



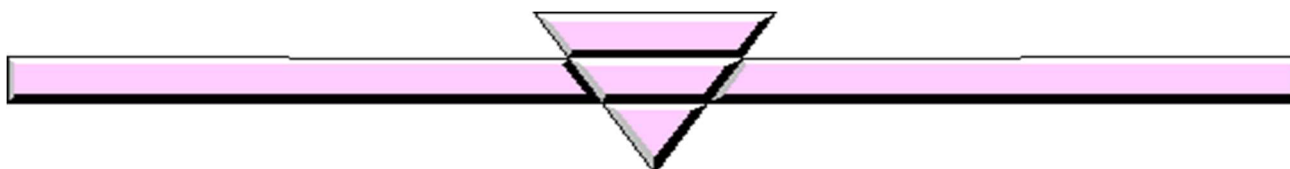
BORDEAUX METROPOLE

VILLE DE BRUGES

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ

LES VERGERS DU TASTA

ÎLOT C2.2



**CAHIER DES CHARGES DE CESSIION DES TERRAINS
(C.C.C.T.)**

SOMMAIRE

PRÉAMBULE : Dispositions générales

TITRE I – CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA VENTE

Article 1 – BÉNÉFICIAIRE DE LA CESSION

Article 2 – OBJET DE LA CESSION

TITRE II – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'EXÉCUTION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Article 3 – PLAN LOCAL D'URBANISME

Article 4 – BORNAGE - CLÔTURES

Article 5 - DESSERTE DES TERRAINS CÉDÉS OU LOUÉS

Article 6 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Article 7 – ÉTABLISSEMENT DES PROJETS – COORDINATION DES TRAVAUX

Article 8 – EXÉCUTION DES TRAVAUX PAR LE CONSTRUCTEUR

TITRE III – PRESCRIPTIONS URBAINES ET RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

PRESCRIPTIONS URBAINES

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

TITRE IV – RÈGLES ET SERVITUDES D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Article 9 – ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES

Article 10 – TENUE GÉNÉRALE

Article 11 – ASSOCIATION SYNDICALE

Article 12 - ASSURANCES

Article 13 – MODIFICATIONS

Article 14 – LITIGES - SUBROGATION

CAHIER DES CHARGES DE CESSIION DES TERRAINS DE LA Z.A.C. « Les Vergers du Tasta » COMMUNE DE « BRUGES »

Préambule - Dispositions générales

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 l'opération d'aménagement objet de la présente convention est conforme aux dispositions du Code de l'urbanisme et notamment à l'article L.311-6.

Sauf stipulations particulières, le présent **Cahier des Charges de Cession des Terrains** s'impose à tous les constructeurs et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou d'immeubles, ainsi qu'à leurs héritiers ou ayants cause à quelque titre que ce soit et ce, pendant la durée de vie de la ZAC.

Les prescriptions du présent cahier des charges seront insérées intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété, des terrains ou des constructions, de droits à construire ou concession de droits d'usage, qu'il s'agisse soit d'une première cession, soit de cessions successives.

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le vocable de "constructeur" tous les assujettis au présent **Cahier des Charges de Cession des Terrains**, 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 immeuble situé dans le périmètre d'application du présent **Cahier des Charges de Cession des Terrains**, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, etc et par "location" ou "bail", que ce soit un bail conférant la jouissance temporaire de l'un desdits biens, que ce soit un bail à construction, une concession immobilière, un bail emphytéotique

- enfin, on désignera Bordeaux Métropole sous les vocables « Bordeaux Métropole » ou « aménageur ».

Par ailleurs, il est rappelé que le prix de cession est fixé par l'aménageur. Ce prix figurera dans l'acte de cession ou de location.

TITRE I – CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA VENTE

Article 1 – BÉNÉFICIAIRE DE LA CESSION

La cession, objet du présent cahier des charges de cession des terrains, est consentie au profit de la Société dénommée MESOLIA HABITAT, Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré, dont le siège est Bordeaux, 16-20 rue Henri Expert, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux, sous le numéro 469 201 552.

Représentée par Monsieur Emmanuel PICARD, agissant en qualité de Directeur Général en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date 17 mars 2026.

Article 2 – OBJET DE LA CESSION

La cession est consentie en vue de la construction d'un programme de bâtiments qui seront édifiés conformément aux dispositions des chapitres suivants.

