



REPUBLIQUE FRANÇAISE
DEPARTEMENT DE VAUCLUSE
COMMUNE DE COURTHEZON
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 17 septembre 2024

Délibération n°2024069

Date de convocation : 10/09/2024

Membres en exercice : 29

Votants : 26

POUR : 26

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Le Maire certifie le caractère
exécutoire de la présente décision.

Acte publié le : 24/09/2024



L'an deux mille vingt-quatre et le dix-sept septembre à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de la commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi au lieu habituel de ses séances, sous la Présidence de Nicolas PAGET, Maire :

Présents : Jean Pierre FENOUIL, Alexandra CAMBON, Xavier MOUREAU, Benoît VALENZUELA, Christelle JABLONSKI, Cyril FLOURET, Sabine BONVIN Adjointes, Alain CHAZOT, Marie SABBATINI, Jérôme DEMOTIER, Laurent ABADIE, Julien LENZI, Christiane PICARD, Benjamin VALERIAN, Caroline FAYOL, Paul CHRISTIN, Jean-Paul RIGOTARD BARBADORO, Marc GELEDAN, Fanny LAUZEN-JEUDY, Conseillers.

Excusés :

Cédric MAURIN pouvoir à Fanny LAUZEN-JEUDY

Martin Corinne pouvoir à Nicolas PAGET

Cendrine PRIANO LAFONT pouvoir à Alexandra CAMBON

Absents :

Catherine ZDYB

Marjorie BOUCHON

José MARTINEZ

Secrétaire de Séance :

Alexandra CAMBON

URBANISME / LOTISSEMENT « LES TERRES DES PRINCES » / INTEGRATION VOIRIES ET AUTRES EQUIPEMENTS COMMUNS

En date du 04 juillet 2019 un permis d'aménager a été délivré pour la réalisation d'un lotissement de 35 lots, sis Chemin Louise Michel au bénéfice de la SAS FONCIERE BAMA, représentée par Monsieur ROBELIN Etienne.

De manière à faciliter dans l'avenir la gestion de l'urbanisme dans ce lotissement (propreté urbaine, ramassage des ordures ménagères, entretiens des réseaux, etc.), il a été prévu que la voirie, les réseaux et l'ensemble des espaces communs soient rétrocédés à la Commune au terme des travaux, sous réserve de leur parfaite conformité aux exigences posées.

La réception de l'ensemble des travaux des équipements communs de ce lotissement a été réalisée, et permet de poursuivre la procédure d'intégration de ce lotissement, et d'autoriser Monsieur le Maire à signer l'acte de cession à intervenir avec le lotisseur.

Afin de ne pas bloquer la cession de ces équipements communs conformes, la SAS FONCIERE BAMA a accepté par courriel en date du 30/07/2024 de prolonger la Garantie de Parfait Achèvement d'une année supplémentaire, soit 2 années au total. Cela permettrait donc, en cas de dégâts constatés sur les équipements communs rétrocédés, une prise en charge des réparations par le lotisseur.

L'assemblée délibérante est donc amenée à se prononcer l'autorisation donnée à Monsieur le Maire à signer l'acte de cession au bénéfice de la Commune des espaces et équipements communs (consenti au prix de l'Euro symbolique), et à acter la prolongation de la garantie de parfaitement achèvement d'une année supplémentaire, soit 2 années au total, afin de permettre

REÇU EN PREFECTURE

le 18/09/2024

Application agréée E-Inqalto.com

39_DE-034-2184 00396-2024 0917-DCH2024 069-

la vente des derniers lots, et ainsi faire supporter à BAMA les potentielles dégradations qui interviendrait durant cette durée de garantie de parfaitement achèvement prolongée.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le permis d'aménager n°PA08403919N0001 accordé le 04/07/2019 (réalisation d'un lotissement de 35 lots), modifié les 08/07/2021 (M01), 28/03/2023 (M02), 11/07/2023 (M03) ;

Vu la convention de rétrocessions des voiries et autres équipements communs annexée au permis d'aménager ;

Vu la pré-réception des travaux du lotissement en date du 04/07/2023 ;

Vu la réception des travaux des réseaux humides en date du 25/07/2023 ;

Vu la réception des stations de relevage en eaux pluviales et eaux usées en date du 21/11/2023 ;

Vu l'attestation de conformité de la CCPOP en date du 13/12/2023 ;

Vu l'ensemble des dossiers DOE transmis en date du 22/12/2023 ;

Vu la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) déposée en date du 06/06/2024 ;

Considérant que la SAS FONCIERE BAMA, représentée par Monsieur ROBELIN Etienne, Cède à la commune, au tarif de l'euro symbolique, les espaces et équipements communs tels que décrits dans la convention de rétrocession susvisée.

Considérant que tous les lots n'ont pas encore été vendus au moment de la conformité,

Considérant que SAS FONCIERE BAMA a accepté par courriel en date du 30/07/2024 de prolonger la Garantie de Parfait Achèvement d'une année supplémentaire, soit 2 années au total.

