

# **> ZAC PANDA**

**Nouvelle Calédonie / Province Sud / Commune de Dumbéa**

## **CAHIER DES CHARGES DE CESSION, DE LOCATION OU CONCESSION D'USAGE DES TERRAINS**

# SOMMAIRE

ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES .....	3
ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS PAR L'AMENAGEUR DE LA ZAC.....	4
<b>TITRE I .....</b>	<b>5</b>
ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSIION.....	5
ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION .....	5
ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS .....	5
ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR.....	6
ARTICLE 7 - VENTE, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES .....	8
ARTICLE 8 - NULLITE .....	8
<b>TITRE II .....</b>	<b>9</b>
<b>CHAPITRE 1 TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES .....</b>	<b>9</b>
ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE LA SOCIETE .....	9
ARTICLE 10 - VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES.....	9
<b>CHAPITRE 2 .....</b>	<b>10</b>
<b>TERRAINS DESTINES A ETRE VENDUS OU DONNES A BAIL .....</b>	<b>10</b>
ARTICLE 11 - URBANISME ET ARCHITECTURE .....	10
ARTICLE 12 - BORNAGE / CLOTURE .....	10
ARTICLE 13 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES .....	10
ARTICLE 14 - SANCTIONS A L'EGARD DE LA SOCIETE .....	10
ARTICLE 15 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS .....	10
ARTICLE 15 BIS - ELECTRICITE.....	11
ARTICLE 15 TER - INTEGRATION DE L'ASSAINISSEMENT PLUVIAL DANS UNE DEMARCHE DE DEVELOPPEMENT DURABLE .....	11
ARTICLE 16 - ETABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR : COORDINATION DES TRAVAUX .....	11
ARTICLE 17 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR.....	13
<b>TITRE III .....</b>	<b>14</b>
ARTICLE 18 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES .....	14
ARTICLE 19 - SERVITUDES.....	14
ARTICLE 20 - TENUE GENERALE .....	14
ARTICLE 21 - ASSURANCES .....	14
ARTICLE 22 - MODIFICATIONS AU CAHIER DES CHARGES.....	14
ARTICLE 23 - LITIGES, SUBROGATION.....	14

## Annexes

ANNEXE 1 : Cahier des limites de prestations techniques.

Approuvé par délibération n°2-2023/APS en date du 16.02.23

# PRÉAMBULE

## **ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES**

**1.1 -** Par traité de concession d'aménagement n°03-019/PS du 15 avril 2003, la province Sud a concédé à la Société d'Equipement de Nouvelle-Calédonie (SECAL), ci-après désignée « Société », l'opération de réalisation de la zone d'aménagement concerté PANDA.

La Zone d'Aménagement Concerté PANDA a été créée par délibération de l'Assemblée de la Province Sud n° 44-2003/APS du 16 octobre 2003, et le dossier de réalisation a été approuvé par la délibération n°31-2007 /APS du 12 avril 2007.

Conformément aux dispositions de l'article 24 du cahier des charges de concession, la Société a établi le présent « Cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains » situés à l'intérieur du périmètre de la zone et dont la Société s'est rendue propriétaire.

**1.2 -** Le présent cahier des charges est divisé en trois titres :

### **TITRE I**

Comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux Constructeurs et aux utilisateurs des terrains. Ces dispositions précisent notamment le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges.

### **TITRE II**

Définit les droits et obligations réciproques de la Société et du Constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques et architecturales imposées aux Constructeurs, et à leurs entreprises et maîtres d'oeuvre.

### **TITRE III**

Fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux acquéreurs, à leurs héritiers ou ayants droit, 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 la Société. Il détermine notamment les modalités et les conditions de la gestion des biens communs et des ouvrages d'intérêt collectif.

### **1.3 -**

**À Le titre I** est constitué par des dispositions purement bilatérales entre la Société et chaque Constructeur, à la fois contractuelles entre la Société et le contractant, et réglementaires parce qu'approuvées par la province Sud et pouvant être sanctionnées par celle-ci. Ces dispositions ne comportent par contre aucune stipulation pour autrui. En conséquence, elles ne peuvent ni être opposées aux autres Constructeurs ou tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des Constructeurs, exception faite des prérogatives relatives à la législation sur l'expropriation. Le cas échéant, les dispositions contraires ou différentes de l'acte de cession l'emportent toujours sur celles du titre I.

