

CONVENTION RELATIVE A LA RETROCESSION DES ESPACES ET EQUIPEMENTS COMMUNS DU LOTISSEMENT « LE CLOS CHAMPETRE » DANS LE PATRIMOINE DE LA COMMUNE DE SELONCOURT

Extraits du Code de l'urbanisme :

R 442-7 : Le dossier de la demande est, sous réserve de ce qui est dit à l'article R. 442-8, complété par l'engagement du lotisseur que sera constituée une association syndicale des acquéreurs de lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs.

R 448-8 : Les dispositions de l'article R. 442-7 ne sont pas applicables : lorsque les voies et espaces communs sont destinés à être attribués en propriété aux acquéreurs de lots ou lorsque le lotisseur justifie de la conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés.

Entre :

Monsieur **BUCHWALDER Daniel**, Maire de la Commune de Seloncourt, agissant au nom et pour le compte de la collectivité locale compétente.

Et :

La **SASU W INVEST** représentée par Monsieur GUMUS Ali, désigné comme lotisseur.

IL EST CONVENU CE QUI SUIVIT :

1) EXPOSE DES MOTIFS :

La S.A.S W INVEST, propriétaire (suivant un acte à venir), envisage la division foncière en lots destinés à l'habitation, suivant un plan annexé au permis d'aménager, d'un terrain sis Lieudit « Champs au Prêtre », et repris au cadastre sous les numéros 23 à 26 et 83 ainsi que des parties de numéros 27, 84, 413 et 415 de la section AP, d'une contenance cadastrale de 34 958 m².

Cette division nécessite la réalisation d'un programme de travaux nécessaires à la mise en viabilité complète des futurs lots. Conformément à l'article R442-8, la présente convention relève de la deuxième démarche, elle repose sur l'accord entre le lotisseur et la collectivité locale compétente en vue du transfert de tout ou partie des équipements collectifs du lotissement et dispense corrélativement le lotisseur de constituer une association syndicale pour ce qui concerne la propriété et la gestion des équipements transférés.

2) OBJET :

La présente convention a pour objet la cession des espaces et équipements par le lotisseur au profit de la commune de Seloncourt représentée par Monsieur le Maire

3) DESIGNATION DES BIENS ET OUVRAGES :

Les biens et ouvrages cédés sont ceux décrits au programme des travaux dans l'emprise définie au dossier de lotissement comme faisant partie des espaces communs et équipements associés.

4) PRIX DE LA CESSION :

La cession est consentie par le lotisseur à l'euro symbolique.

5) OBLIGATIONS DU LOTISSEUR VIS A VIS DE LA COMMUNE DE SELONCOURT:

a) Avant le démarrage des travaux :

Le lotisseur s'engage par la présente à obtenir auprès des administrations concernées toutes les autorisations indispensables à la commercialisation des différentes parcelles issues de la division.

En outre, le lotisseur s'engage à financer intégralement, à exécuter ou à faire exécuter les travaux de viabilité conformément au programme des travaux tel qu'il ressort du permis d'aménager, et qui tient compte des remarques techniques des services de la collectivité locale compétente.

b) Pendant la durée des travaux de première mise en viabilité:

La commune de Seloncourt pourra exiger du lotisseur :

- La présence de représentants de ses services aux réunions de chantier ;
- Les comptes-rendus des réunions de chantier, envoyés par courriel ;
- De répondre aux questions techniques de ses services.
- Le rapport des essais de portance de la voirie

c) Dès la vente du premier lot :

Le lotisseur prendra en charge la gestion provisoire des équipements communs pendant la construction des habitations.

Le lotisseur s'engage notamment :

En termes d'accès :

- A ce que la voirie provisoire soit réalisée (voie carrossable nécessaire aux constructions des habitations et à la collecte des ordures ménagères)

En termes de desserte en eau potable :

- A avoir fait réceptionner, raccorder puis mettre en service le réseau d'eau potable, après avoir fourni aux services concessionnaires, le dossier des ouvrages exécutés, les résultats satisfaisants des essais d'étanchéité et après stérilisation du réseau ;
- En cas de création d'un poteau d'incendie, un essai de pression statique et dynamique pourra être réalisé pour information.

En termes d'assainissement des eaux usées :

- A fournir à Pays de Montbéliard Agglomération le plan de recollement provisoire, le document des ouvrages exécutés et faire réceptionner ce réseau par PMA pour la mise en service de la première demande de l'un des acquéreurs (il est recommandé à la collectivité locale de faire contrôler l'installation et son raccordement avant la mise en service de la boîte de branchement) ;

En termes de basse tension :

- A fournir la PME (possibilité de mise en exploitation de l'ouvrage) aux services d'ENEDIS, accompagnée de l'attestation d'achèvement de travaux, du plan de récolement et du rapport d'autocontrôle nécessaire à la mise en service du réseau ;

En termes de gestion des eaux pluviales :

- A fournir à Pays de Montbéliard Agglomération le plan de récolement provisoire, le document des ouvrages exécutés et faire réceptionner ce réseau par PMA.

En termes de télécommunication :

- A fournir le plan de récolement provisoire du génie civil réalisé, en vue de sa réception par les services de France Télécom ;

En termes de desserte en gaz :

- A avoir respecté les engagements pris par la signature d'une convention de desserte en gaz avec le prestataire choisi.

d) A l'issue des travaux :

Si, lors de la signature du procès verbal de réception des espaces communs, un ou plusieurs lots restent à construire, le lotisseur fera dresser par constat d'huissier un état des lieux des espaces et équipements communs, au droit de la façade du lot.