Le constructeur s'est engagé à réaliser un programme de constructions de 73 logements, répartis en :

- 35 logements locatifs sociaux (LLS) pour une surface de plancher de 2 148m²
- 38 logements en accession sociale avec un Bail Réel Solidaire (BRS) pour une surface de plancher de 2 629m²

TITRE II – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'EXÉCUTION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Article 3– PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

Le constructeur s'engage à respecter les dispositions du P.L.U. dans l'ensemble de ses documents constitutifs (rapport de présentation, projet d'aménagement et de développement durable, règlement, documents graphiques) et en particulier les dispositions du règlement de la zone ainsi que toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'administration.

Il est rappelé, à ce sujet, que le P.L.U. est un document réglementaire et que tant les prescriptions et orientations du projet d'aménagement et de développement durable, que le règlement et les documents graphiques sont opposables à toute demande d'autorisation d'urbanisme. En aucun cas, la responsabilité de Bordeaux Métropole ne pourra être engagée en raison de dispositions du PLU ou des modifications que l'administration apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

Article 4 – BORNAGE – CLÔTURES

L'aménageur procédera, préalablement à l'acte authentique, au bornage et à l'arpentage du terrain. Les frais de bornage et le document d'arpentage seront à la charge de l'aménageur qui désignera un géomètre agréé afin de dresser contradictoirement l'acte de cette opération.

Tout acquéreur d'une parcelle contiguë à des lots non encore vendus par l'aménageur ne peut, en aucun cas, réclamer à celui-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture. En revanche, tout acquéreur d'une parcelle bénéficiant d'une clôture existante a l'obligation de rembourser au propriétaire mitoyen 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 5 – DESSERTE DES TERRAINS CÉDÉS OU LOUÉS

L'aménageur s'engage à assurer la desserte des terrains vendus en ce qui concerne la voirie publique et les réseaux divers tels qu'ils sont prévus au programme des équipements publics de la ZAC.

1) desserte provisoire : le cas échéant, l'aménageur pourra réaliser au droit du terrain à céder une desserte voirie provisoire nécessaire au déroulement du chantier.

2) desserte définitive : l'aménageur s'engage, conformément au programme des équipements publics de la ZAC, à réaliser à ses frais, et à l'extérieur des terrains en lots vendus, la voirie définitive, un accès véhicule (bateau ou dépression charretière) par îlot et l'ensemble des réseaux publics.

L'aménageur s'engage à ne réaliser que les réseaux prévus dans le dossier de création/réalisation de la ZAC, tout renforcement de réseaux sera à la charge du constructeur.

L'aménageur s'engage à céder les terrains nus, libres de tout encombrement et nivelés à la cote définie avec le constructeur.

Article 6 – BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Jusqu'au versement des ouvrages à la Commune, à Bordeaux Métropole et aux sociétés concessionnaires, le constructeur devra, suivant le planning des travaux, et conformément aux dispositions des plans de réseaux divers validés par la conduite d'opération, se brancher à ses frais sur les canalisations de gaz, d'électricité, etc... réalisées par l'aménageur.

"Pour les réseaux d'assainissement et d'adduction d'eau potable, l'aménageur prendra à sa charge, 1 branchement au minimum et au maximum 2 branchements. Tout branchement complémentaire sera à la charge du constructeur".

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 les 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. Après remise des ouvrages, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux. Le constructeur fera son affaire personnelle de la remise en état des sols et revêtements à l'identique, après l'exécution des travaux.

a) branchements aux réseaux d'assainissement

Dans chaque construction, la séparation devra être assurée entre les eaux pluviales (ruissellement des toitures, des cours, drainages, etc), les eaux usées et les eaux résiduaires industrielles qui, suivant leur nature, devront être soumises au pré-traitement prévu par les textes ou le règlement technique, avant leur évacuation dans le réseau collectif.

Le constructeur soumettra à l'aménageur les plans de ces dispositifs de pré-traitement, avant tout commencement des travaux ; l'aménageur donnera son accord ou proposera à l'acquéreur les modifications nécessaires. Les dépenses éventuelles dues à la modification des équipements publics de traitement seront à la charge du constructeur. Les propositions de modification devront être faites dans le délai d'un mois à compter de l'envoi des plans.

b) branchements aux réseaux électriques

Le constructeur aura à sa charge les frais de branchements sur les câbles MT (moyenne tension) ou BT (basse tension) installés par l'aménageur, frais comprenant la fourniture et la pose des boîtes de dérivation, des câbles de bouclage du raccordement, et, si besoin est, la construction, l'installation et l'entretien du poste de livraison à édifier.

