptions sera réalisé par l'architecte-urbaniste. Lequel synthétisera les objectifs fixés collectivement par l'ensemble des parties en termes urbains, architecturaux, paysagers et environnementaux.

Après validation de ces 2 premières phases, l'acquéreur adressera à l'aménageur son dossier de pré-PC, dans le délai fixé à l'article 5A ci-avant, et sera autorisé à déposer sa demande de PC auprès de l'autorité compétente. Ce VISA viendra sanctionner cette période de co-construction.

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.

18.2 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.

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.

Informé dans les plus brefs délais, l'aménageur fournira les montants des dépenses correspondantes et mandatera l'entreprise VRD aux fins de réparation.

Le Constructeur devra, préalablement à l'exécution des travaux, fournir à l'aménageur pour examen et accord, le plan des installations de chantier de ses entreprises.

Ce plan indiquera d'une façon précise l'emplacement :

- des seuls accès autorisés,
- des chemins de grue,
- des centrales à béton,
- des aires de stockage,
- des ateliers de ferrailage, de menuiserie, de coffrage,
- des bureaux, etc.

... ainsi que les mesures envisagées pour la protection des ouvrages VRD :

- protection des réseaux aux droits des accès de chantier,
- maintenance de l'écoulement des eaux de surface,
- protection des zones boisées, etc.

19.3 Circulation de chantier

Ces dispositions ne s'appliquent qu'aux terrains cédés à des non particuliers

En cas de difficultés (propreté, circulation, dangers divers, etc.) provoquées par le chantier du Constructeur, la SEM ou la Commune de Guichen pourront prescrire l'interruption des travaux jusqu'à l'acceptation par la SEM des nouvelles dispositions qu'il conviendra de présenter pour pallier aux observations.

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

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.

En cas de destruction ou de disparition d'un arbre repéré comme « à conserver » dans le cadre du Cahier des Prescriptions et Recommandations Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPRAUPE) du secteur d'implantation du projet ou d'un plan de lot, il sera exigé du constructeur la replantation du sujet à l'identique, selon des dispositions fixées par l'architecte paysagiste de la Z.A.C.

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.

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. Par ailleurs, les antennes individuelles ou collectives sont 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.

Disposition sans objet, pouvant être modifiée par voie d'avenant au présent CCCT.

Disposition sans objet, pouvant être modifiée par voie d'avenant au présent CCCT.

PC 035126 25 W0055
Date d'export : 10/12/2025
Guichen
Date de dépôt dossier : 03/11/2025
Libellé du fichier : PC30. Copie des...
Date de dépôt du fichier : 03/11/2025

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.

P

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 21), pourront être modifiées. Toutefois, les modifications qui intéressent les services publics distributeurs de fluides ou d'énergie devront, en outre, recevoir l'accord préalable du service concerné.
Jusqu'à la cession du dernier lot, l'aménageur se réserve le droit de modifier ou compléter les dispositions du plan masse relative aux lots autres que ceux objets des présentes sans que l'un des cessionnaires, quelque que soit la date de son acquisition, puisse élever une contestation.

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain feront loi tant entre la société et chaque constructeur qu'entre les différents autres constructeurs.

La société subroge, en tant que de besoin, chaque constructeur dans tous ses droits et actions, de façon que tout constructeur puisse exiger des autres l'exécution des dispositions en cause.

Lu et approuvé.

À Thorigné-Fouillard, le 17/07/2024

La SEM Terre et Toit

TERRE ET TOIT

avenue de Tizé - Immeuble F - CS 33604
35236 THORIGNE FOUILLARD CEDEX
T. 02 23 25 27 50
RCS/Rennes 445 042 625