

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
17-2-2022 10:20:02 DE-22\_03\_07\_08-DE  
Accusé certifié exécutoire  
Réception par le préfet : 16/03/2022  
Ministère de l'Intérieur

# Convention prévoyant le transfert à la commune des voies et espaces communs du lotissement « Bignon »

*Convention conclue avec un aménageur en application de  
l'article R442-8 du code de l'urbanisme*

Entre les soussignées

1. La commune de La FERTE-BERNARD, représentée par son Maire, Monsieur Didier REVEAU agissant au nom de la commune en vertu de la délibération du Conseil municipal en date du 7 mars 2022.

Ci-après dénommée « La Ferté-Bernard ».

D'une part,

2. La SARL FONCIER AMENAGEMENT, domiciliée 3 Rue René Hatet Appt n°02 – 72000 LE MANS, représentée par son Gérant, Monsieur Anthony DROUIN, désigné dans ce qui suit par « Le Lotisseur »,

Ci-après dénommée « L'AMENAGEUR »,

d'autre part,

Préambule

Un lotissement est projeté par la SARL FONCIER AMENAGEMENT. Cette opération prévoit l'aménagement du terrain situé à La Ferté-Bernard, cadastré section AB n°217 et AB n°268.

L'opération prévoit la réalisation de 11 lots maximum destinés à être construits.

Le permis d'aménager n° PA07213221Z0003 a été déposé le 15 novembre 2021.

Comme le permet l'article R442-8 du code de l'urbanisme, l'aménageur peut conclure une convention avec la commune afin de lui transférer les voies et espaces communs aux différents lots, à l'achèvement de l'ensemble des travaux.

Cette convention permet à l'aménageur de s'affranchir de l'obligation de l'article R442-7 de s'engager à constituer une association syndicale des acquéreurs de lots à laquelle sera dévolue la propriété des espaces communs et voies.

L'AMENAGEUR, se substituant à l'association syndicale conformément à l'article R 442-8 du Code de l'urbanisme, est également substitué dans tous ses droits et obligations et notamment s'engage à assurer la gestion, la maintenance et l'entretien des terrains et équipements communs jusqu'à leur transfert dans le domaine public.

*Ceci exposé il est convenu ce qui suit*

### **Article 1 : Objet de la convention**

La présente convention a pour objet de déterminer conformément à l'article R 442-8 du Code de l'Urbanisme, les conditions dans lesquelles la totalité des équipements (voies, espaces,...) communs du futur quartier sera transférée dans le domaine public de la ville de La Ferté-Bernard, une fois les travaux achevés.

De même, les réseaux d'assainissement eaux usées, eaux pluviales, éclairage public et les autres réseaux des concessionnaires réalisés sous voirie seront affectés au domaine public.

### **Article 2 – Principes d'aménagement retenus pour les futurs espaces publics**

Les espaces publics, voiries, espaces communs et réseaux réalisés sous voirie à remettre à la ville seront réalisés selon une notice descriptive sommaire et des plans (notice VRD, notice assainissement, plans synoptiques réseaux qui sont transmis à titre indicatif) qui devront recevoir les avis de chaque exploitant. Pour la pleine information de la ville de La Ferté-Bernard, l'aménageur lui transmettra le dossier de consultation des entreprises (DCE), qui sera établi conformément à la notice descriptive et aux plans, et respecteront les orientations et préconisations techniques relatives aux réseaux et ouvrages destinés à être intégrés au domaine public.

La commune sera associée au suivi des travaux notamment en étant invitée aux réunions de chantier et en étant destinataire des comptes rendus de ces réunions. Les concessionnaires et occupants de droit seront également convoqués par l'aménageur pour valider la mise en œuvre de leur réseau.

Les voies ouvertes à la circulation du public, espaces communs et tous les réseaux publics de l'emprise du projet seront transférés à la commune à la délivrance de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) du permis de construire.

### **Article 3 - Conformité des ouvrages**

Les Ouvrages devront se conformer à la réglementation nationale et locale (Plan local d'urbanisme Intercommunal, règlement général de voirie, règlement du service de l'eau, règlement d'assainissement, règlement de collecte des déchets ménagers, règlement départemental de Défense extérieure contre l'incendie de la Sarthe, etc.), aux normes en vigueur et aux règles de l'art.