Le Conseil municipal ayant ouï l'exposé du Maire-Adjoint en charge de l'aménagement urbain, et après en avoir délibéré à l'unanimité :

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer l'acte de cession au bénéfice de la Commune des espaces et équipements communs.
- **RAPPELLE** que cette cession est consentie au prix de l'Euro symbolique.
- **ACTE** la prolongation de la garantie de parfaitement achèvement d'une année supplémentaire, soit 2 années au total, afin de permettre la vente des derniers lots, et ainsi faire supporter à BAMA les potentielles dégradations qui interviendrait durant cette durée de garantie de parfaitement achèvement prolongée.
- **DIT** que les frais connexes afférant à cette cession (frais de géomètre, frais de notaires) sont à la charge de la SAS FONCIERE BAMA.
- **DIT** que ces espaces et équipements communs seront intégrés dans le domaine public communal.
- **DIT** que les éventuelles dégradations inhérentes à la vente des derniers lots et aux constructions réalisées seront supportées par la SAS FONCIERE BAMA.
- **AUTORISE** Monsieur Le Maire, le cas échéant le Maire-Adjoint, à signer toutes les pièces afférentes à ce dossier.

Le secrétaire de séance
Alexandra CAMBON



Fait et délibéré le jour, mois et an susdits
Ont signé les membres présents,
Pour copie conforme.



Le Président de séance
Nicolas PAGET





CONVENTION DE RETROCESSION DES VOIRIES ET AUTRES EQUIPEMENTS COMMUNS

OPERATION :

SITUATION : Chemin XXXXXXX (parcelles XXXXXXX)

PERMIS D'AMENAGER / DE CONSTRUIRE n°

Entre

La Ville de COURTHEZON, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Nicolas PAGET, dûment habilité à cet effet en vertu de la délibération du Conseil Municipal n°2023071 prise en date du 11 juillet 2023,

Ci-après dénommée « la Commune »

D'une part,

Le Pays d'Orange en Provence, représenté par son Président en exercice, Monsieur Yann BOMPARD, dûment habilité à cet effet en vertu du Conseil Communautaire n°118/2023 du 12 juin 2023,

Ci-après dénommée « le POP »

D'autre part,

La NOM SOCIETE AMENAGEUR,

Représentée par Monsieur XXXXX,

Société par Action Simplifiée au capital de XXXXXX€, dont le siège est situé à XXXX (DEPARTEMENT)
ADRESSE, identifiée sous le numéro XXXXXXX et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de XXXXXXX.

Ci-après dénommé « l'aménageur »

D'autre part,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

Dans le cadre de sa politique de classement dans le Domaine Public des voies et espaces communs des opérations d'aménagement, la Commune envisage l'incorporation des espaces verts, et équipements du projet, et le POP l'incorporation de la voirie et des équipements du projet, dès la constatation de l'achèvement et de la conformité des travaux.

ARTICLE 2 : ESPACES DESTINES A ETRE PRIS EN CHARGE

La présente convention vise le transfert à la Commune :

- De l'ensemble des espaces verts,
- Les mobiliers urbains qui ne sont pas considérés comme des dépendances de la voirie routière.

La présente convention vise le transfert de la voirie et équipements communs du lotissement au POP, à savoir :

- Les espaces collectifs comprenant les voiries, aires de stationnement, espaces de rétention pluviaux et cheminements piétons, emplacement conteneurs,
- L'intégralité des réseaux d'assainissement (eaux usées, pluvial), d'eau potable, l'éclairage public,
- Les mobiliers urbains considérés comme des dépendances de la voirie routière.

Ces équipements sont définis par les pièces du Programme des Travaux et Plans de Voirie et réseaux annexés au Permis d'Aménager/permis de construire.

ARTICLE 3 : ENGAGEMENT DES PARTIES

3.1_ Engagements de l'Aménageur

L'aménageur s'engage au travers de la présente convention à :

- Réaliser à ses frais les travaux de viabilisation et d'aménagement conformément aux documents figurants dans le dossier de Permis d'Aménager,
- Respecter le délai de réalisation des travaux de plantation conformément au fascicule 35 du Cahier des Clauses Techniques Générales (CCTG) applicable aux marchés publics de travaux,
- Respecter le cahier des procédures et des principes applicables au transfert dans le domaine public des espaces communs ci-après annexé,
- Céder à la commune les espaces et équipements communs au prix de l'euro symbolique,
- Informer les futurs acquéreurs des dispositions de la présente convention qui devra être annexées aux actes de vente, location, etc.
- Donner son accord sur le principe de l'incorporation de la voirie et des équipements & espaces communs dans le Domaine Public Communal.