**À Le titre II** est constitué par des dispositions purement bilatérales, contractuelles entre la Société et le contractant. Ces dispositions ne contiennent aucune stipulation pour autrui et ne peuvent en conséquence ni être opposées aux autres contractants ou à des tiers en général, ni être invoquées par eux. Le cas échéant, les dispositions contraires ou différentes de l'acte de cession l'emportent toujours sur celles du titre II.

**À 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 cahier des charges par voie de convention avec la Société.

Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce titre III à l'encontre des autres assujettis, la Société déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis, à tous les propriétaires anciens ou nouveaux et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de constructions ainsi qu'à leurs héritiers ou ayants cause à quelque titre que ce soit, et ce sans limitation de durée.

Sauf disposition contraire prévues dans l'acte de cession ou de location, les dispositions du présent « Cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains » seront caduques à la suppression de la ZAC.

**1.4 -** A l'expiration de la concession d'aménagement visée dans l'exposé qui précède, ou en cas de retrait ou de résiliation de ladite concession, le concédant sera substitué de plein droit à la Société 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 -** 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, de location ou de concession d'usage des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession, location ou concession d'usage, soit de cessions, locations ou concessions d'usage successives.

**1.6 -** Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

À d'une part on désignera sous le vocable de "Constructeur" tous les assujettis au présent « cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains », qu'ils soient propriétaire, acquéreur, concessionnaire, bénéficiaire d'apport, co-partageant, Constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, etc.

À 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, de location ou de concession d'usage des terrains », 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 desdits biens, que ce soit un bail à construction, une concession immobilière, un bail emphytéotique, etc,

À enfin , on désignera sous le vocable "Société" le concessionnaire de l'aménagement de la ZAC.

**1.7 -** Par ailleurs, il est rappelé que, conformément à l'article 24 du cahier des charges de concession, le prix de cession du terrain est fixé par la Société en accord avec le concédant. Ce prix figurera dans l'acte de cession.

Ceci exposé, la Société entend céder les terrains situés à l'intérieur du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté PANDA dans les conditions prévues ci-dessous.

## **ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS PAR L'AMENAGEUR DE LA ZAC**

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, 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.

# TITRE I

## **ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION**

La cession ou la location est consentie en vue de la construction d'un programme de bâtiments (à vocation principale d'habitat privé) défini dans l'acte de cession ou de location.

Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du Plan d'Aménagement de Zone et de son Règlement, des règles et documents d'urbanisme, du permis de construire, et à celles du TITRE II ci-après.

La surface de plancher développée hors œuvre des locaux que le Constructeur est autorisé à construire sur la parcelle cédée ou louée est mentionnée dans l'acte de cession. Cette SHON s'impose à tous les « Constructeurs » successifs.

Les modalités de calcul de la SHON seront celles définies à l'article 9-2 de la délibération du congrès n°24 du 8 novembre 1989 modifiée, étant précisé que les coursives extérieures non situées en rez-de-chaussée font partie de la SHON.

## **ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION**

Le Constructeur s'engage :

**4.1 -** à commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés (par le PAZ dans la limite de la SHON autorisée) sur le terrain qui lui est cédé, à communiquer pour avis à la Société une étude préalable au stade de l'avant projet dès réalisation de celui-ci, et à communiquer pour avis à la Société son projet définitif de construction un mois au moins avant le dépôt de la demande de permis de construire, dans les conditions précisées à l'article 16.1 ci-dessous. Le cas échéant, présenter en même temps à l'avis de la Société un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles ;

**4.2 -** à déposer sa demande de permis de construire dans un délai de douze mois à dater de l'acte de cession ou de location, étant précisé que, sauf disposition contraire dudit acte, c'est la date de signature de l'acte sous-seing privé (promesse synallagmatique de vendre et d'acquérir sous conditions suspensives) qui est prise en considération à ce titre ;

En cas de réalisation par tranches, la demande de permis de construire afférente à toute tranche autre que la première tranche devra être déposée au plus tard dans les six premiers mois de l'année correspondant à la tranche considérée ;

**4.3 -** à entreprendre les travaux de construction dans un délai de douze mois à compter de la délivrance du permis de construire ;

**4.4 -** à avoir réalisé les constructions dans un délai de trente mois à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation du certificat de conformité délivré par l'autorité compétente.

