

# PRÉAMBULE

Par délibération du conseil municipal en date du 17 septembre 2015, la commune d'Ormoy a désigné la SORGEM, en qualité de Concessionnaire d'aménagement et lui a confié en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme et des articles L. 1523-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, les tâches nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement « le Saule Saint-Jacques » dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Par délibération du conseil municipal en date du 24 novembre 2015, la commune d'Ormoy a modifié le nom de la ZAC, désormais nommée ZAC « de la Plaine Saint-Jacques ».

Conformément aux dispositions de l'article 12 du traité de concession d'aménagement, la SEM 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 de ladite ZAC.

Le présent cahier des charges est divisé en trois titres :

- le **titre I** détermine les conditions générales et les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains. Il précise notamment le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'indexation des charges.
- Le **titre II** définit les droits et obligations de l'Aménageur et des utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux utilisateurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre.

Si les terrains à bâtir sont cédés à l'achèvement des équipements prévus, les équipements existants devront permettre toutefois l'accès aux chantiers et la poursuite des travaux par les utilisateurs.

- Le **titre III** fixe, le cas échéant, les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions et des concessions d'usages et à leurs ayants-droit ou ayants-cause à quelque titre que ce soit. Il détermine notamment les modalités de la gestion des équipements d'intérêt collectif et précise, le cas échéant, les modalités de création et de fonctionnement d'une ou plusieurs associations syndicales d'utilisateurs.

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 la SEM 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.

Le présent cahier des charges sera annexé 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.

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, etc.
- enfin, on désignera indifféremment sous le vocable "SEM" ou "Société" ou "Aménageur" la Société d'Economie Mixte du Val d'Orge (SORGEM) chargée de l'aménagement de la ZAC dans le cadre d'un traité de concession d'aménagement.

Par ailleurs, il est rappelé que, conformément à l'article 11 du traité de concession d'aménagement, le prix de cession ou de location du terrain est fixé par la SEM en accord avec la collectivité publique cocontractante.

Cela exposé, la SEM entend diviser et céder les terrains de la ZAC "de la Plaine Saint-Jacques" dans les conditions prévues ci-dessous :

## **TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES ET PRESCRIPTIONS IMPOSEES AUX UTILISATEURS DE TERRAINS**

### **ARTICLE 1 – OBJET DE LA CESSION**

La présente cession est consentie à l'acquéreur en vue de la construction d'une maison individuelle parmi les lots à bâtir en cession au sein de la ZAC.  
Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du Cahier des Prescriptions techniques, architecturales, paysagères et environnementales du cahier des charges annexé aux présentes.

### **ARTICLE 2 – OBLIGATIONS RELATIVES AUX TERRAINS**

L'Aménageur s'engage à livrer le terrain libre de toute occupation.

L'Acquéreur s'engage et s'oblige à :

- Accepter sans réserve la forme et la configuration du terrain cédé. Le terrain donnera lieu à une réception contradictoire qui fera l'objet d'un procès-verbal.
- Prendre possession du ou des lots qui lui sont cédés dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance et sans garantie ni réserve concernant l'état du sol ou du sous-sol.
- Mettre en place la clôture
- Assurer dès la date de mise à disposition l'entretien du terrain.