Un poste d'abonné pourra être éventuellement jumelé avec un poste de distribution publique ou d'alimentation de l'éclairage public.

Lorsque des postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront nécessaires sur leur terrain ou dans leurs bâtiments, les constructeurs devront mettre les terrains ou les locaux nécessaires à la disposition du service public distributeur d'énergie électrique. L'implantation ou les caractéristiques de ceux-ci devront être établies en accord avec ce service. Leur emprise sera cédée gratuitement à ERDF sur demande.

Cette mise à disposition, qui se fera dans le cadre des textes réglementaires fera l'objet de conventions particulières entre le service distributeur et le constructeur.

Le constructeur s'engage en outre à consentir à l'exploitant du service public 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 les canalisations de raccordement aux réseaux, le libre accès à tout moment, de son personnel et de celui de ses entreprises, aux canalisations et aux locaux en cause, et les dégagements permanents permettant le passage du matériel.

c) réseaux très haut débit de télécommunications

1 - Objectif

Les réseaux de télécommunications très haut débit peuvent contribuer à plusieurs titres au succès de l'opération d'aménagement :

- ils donneront une visibilité à l'opération ;
- ils permettront de valoriser l'habitat par l'attribution d'un label multimédia ;
- ils participeront de la qualité du site pour les investisseurs qui y construiront des immeubles ;
- ils pourront servir de support à l'affirmation d'une filière numérique, trouvant son expression dans l'implantation de sociétés du secteur (SSII, sociétés de télécommunications, de marketing direct,...) ou de micro sociétés ;
- ils permettront des progrès notables dans les services et la gestion des espaces sur le site :
 - ✓ dans la communication sur les événements (par exemple : communication sur les événements qui se produiront dans la zone aménagée),
 - ✓ dans la communication des services (par exemple : aide au déplacement par une information des usagers sur les services publics),
 - ✓ dans la sécurité (par exemple : surveillance vidéo, système de télé et vidéosurveillance),
 - ✓ dans la gestion des immeubles (par exemple : gestion technique centralisée),
 - ✓ etc.

Il s'agit d'envisager de manière organisée la prise en compte des réseaux très haut débit de télécommunications et des usages qu'ils permettent d'offrir aux habitants et aux entreprises.

Le développement des technologies de l'information et de la télécommunication à l'échelle urbaine, s'inscrit dans un ensemble de dynamiques sociales, économiques et spatiales des villes.

Le projet d'aménagement intégrera donc dans toutes ses composantes la dimension numérique qui lui permettra de s'ouvrir plus favorablement vers l'avenir. Il doit, à cet égard, être aussi un projet exemplaire d'agglomération numérique.

Au cours de ces dernières années, le Gouvernement a pris un certain nombre de dispositions de nature à développer la fibre optique jusqu'à l'administré, et jusqu'à l'entreprise. Ainsi, la Loi de Modernisation de l'Economie impose le fibrage optique dans tout nouvel immeuble construit. Le cadre réglementaire pour le Très Haut Débit, ainsi que le Plan National Très Haut Débit, sont également en train de prévoir les diverses modalités de mise en œuvre de la fibre optique jusqu'à l'abonné.

2 - Moyens à mettre en oeuvre

Il est demandé au bénéficiaire de la cession de prendre les dispositions nécessaires permettant à l'ensemble des opérateurs de télécommunication de pouvoir desservir les immeubles construits afin d'y activer les fibres optiques qui y seront déployées par les constructeurs conformément à la réglementation en vigueur.

Dans la mesure où un établissement communal serait construit dans la zone aménagée, il appartiendra au bénéficiaire de la cession de consulter par ailleurs les services de la mairie en vue de

connaître leurs besoins en matière de raccordement dans le cadre de leur réseau de télécommunications indépendant des réseaux des opérateurs.

Les opérateurs consultés y compris celui en charge du réseau indépendant de la mairie devront pouvoir utiliser des infrastructures passives mutualisées mises en place dans la zone aménagée et lors de la construction des immeubles sur les différents îlots afin d'y déployer leurs réseaux.

Ces infrastructures seront constituées de fourreaux, chambres de tirage et locaux techniques intégrés dans les immeubles et les voiries restructurées.