Des délais différents pourront être stipulés dans chaque acte de cession ou de location.

La Société pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

## **ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS**

**5.1 -** Les délais seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongée d'une durée égale à celle durant laquelle le Constructeur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du Constructeur.

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

## **ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR**

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du Constructeur par le présent cahier des charges, l'acte de vente, ou leurs annexes, la Société pourra selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, soit obtenir des dommages et intérêts, soit résoudre la vente, dans les conditions suivantes :

### **6.1 - Dommages et intérêts (cas particuliers)**

Si le Constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, alinéas 4.1, 4.2, 4.3 et 4.4, la Société le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de dix jours en ce qui concerne les délais 4.1, 4.2 et 4.3, et dans un délai de trois mois en ce qui concerne celui du 4.4.

Si passé ce délai le Constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la Société aura le droit aux versements d'une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000<sup>ème</sup> du prix de cession hors taxes par jour calendaire de retard avec un maximum de 10%.

Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint les 10 %, la Société pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

### **6.2 - Résolution de la vente**

La cession pourra être résolue de plein droit par décision de la Société notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 4 ci-dessus ou 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 cahier des charges, 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 :

À 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 payé, déduction faite du montant du préjudice subi par la Société, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession. 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 BT21NC connu 15 jours avant la date de la résolution.

À 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 main d'œuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due au titre des travaux exécutés par le concessionnaire.

La plus-value ou la moins-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la Société 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 Nouméa, sur la requête de la Société. En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le Président du Tribunal de Première 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 la Société, 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.

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 par la réglementation en vigueur.

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.

#### **ARTICLE 7 - VENTE, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES**

Les terrains ou baux ne pourront être cédés par le Constructeur qu'après réalisation des constructions prévues au programme visé à l'article 3 ci-dessus.

Toutefois, le Constructeur aura la possibilité de procéder à la cession globale ou partielle des terrains si son programme correspond à un ensemble de constructions qu'il entend réaliser dans le cadre de ventes en l'état futur d'achèvement.

De même, le Constructeur pourra procéder à la cession globale 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 utilisée, ou à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux de construction. Avant toute cession, le Constructeur devra aviser la Société au moins quatre mois à l'avance de ses intentions.

La Société 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 elle, ou le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par elle.

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 10 %.

En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la Société de la totalité du terrain ou d'une partie non encore entièrement construite, la Société 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 la Société.

Le Constructeur est, cependant autorisé à céder le terrain 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 le locataire ait reçu l'agrément préalable de la Société.

Les dispositions du présent article ne sont applicables, ni en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente d'ensemble à construire.

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

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

#### **ARTICLE 8 - NULLITE**

Les actes de vente, de partage, de location 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 TITRE I du présent cahier des charges seraient nuls et de nul effet.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 5 ans à compter de la signature de l'acte par la Société ou, à défaut, par le concédant, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.



## **TITRE II**

### **CHAPITRE 1**

#### **TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES**

##### **ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE LA SOCIETE**

La Société exécutera, en accord avec le concédant, conformément au PAZ et au dossier de réalisation, tous les ouvrages de voiries, d'aménagement des espaces libres et de réseaux des terrains destinés à être incorporés au domaine des collectivités, ou à être remis aux organismes concessionnaires.

Les limites de prestations, dues au Constructeur par la Société, sont définies dans le "Cahier des Limites de Prestations Techniques" (annexe 1) ainsi qu'il est dit à l'article 13 ci-après.

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

À autoriser le Constructeur à demander aux Sociétés concessionnaires de réseaux, au moins en limite de l'opération, des possibilités d'alimentation en eau et en électricité pour la desserte des entreprises de construction ;

À assurer une desserte convenable des bâtiments construits par le Constructeur dans un délai de six mois à compter de la signature du procès-verbal constatant la libération des abords des bâtiments, établi contradictoirement entre la Société et le Constructeur, à la demande de ce dernier ;

À exécuter la voirie définitive et les trottoirs attenants à la construction, dans un délai de six mois après la date où tous les bâtiments prévus au permis de construire seront terminés et occupés. Toutefois, lorsque l'aménagement de la zone fera l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranches, ce délai 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 des intempéries.