Le cahier des charges rend, en effet, responsable chaque acquéreur des éventuelles dégradations liées à leurs travaux de construction, au droit de la façade du lot.

Constitution du dossier de rétrocession

Le dossier de rétrocession à la commune de Seloncourt se décompose en deux parties :

- Un dossier administratif
- Un dossier technique des ouvrages exécutés (DOE)

1) Dossier administratif :

- Plan de situation
- Plan d'assiette foncière
- Procès Verbal d'Arpentage
- Document de Modification du Parcellaire Cadastral

Ce dossier est fourni en un exemplaire à la commune de Seloncourt, et, le cas échéant, au notaire chargé par la collectivité de réitérer l'acte de cession aux fins de publication.

2) Dossier technique des ouvrages exécutés :

- Notices techniques des équipements installés
- Procès Verbaux de réception définitive de chaque entreprise
- Plan des réseaux :
 - Voirie / fourreaux
 - Eaux Usées/Pluviales
 - Basse Tension
 - Télécom
 - Eclairage Public
 - Eau potable
- Assainissement des eaux usées :
 - Passages caméras : Réseaux + branchements
 - Essai de pression à l'air / eau : Réseaux + branchements
- Electricité : Réception EDF : AMEO (Attestation de Mise en Exploitation d'un Ouvrage)
- Eclairage Public : attestation de conformité du réseau
- Télécom : Réception France Télécom : PV France Télécom
- Eau Potable : Certificat de stérilisation et résultats de l'essai de pression
- Défense Incendie : Attestation d'essai conforme du poteau
- Dossier technique des Ouvrages Exécutés

Le dossier est fourni aux services techniques de la commune de Seloncourt en un exemplaire.

Les plans de récolement après travaux sont fournis parallèlement aux services concessionnaires désignés par la collectivité compétente par fichier informatique, le cas échéant, dans le format d'échange défini par eux.

6) OBLIGATIONS DE LA COMMUNE DE SELONCOURT VIS A VIS DU LOTISSEUR :

a) Avant le démarrage des travaux :

La Commune de Seloncourt s'engage à prendre en charge les coûts de travaux de voirie (décapage, terrassement et structure de chaussée) située sur la parcelle cadastrée section AP numéro 413p. Ces travaux seront réalisés après la réitération de l'acte de vente à la SASU W INVEST. La signature de cette convention sous-entend l'approbation du programme de travaux du lotissement.

b) Pendant la durée des travaux de première mise en viabilité:

La Commune de Seloncourt s'engage à faire intervenir, si nécessaire, un représentant du ou des services gérant tout ou partie des réseaux concernés par l'aménagement et notamment PMA pour tous les réseaux humides. Sa présence est souhaitée lors des réunions de chantier hebdomadaires.

c) Dès la vente du premier lot :

La Commune de Seloncourt s'engage :

- A intervenir auprès de Pays de Montbéliard Agglomération pour effectuer le retrait des ordures ménagères dès que la première construction sera habitée ;
- A alimenter le réseau d'éclairage public dès la finition de l'installation ;
- Dénommer la voie et créer les numéros de voiries pour faciliter les prises d'abonnement auprès des concessionnaires par les acquéreurs de lots.

d) A l'issue des travaux :

Dès que l'achèvement et la conformité des travaux auront été constatés par procès-verbal contresigné par le représentant de la commune de Seloncourt, les voiries et les réseaux de ce lotissement ainsi que leurs terrains d'assiette se trouveront incorporés dans le patrimoine de la collectivité compétente.

Le Procès Verbal libère le lotisseur de toute garantie quant aux vices et défauts de conformité alors apparents.

7) RESPONSABILITES ET GARANTIES SUR LES OUVRAGES REALISES :

Jusqu'au transfert de propriété, le lotisseur assure la conservation et la maintenance de tous les ouvrages réalisés par lui.

Après transfert, la conservation et la maintenance des ouvrages incombent à la Commune de Seloncourt et à tous les concessionnaires propriétaires de leurs ouvrages respectifs. Cependant, en vertu des articles 1792 et suivants du code civil, le transfert de propriété n'exonère pas le lotisseur de sa responsabilité décennale en sa qualité de vendeur d'ouvrages qu'il a fait construire.

Ainsi, pour faciliter la gestion des sinistres qui pourraient survenir sur les ouvrages réalisés, la présente convention prévoit que le lotisseur s'engage à contracter une assurance dommage ouvrage.

A défaut, il devra au minimum pouvoir justifier avoir missionné un maître d'œuvre justifiant d'une assurance en responsabilité décennale et contractée avec des entrepreneurs dont il devra également justifier de l'assurance en responsabilité décennale.

8) TRANSFERT DE PROPRIETE :

Le transfert de propriété au profit de la Commune de Seloncourt interviendra par ses représentants habilités du procès-verbal de réception des travaux ou, le cas échéant, de levée des réserves.

9) CADUCITE DE LA CONVENTION :

La présente convention sera caduque de plein droit dans l'un des cas suivants :

- en cas de caducité du permis d'aménager,
- en cas d'annulation ou du retrait du permis d'aménager,
- si les travaux ne sont pas totalement achevés, y compris ceux de finition dans le délai de cinq ans à compter de la délivrance de l'autorisation,
- à défaut de justification des assurances rendues nécessaires au paragraphe 7 sur les responsabilités et garanties sur les ouvrages réalisés.

Fait à Seloncourt, le 24 SEPTEMBRE 2019

Pour la commune de Seloncourt,

Pour l'aménageur-lotisseur,

Monsieur le Maire

Daniel BUCHWALDER
Maire