Bordeaux Métropole pourra confier la gestion de ces différentes infrastructures à la société Inolia, Déléataire de Bordeaux Métropole en charge du réseau métropolitain haut débit de télécommunication, dans le cadre d'une convention d'occupation qui sera proposée par la Direction du Numérique de Bordeaux Métropole.

Inolia sera alors chargé de l'exploitation des infrastructures et de leur commercialisation auprès des opérateurs de manière équitable et non discriminatoire, selon des tarifs encadrés par Bordeaux Métropole.

Les plans de recollement de tous les ouvrages de télécommunications confiés en gestion à Inolia devront être annexés à la convention d'occupation. Les plans au format électronique dwg devront être remis à Inolia qui les intégrera dans la base de données du réseau métropolitain très haut débit de télécommunications.

Le dimensionnement des infrastructures de télécommunications devra résulter d'un schéma d'ingénierie des réseaux de télécommunications. Celui-ci sera élaboré par une société qualifiée en concertation avec Inolia et les opérateurs de télécommunications. Il permettra de situer la position des ouvrages et leur dimensionnement.

Le Bénéficiaire de la cession pourra s'adresser à la Direction Générale Numérique et Systèmes d'Information de Bordeaux Métropole afin d'obtenir copie de la mission type « Assistance à l'élaboration d'un schéma d'ingénierie des réseaux de télécommunications dans une zone aménagée ».

Le bénéficiaire de la cession sera tenu d'imposer aux constructeurs d'immeubles les spécifications techniques des ouvrages de télécommunications telles qu'elles résulteront du schéma d'ingénierie. Ainsi, les constructeurs pourront être amenés à prévoir des locaux techniques dédiés aux réseaux de télécommunications. Il pourra se rapprocher de la Direction Générale Numérique et Systèmes d'Information de Bordeaux Métropole afin d'obtenir des informations concernant le développement des réseaux de télécommunications très haut débit dans les immeubles afin de les mettre à disposition des constructeurs.

Le bénéficiaire de la cession sera tenu d'inviter les opérateurs de télécommunications qui déploient sur le territoire de Bordeaux Métropole des réseaux FTTH (fibre jusqu'à l'habitation) à étendre leur réseau en vue de desservir la zone aménagée.

Dans la mesure où aucun opérateur ne serait en mesure de raccorder à court terme la zone, le bénéficiaire de la cession sera tenu de prendre en charge les frais de raccordement de la zone au réseau métropolitain haut débit de télécommunications Inolia pour un linéaire maximum de réseau de 100 m.

Dans la mesure où le réseau métropolitain serait situé à plus de 100 m de la zone aménagée, la Direction Générale Numérique et Systèmes d'Information de Bordeaux Métropole se rapprochera de son déléataire Inolia en vue d'étudier l'opportunité d'étendre le réseau pour desservir la-dite zone.

d) Défense incendie :

Bordeaux Métropole prendra à sa charge l'éventuel renforcement du réseau de défense incendie, selon les modalités définies dans le dossier de création-réalisation de la Zone d'Aménagement Concertée.

Article 7 – ÉTABLISSEMENT DES PROJETS – COORDINATION DES TRAVAUX

L'aménageur dispose, pour assurer la cohérence de l'ensemble de l'opération, d'un architecte - urbaniste conseil. Ce dernier préparera les documents définissant le détail de l'utilisation des sols pour les îlots cédés ou loués. A cet effet, ont été établis sous forme de fiches de lots des esquisses des plans masse indicatifs définissant les options de parti architectural et d'organisation, ainsi que les contraintes techniques particulières qui pourraient en procéder.

Le constructeur et son maître d'œuvre devront se conformer aux directives issues des fiches de lots visées ci-dessus.

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec l'aménageur et l'architecte-urbaniste conseil et **leur communiquera le projet définitif pour accord préalable, avant le dépôt du permis de construire.**

Le constructeur donnera toutes instructions utiles à cet effet à ses architectes, bureaux d'études techniques et autres hommes de l'art et devra supporter toutes les conséquences de tous les retards, erreurs ou dommages qui pourraient survenir pour lui ou pour les tiers, de l'inobservation de ses clauses.

Le constructeur fera son affaire personnelle de toutes les demandes nécessaires pour l'obtention du permis de construire.