##### **ARTICLE 10 - VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES**

###### **10.1 - Utilisation**

Jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée, la Société pourra interdire au public, et notamment aux Constructeurs, la circulation et le stationnement sur toute ou partie des voies et places qu'elle aura réalisées.

Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par le Maire, conformément à la loi (cf article L.131-2-1 et suivants du Code des Communes).

###### **10.2 - Entretien**

Jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée, la Société assurera l'entretien des voies, espaces libres, réseaux divers. Dès leur remise à la collectivité intéressée, celle-ci en assurera l'entretien.

Il est précisé que les réparations des dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs du Constructeur ne font pas partie de l'entretien visé au présent article. Ces dégâts seront remboursés ainsi qu'il sera dit à l'article 17 ci-après.

## **CHAPITRE 2**

### **TERRAINS DESTINES A ETRE VENDUS OU DONNES A BAIL**

#### **ARTICLE 11 - URBANISME ET ARCHITECTURE**

##### **11.1 - Plan d'Aménagement de Zone**

Le Constructeur et la Société s'engagent à respecter les dispositions du Plan d'Aménagement de Zone et de l'ensemble des documents constitutifs en vigueur (règlement, liste des servitudes, plan, etc.) et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par la Province ou l'Administration. Il est rappelé à ce sujet que le Plan d'Aménagement de Zone est un document réglementaire.

En aucun cas la responsabilité de la Société ne pourra être engagée en raison des dispositions du Plan d'Aménagement de Zone ou des modifications que la Province ou l'Administration apporterait à ce dernier, quelle que soit leurs dates.

##### **11.2 - Prescriptions architecturales**

Les Constructeurs se référeront au Règlement d'Aménagement de Zone et aux annexes éventuelles du présent cahier des charges.

#### **ARTICLE 12 - BORNAGE / CLOTURE**

La Société procédera au bornage des terrains ; ces travaux seront exécutés par le géomètre de l'opération.

Les frais de bornage seront à la charge de la Société. Le Constructeur pourra, s'il le désire, désigner un géomètre agréé afin de dresser contradictoirement acte de cette opération, les frais correspondants étant supportés par le Constructeur.

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

En revanche les cessionnaires de parcelles contiguës feront leur affaire des frais d'établissement des clôtures mitoyennes en respect du RAZ, du présent cahier des charges et de leurs annexes.

#### **ARTICLE 13 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES**

La limite des prestations dues par la Société et la définition des obligations du Constructeur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués, sont précisées dans l'annexe 1 au présent cahier des charges, dite "Cahier des limites de prestations techniques".

#### **ARTICLE 14 - SANCTIONS A L'EGARD DE LA SOCIETE**

En cas d'inexécution par la Société des travaux qui lui incombent, 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 réclamer à la Société une indemnité pour le préjudice direct, matériel et certain qui aurait pu lui être causé du fait de la défaillance de cette dernière.

#### **ARTICLE 15 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS**

Jusqu'à la remise des ouvrages par la Société aux collectivités intéressées, ou aux Sociétés concessionnaires, le Constructeur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, d'électricité, égouts, téléphone, etc... établis par la Société, conformément aux avant-projets généraux approuvés par les services compétents et conformément au code de la santé publique applicable en Nouvelle-Calédonie (dont en particulier pour les lots d'activité, l'article L. 1331-10 traitant des conditions d'admission dans le réseau public des eaux usées autres que domestiques).

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 leurs 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. L'entretien des branchements incombera au Constructeur.

Le Constructeur fera son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux.

Après remise des ouvrages par la Société aux collectivités intéressées ou aux Sociétés concessionnaires, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

#### **ARTICLE 15 BIS - ELECTRICITE**

Lorsque des postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront prévus sur leur terrain ou dans leurs bâtiments, et même dans le cas où ces équipements desserviraient plusieurs Constructeurs, les Constructeurs devront mettre gratuitement à la disposition du service public distributeur d'énergie électrique les terrains ou les locaux nécessaires. L'implantation et les caractéristiques de ceux-ci devront être établies en accord avec ce service.