### **Article 4 : Modalités du transfert**

#### **4.1. Conditions préalables au transfert de propriété des Ouvrages**

Le transfert de propriété des Ouvrages ne pourra intervenir avant que la totalité des constructions ne soient réalisées, pour éviter la détérioration des voies et réseaux. Ce transfert ne

*AJ*

pourra en tout état de cause intervenir que lorsque les conditions suivantes auront été toutes remplies :

- L'AMENAGEUR a acquitté les frais de raccordement de la voirie privée à la voie publique réalisé par la ville de La Ferté-Bernard et a procédé à la réception des travaux, en ayant préalablement invité la ville de La Ferté-Bernard à y assister ;
- L'AMENAGEUR a reçu l'accord des services concessionnaires pour la prise en charge de l'ensemble des réseaux ;
- L'AMENAGEUR a déposé une déclaration attestant l'achèvement des travaux ;
- La ville de La Ferté-Bernard a reçu de l'AMENAGEUR l'ensemble des documents techniques nécessaires à la définition et à l'exploitation des ouvrages, notamment le Dossier des Ouvrages Exécutés ;
- La Ferté-Bernard a reçu de l'AMENAGEUR l'ensemble des pièces juridiques nécessaires à la présentation du classement et transfert de propriété, à savoir :
  - o Le pouvoir de signature de l'aménageur dans le cas de la personnalité morale
  - o Le titre de propriété
  - o Le document d'arpentage
  - o Les éléments permettant de vérifier que l'assainissement est aux normes et en bon état
- La ville de La Ferté-Bernard a pris une décision explicite d'acceptation du transfert des Ouvrages, laquelle sera formalisée dans un « PV d'acceptation des Ouvrages en vue de leur intégration au domaine public de la ville de La Ferté-Bernard ».

L'AMENAGEUR prend à sa charge l'intégralité des frais nécessaires aux opérations préalables au transfert de propriété. Jusqu'au transfert de propriété, l'AMENAGEUR est tenu d'assurer la garde et l'entretien des ouvrages, à supporter toutes les responsabilités liées à la maîtrise d'ouvrage et à la propriété des biens susvisés.

#### 4.2 Transfert de propriété

Le transfert de propriété des Ouvrages sera réalisé par un acte de cession authentique, après approbation du classement et de la cession dans le domaine public. Si les parcelles destinées à intégrer le domaine public ne sont pas libres de toutes charges, servitudes ou hypothèques, l'AMENAGEUR s'engage à prendre en charge les frais d'acte notarié nécessaires à la régularisation de ces transferts de propriété.

Les garanties sur les ouvrages rétrocédés et les documents relatifs à ces garanties sont transférés à la ville de La Ferté-Bernard avec le transfert de propriété.

Après transfert de propriété, l'AMENAGEUR reste responsable de la levée des réserves et de la gestion des interventions effectuées en appel de garantie. Par ailleurs, dans l'hypothèse où des Ouvrages ayant vocation à être intégrés au domaine public sont présents sous des parcelles ayant vocation à demeurer privées, l'AMENAGEUR s'engage à conclure toute servitude nécessaire à l'exploitation desdits Ouvrages.

#### **Article 5 – Dispositions transitoires**

Dans l'attente de l'intégration des ouvrages au domaine public de la ville de La Ferté-Bernard, l'AMENAGEUR s'il est constructeur s'oblige :

- À formuler une demande auprès du service de l'assainissement en amont de tout projet de raccordement et de déversement d'eaux usées domestiques et non domestiques au réseau d'assainissement ;



- À ne réaliser les travaux de raccordement qu'après autorisation de la direction départementale des territoires, (service Police de l'eau) ;
- À formuler une demande de raccordement au réseau d'eau potable public ;
- À ce qu'un contrat d'abonnement soit établi au nom de l'aménageur et un poste de comptage soit installé et maintenu jusqu'à rétrocession complète des voiries et ouvrages. Le raccordement au service de l'eau potable sera effectué par le service de l'eau potable aux frais de l'aménageur.

## **Article 6 – Conditions financières**

Conformément à la délibération n° DEL\_22\_03\_07\_08 en date du 7 mars 2022 relative à l'intégration d'espaces et ouvrages privées dans le patrimoine de la ville de La Ferté-Bernard, il est convenu que :

- Dans le cas où un document d'arpentage soit réalisé par un géomètre, les frais inhérents seront à la charge de l'AMENAGEUR,
- L'acquisition sera réalisée moyennant l'euro symbolique,
- Le transfert de propriété sera constaté par un acte authentique notarié,
- Les frais d'acte notarié seront supportés par la SARL FONCIER AMENAGEMENT.

## **Article 7 : validité de la convention**

### **7.1 Condition suspensive**

La présente convention n'entrera en vigueur qu'une fois le permis de construire délivré et purgé de tout recours.

### **7.2 Durée de validité**

La présente convention prendra fin au jour du transfert de propriété des ouvrages à la ville.

### **7.3 Caducité**

La présente convention deviendra caduque dans les cas suivants :

- Annulation définitive ou retrait du permis d'aménager ;
- Renonciation expresse de la SARL FONCIER AMENAGEMENT au projet ;
- Caducité du permis.

## **Article 8 : Avenant éventuel**

Toute modification des dispositions de la présente convention ne pourra intervenir qu'après accord des parties, et devra faire l'objet d'un avenant.

Fait en double exemplaire à La Ferté-Bernard le 10 mars 2022

Monsieur le Maire,

Didier RÉVEAU



L'AMENAGEUR,

Anthony DROUIN