3.2_ Engagements de la Commune

La Commune s'engage au travers de la présente convention à :

- Incorporer les espaces relevant de la compétence de la commune désignés à l'article 2 dans le domaine public communal,
- Prendre en charge l'assiette concernée dès que les suivantes seront cumulativement remplies :
 - o Accord des services gestionnaires et concessionnaires pour la prise en charge de l'opération,
 - o Délivrance de la non-opposition à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) relative à l'autorisation d'urbanisme,
 - o Signature de l'acte notarié transférant la propriété des espaces concernés,
- En assurer la gestion et l'entretien.

3.2_ Engagements du Pays d'Orange en Provence

Le Pays d'Orange en Provence s'engage au travers de la présente convention à :

- Incorporer les espaces relevant de la compétence du POP désignés à l'article 2 dans le domaine public communautaire,
- Prendre en charge l'assiette concernée dès que les suivantes seront cumulativement remplies :
 - o Accord des services gestionnaires et concessionnaires pour la prise en charge de l'ensemble des réseaux réalisés sur l'opération,
 - o Absence ou levée des réserves sur les conclusions des contrôles techniques, test et essais,
 - o Délivrance de la non-opposition à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) relative à l'autorisation d'urbanisme,
 - o Signature de l'acte notarié transférant la propriété des espaces concernés,
- Assurer la gestion et l'entretien

ARTICLE 4 : DISPOSITIONS DIVERSES

En conséquence de la présente convention, l'Aménageur est dispensé de constituer l'association syndicale visée à l'article R.442-7 du Code de l'Urbanisme pour la gestion des voiries et autres équipements communs rétrocedés.

ARTICLE 5 : GARANTIE DE DEGRADATION ET DE PARFAIT ACHEVEMENT

L'aménageur est responsable de plein droit des dommages causés aux parties communes rétrocedées, en relation avec les opérations de construction sur les différents lots viabilisés.

La garantie sera applicable pour une durée de 2 ans à compter de la signature de la présente convention.

Cette garantie posant la responsabilité de l'aménageur au regard des éventuels dommages causés aux biens rétrocédés s'éteindra, par quote-part calculée au prorata, à l'achèvement de chaque phase de travaux. Dès la rétrocession à la Commune, l'Aménageur sera libéré de cette responsabilité. Cependant, les sommes consignées par les acquéreurs pour travaux éventuels lors de chaque vente resteront séquestrées en la comptabilité du notaire de l'opération jusqu'au dépôt par les pétitionnaires de la DAACT relative à leur autorisation d'urbanisme.

Si aucun sinistre n'était constaté par la Commune et le POP, ces sommes seraient intégralement reversées aux acquéreurs. A défaut, la Commune et le POP se gardera le droit de prélever ces sommes de manière à couvrir d'éventuels dommages causés sur les parties communes de l'opération sur production d'un constat contradictoire et justification de devis de travaux.

Il est précisé que ces sommes sont expressément séquestrées afin de palier tout éventuel dommage causé sur les parties communes de l'opération et ne seront aucunement invocables en cas de non-conformité des travaux par rapport aux autorisations d'urbanisme délivrées.

L'Aménageur s'engage à retranscrire cette obligation de consignation au bénéfice du propriétaire de la Voirie dans les actes authentiques de cession à intervenir avec les futurs acquéreurs.

ARTICLE 6 : MODALITES DE REALISATION

La procédure de constat d'achèvement des travaux sera organisée à la demande de l'aménageur (envoi de la DAACT) par la Commune avec consultation de l'ensemble des services gestionnaires des équipements.

L'aménageur aura à sa charge les frais liés au transfert de propriété dans le Domaine Privé Communal, ainsi que dans le domaine public intercommunal concrétisé par acte notarié ainsi que les éventuelles formalités liées à ce transfert (frais de géomètre, etc).

ARTICLE 7 : MODIFICATION ET RESILIATION

La présente convention peut être modifiée à l'initiative de l'une ou l'autre des parties, pour tout motif et fera l'objet d'un avenant signé par les deux parties.

La présente convention est résiliée d'office en cas de renonciation de l'Aménageur à réaliser lui-même l'opération ou en cas de liquidation de ses biens.

Elle est également résiliable à l'initiative de la Commune, et/ou du POP en cas de non-respect des engagements de l'aménageur tels que visés à l'article 3 après mise en demeure restée infructueuse.

ARTICLE 8 : FORCE OBLIGATOIRE

La présente convention devient exécutoire à compter de sa signature par les deux parties et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le Département et notification à l'Aménageur.

ARTICLE 9 : VOIES DE RECOURS

Tout litige ou contestation pouvant survenir dans l'interprétation ou l'application de la présente convention sera rapportée devant la juridiction compétente.

Toutefois les parties s'obligent par la présente à se réunir en Mairie, ou au siège de communauté pour tenter une conciliation avant toute démarche contentieuse se traduisant par la saisine d'une juridiction.

Fait à COURTHEZON en 3 exemplaires originaux, le

Pour la Commune (*),

Pour l'intercommunalité

Pour l'Aménageur (*)

Le Maire

Le Président

Monsieur Nicolas PAGET

Yann BOMPARD

(*) Faire précéder la signature de la mention manuscrite « lu et approuvé »