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 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 la Société tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du concessionnaire distributeur. En conséquence, cette Société distributrice 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 et intérêts.

#### **ARTICLE 15 TER - INTEGRATION DE L'ASSAINISSEMENT PLUVIAL DANS UNE DEMARCHE DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

Le Constructeur est invité à mettre en application, et à adapter aux particularités de son projet et aux dimensions du terrain, la note de préconisations techniques, de juin 2007, établie par la DEPS en concertation avec la DENV et la DAVAR dont le principe fondamental est de limiter au maximum les impacts de l'assainissement en termes de débit et de pollution (conservation des débits naturels du bassin versant incluant le projet, traitement des eaux, entretien du système d'assainissement ).

#### **ARTICLE 16 - ETABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR : COORDINATION DES TRAVAUX**

##### **16.1 - Etablissement des projets du Constructeur**

Le Constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec la Société.

A l'exception des projets « Habitat privé » inférieurs ou égaux à 500m<sup>2</sup> de SHON (Surface Hors Œuvre Nette), les dispositions suivantes seront retenues :

À Dans un premier temps, la Société présentera au Constructeur la philosophie de l'aménagement et des spécifications de l'îlot, pour sa part le Constructeur présentera son programme de construction et les références de son architecte éventuel.

Ä Dans un second temps et dès réalisation de son avant projet, le Constructeur présentera et soumettra pour avis, à la Société et à l'architecte-conseil qu'elle aura désigné, le plan de composition ou d'intention d'insertion volumétrique de son projet dans lequel figureront au minimum :

- Ä Le programme,
- Ä L'emprise bâtie,
- Ä Les intentions de terrassement,
- Ä Les hauteurs,
- Ä Les principes de fonctionnement des flux d'accès et de déplacements tous modes,
- Ä Une coupe de principes d'insertion du projet selon l'axe AA', perpendiculaire à l'espace public ou aux espaces publics tangents à la parcelle,
- Ä Une perspective volumétrique ne faisant apparaître aucun élément de dessin architectural de détail,
- Ä Concernant les projets d'infrastructures : tous documents permettant d'apprécier le fonctionnement dans la ville et l'impact dans le paysage.

Cet examen du projet avec l'architecte-conseil de la ZAC devra permettre de donner un avis, ou de proposer des recommandations ou études de variantes et/ou de demander un complément d'information à la charge du Constructeur.

Ä Dans un troisième temps, le Constructeur présentera et soumettra pour avis, à la Société et à l'architecte-conseil qu'elle aura désigné, les éléments architecturaux / paysagers de son projet :

- Ä le dessin des façades,
- Ä la pertinence des matériaux employés,
- Ä le fonctionnement interne du bâtiment,
- Ä le traitement des espaces extérieurs,
- Ä la gestion de l'eau,
- Ä les qualités énergétiques,
- Ä le traitement paysager du parking,
- Ä En ce qui concerne les projets d'infrastructure et d'espace public, tout documents permettant d'apprécier les matériaux, le végétal, la lumière, la signalétique, le mobilier.

Cet examen du projet avec l'architecte-conseil de la ZAC devra permettre de donner un avis, ou de proposer des recommandations ou études de variantes et/ou de demander un complément d'information à la charge du Constructeur.

Pour tous les projets, les dispositions suivantes sont retenues :

Ä Le Constructeur communiquera à la Société le projet définitif pour avis préalable, dans le délai fixé à l'article 4.1 ci-dessus.

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

Ä Le Constructeur devra communiquer à la Société une copie du dossier complet de demande du permis de construire déposé dans le délai prévu à l'article 4.2 ci-dessus, pour que la Société puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage). La Société pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la destination de la zone et pourra subordonner son avis aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

Ä Il est interdit au Constructeur de réaliser tout commencement de travaux sans l'avis préalable de la Société sur le projet.

Ä L'avis de la Société sur le dossier sera donné au Constructeur dans les 30 jours suivant la date de sa remise.