Le constructeur devra communiquer à l'aménageur d'une part et à l'architecte urbaniste conseil, d'autre part, une copie conforme du dossier complet de demande de permis de construire. L'architecte urbaniste pourra s'assurer, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que l'architecture du projet est bien compatible avec l'environnement général et la vocation de l'opération et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

Lorsque le permis sera délivré, le constructeur en informera **immédiatement l'aménageur par transmission d'une copie de l'arrêté de permis de construire.**

Le constructeur remettra à l'aménageur deux dossiers complets du projet d'exécution. Le constructeur remettra également en consultation de la commune et de l'architecte-urbaniste conseil, par l'intermédiaire de l'aménageur, les plans d'exécution des espaces communs et des parties visibles des espaces privatifs. L'architecte-urbaniste conseil a la charge de vérifier la concordance entre ces pièces et le dossier du permis de construire approuvé.

Durant le chantier, l'aménageur et l'architecte-urbaniste pourront se faire communiquer, à tous moments, toutes pièces descriptives ou graphiques qu'ils jugeront nécessaires au contrôle de l'exécution.

L'examen du dossier par l'aménageur et l'architecte-urbaniste conseil ne saurait engager leur responsabilité, le constructeur restant seul responsable de ses études, de ses choix comme du respect des obligations.

Article 8 – EXÉCUTION DES TRAVAUX PAR LE CONSTRUCTEUR

Les constructeurs, jusqu'à la réalisation du programme, ont l'obligation de maintenir en état de propreté l'assiette des terrains acquis.

A l'intérieur du périmètre de la zone, le constructeur aura la charge des réparations des dégâts causés par lui ou par ses entrepreneurs, aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par l'aménageur ou classés dans le domaine public. Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ces bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés. En cas de défaillance, le constructeur devra acquitter dans les trois mois les sommes qui lui sont réclamées par l'aménageur au titre des dégâts causés par lui ou ses entrepreneurs.

Lorsque les voies seront remises au gestionnaire, un constat contradictoire entre le service technique du Pole Territorial de Bordeaux Métropole concerné et le constructeur sera réalisé avant et après les travaux. En l'absence de constat, les voies sont réputées être neuves.

A l'extérieur du périmètre de la zone, les entrepreneurs du constructeur seront tenus de maintenir les voies publiques extérieures à la zone dans un état de propreté compatible avec la sécurité et une utilisation normale de ces voies par tous les usagers. Le constructeur est tenu solidairement des gênes ou dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pu être identifié, 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 plancher des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

TITRE III – PRESCRIPTIONS URBAINES ET RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

Présentation du site :

La Zone d'Aménagement Concerté des Vergers du Tasta occupe une superficie de 45 hectares. Elle est située à l'est de la ville de Bruges et s'insère entre le Lac et l'extension de la ville autour du quartier du Tasta.

Elle est respectivement bordée au nord par une opération de logements « Villaboïs » et par la zone d'activité du Parc de Chavailles au sud.

Elle est située en zone UP23-4 au PLU, zone urbaine de tissu diversifié, qui favorise une mixité programmatique et formelle.

Objectifs :

La conception de la ZAC offre la possibilité d'une composition bâtie maîtrisée, il en découle les objectifs suivants :

- créer un nouveau quartier de ville dense et de standing, grâce d'une part à une architecture de qualité répondant à la valeur paysagère de l'espace public, mais aussi à une mixité fonctionnelle et organisationnelle apportant une dynamique économique et sociale
- réussir la greffe du quartier à la ville
- éviter une composition urbaine trop rigide et monotone.

1- Situation

La position de l'îlot bordé par l'Avenue Raymond Manaud à l'Ouest et, la Rue de l'Avenir au Sud fait de ces terrains un espace de transition entre les différentes échelles paysagères et urbaines.

2- Objectifs urbains :

Tout projet de construction ou de modification (y compris les demandes d'autorisation d'urbanisme et leurs éventuelles révisions) doit strictement respecter les prescriptions des trois documents suivants, annexés au présent CCCT :

- Le Cahier des Prescriptions Urbaines, Architecturales et Paysagères (CPUAP) de la ZAC des Vergers du Tasta (*annexe [X]*) ;
- La fiche de lot spécifique à l'îlot C2.2 (*annexe [X]*) ;
- L'étude de faisabilité-capacité datée d'octobre 2023 (*annexe [X]*), qui précise et le cas échéant modifie les deux documents précédents.

TITRE IV - RÈGLES ET SERVITUDES D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Article 9 – ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES

Le constructeur devra entretenir les 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. Les espaces dits privatifs (quand il y en a), seront définis dans l'acte de cession et leur entretien est de la responsabilité de chaque constructeur.