À L'examen du dossier par la Société ne saurait engager sa responsabilité, le Constructeur restant seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations.

### **16.2 - 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, la Société ne pourra être tenue d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans, à seule fin de les adapter aux ouvrages réalisés par le Constructeur sans respect du cahier des limites de prestations techniques.

### **ARTICLE 17 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR**

Les travaux seront réalisés dans le souci constant de la préservation de l'environnement en général et des chantiers en particulier : propreté des chantiers et des abords, nettoyage régulier, ouvrages provisoires anti-pollution, gestion des eaux pluviales, des eaux de ruissellement, des eaux de lavage, des effluents et des déchets (inertes, banals, dangereux), élimination des poussières sédimentables et en suspension, prévention des pollutions liquides (carburants, lubrifiants, huiles de décoffrage, peintures), maîtrise de nuisances sonores, gestion du trafic de chantier, etc.

Les entrepreneurs du Constructeur auront la charge financière des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voiries, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par la Société. Le Constructeur s'engage formellement à 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 (obligation de paiement des réparations). Pour préserver le constructeur de toute recherche en responsabilité pour des dégradations constatées sur le domaine public, le constructeur fera dresser par huissier à ses frais, un procès-verbal d'état des lieux préalable au démarrage de ses travaux portant sur les voiries, abords de son chantier et ouvrages communs concernant directement ses travaux.

En cas de constatation de dégâts tels qu'énoncés ci-dessus et sauf à produire l'état des lieux contradictoire défini ci-dessus le disculpant, le Constructeur sera tenu solidairement responsable par la Société des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs, tant au droit de son terrain, que jusqu'à vingt mètres (20m) linéaires de part et d'autres de son terrain (cf. dégradations commises sur la voirie d'accès et les ouvrages tels que candélabres, poteaux incendie, etc.), et que sur tout ouvrage commun sur lequel il peut avoir été amené à intervenir dans le cadre de ses travaux (et pour lequel, là aussi, il ne serait pas en mesure de produire un état des lieux contradictoire, formalisé par huissier entre lui et la Société, le disculpant des sinistres constatés). Le montant des réparations des dégâts constatés sera alors réparti entre tous les Constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés et ne pouvant produire l'état des lieux défini ci-dessus les disculpant, et ce au prorata du nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre des programmes alloués à chaque Constructeur, tels qu'ils résulteront de leurs permis de construire respectifs.

## TITRE III

### REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

#### **ARTICLE 18 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES**

Le 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.

#### **ARTICLE 19 - SERVITUDES**

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, d'électricité, OPT, d'éclairage publics, d'égouts, etc. telles qu'elles seront réalisées par la Société, les collectivités, les concessionnaires, ou pour leur compte. Cette obligation concerne également tous équipements collectifs, en particulier devant son terrain, tels que candélabres, bornes, armoires électriques, poteaux indicateurs, plaques de rue, bouches incendie, bancs, arbres, arrêts de bus, etc.

#### **ARTICLE 20 - TENUE GENERALE**

Les constructions quelle qu'en soit la destination, et les terrains, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et la tenue générale ne soient pas altérées.

En attendant que les travaux de construction soient entrepris, le Constructeur doit assurer l'entretien et le débroussaillage de son terrain.

Il ne pourra être établi sur les façades des bâtiments, ni sur les terrains et clôtures, 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.

Hormis l'ensemble des dispositions spécifiques inscrites au règlement d'aménagement de zone, il est interdit à tout propriétaire ou locataire de louer ou de sous-louer pour publicité ou affichage, ou d'employer soi-même à cet effet, tout ou partie de terrain ou des constructions autres que ceux affectés à usage commercial. La Société pourra toutefois accorder des dérogations et en fixer les conditions, pendant la durée de la concession.

#### **ARTICLE 21 - ASSURANCES**

Sans objet

#### **ARTICLE 22 - MODIFICATIONS AU CAHIER DES CHARGES**

Les dispositions contenues dans le Titre III du présent cahier des charges pourront être modifiées de plein droit par la Société.

Toutefois ces modifications devront recueillir l'accord préalable de la collectivité compétente.

#### **ARTICLE 23 - LITIGES, SUBROGATION**

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges 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, A ..... le .....