Article 10 – TENUE GÉNÉRALE

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 modifieraient l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

Aucune antenne ou parabole particulière de radiotélévision extérieure ne sera admise, lorsque les immeubles seront reliés à un réseau de télédistribution ou à une antenne ou parabole communautaire. Les immeubles collectifs non raccordés devront obligatoirement être équipés d'antennes ou paraboles collectives, avec un maximum d'une antenne ou parabole par immeuble, les antennes ou paraboles individuelles étant formellement prohibées.

La conception et la définition des enseignes commerciales (style, dimensions, fonctionnement...) devront faire l'objet d'un accord préalable avec l'aménageur.

Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de louer 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.

Article 11 – ASSOCIATION SYNDICALE

Il sera éventuellement créé entre tous les propriétaires de terrains ou de constructions situés dans la ZAC, à l'exception des administrations pour leurs constructions à usage administratif, une ou plusieurs associations syndicales libres. Le cas échéant, le périmètre de chaque association sera défini par l'aménageur au fur et à mesure de l'avancement de la zone.

En cas de constitution d'une association syndicale, chaque constructeur fera partie de plein droit de l'association syndicale dans le périmètre de laquelle se trouve un terrain. Dans l'hypothèse où le propriétaire céderait ses droits de construire à un preneur, celui-ci serait tenu, pendant toute la durée de sa jouissance à faire partie de l'association au lieu et place de son bailleur. En conséquence, le constructeur, par le seul fait de la vente (ou du bail), adhère définitivement à ladite association syndicale.

L'association aura pour objet :

- L'acquisition, la gestion et l'entretien des équipements communs à tous les propriétaires de l'opération compris dans son périmètre (espaces verts et cheminements piétons – voie de circulation et stationnements communs – containers semi-enterrés)
- L'acquisition, la gestion et l'entretien des canalisations et réseaux primaires et constructions nécessaires au fonctionnement et à l'utilisation des espaces et équipements communs.
- La gestion des droits et obligations résultant de toutes servitudes pouvant grever les espaces communs de l'ensemble immobilier.
- La création de tout équipement nouveau.
- La cession éventuelle de tout ou partie des biens de l'Association à une personne morale de droit public.
- L'exercice de toute action afférente audit contrôle ainsi qu'aux ouvrages et équipements.
- La police desdits biens communs nécessaires ou utiles pour la bonne jouissance des propriétaires, dès leur mise en service, et la conclusion de tous contrats et conventions relatifs à l'objet de l'Association.
- La répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les membres de l'association et leur recouvrement.
- Et d'une façon générale, toute opération financière, mobilière et immobilière, concourant aux objets définis, notamment la réception de toute subvention et la conclusion de tout emprunt.

L'association syndicale aura la propriété des terrains et ouvrages d'intérêt collectif réalisés par l'aménageur et que ce dernier n'aurait pas, soit cédés aux syndicataires, soit remis aux collectivités ou à leurs concessionnaires.

Elle ne pourra aliéner les biens immobiliers dont elle est propriétaire sans les avoir auparavant offerts préalablement et gratuitement à Bordeaux Métropole.

Article 12 – ASSURANCES

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

Article 13 – MODIFICATIONS

Les dispositions contenues dans le présent **Cahier des Charges de Cession de Terrains** pourront être adaptées dans les conditions de majorité prévues notamment en matière de modifications des cahiers des charges de lotissement. En outre, en respect du principe de parallélisme des formes, cette modification sera approuvée par le président de Bordeaux Métropole.

Article 14 – LITIGE - SUBROGATION

Les dispositions contenues dans le présent Cahier des Charges de Cession de Terrains feront loi tant entre l'aménageur et le constructeur qu'entre les différents autres constructeurs.

L'aménageur subroge, en tant que de besoin, le constructeur dans tous ses droits ou actions, de façon à ce que tout constructeur puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par les dispositions en cause.

A LE <u>LE CONSTRUCTEUR</u>	A LE <u>L'AMENAGEUR</u> BORDEAUX METROPOLE, pour le président et par délégation, Michel Labardin, agissant en qualité de Vice-Président de Bordeaux Métropole en vertu de l'arrêté n°26METAJPP00415 du 24 avril 2026 (Annexe 14) <i>J'accuse réception de votre offre d'achat, conformément à l'article L5211-9 du code des collectivités territoriales, sans valoir toutefois engagement de vendre</i>
--	--