



Liffré, le

Direction Urbanisme et Foncier
Dossier suivi par :
La Direction Urbanisme et Foncier

CONVENTION PREVOYANT LE TRANSFERT DANS LE DOMAINE PUBLIC COMMUNAL DES VOIES, ESPACES ET EQUIPEMENTS COMMUNS OPERATION VIVAË – LAÏTA PROMOTION – RUE THEODORE BOTREL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La **Commune de Liffré**, représentée par son Maire, Monsieur **Guillaume BEGUE**, route de Fougères – 35340 LIFFRE, agissant au nom et pour le compte de la commune en vertu de la délibération du conseil municipal n° 2023.028 en date du 19 janvier 2023, ci-après dénommée « **la Commune** »
d'une part,

ET

La **Société VIVAE, SCCV** au capital de 400 €, immatriculé au RCS de RENNES sous le numéro 879 271 567 dont le siège social est 1 place Granier 35135 CHANTEPIE, représentée par la société **LAÏTA PROMOTION**, elle-même représentée sa gérante **Mme Laura PROVÔT-BAREL** ci-après dénommé « Le Maître d'Ouvrage »
d'autre part,

IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

Le **Maître d'ouvrage** a déposé à la Mairie de la Commune de LIFFRÉ un dossier de demande d'autorisation en vue de réaliser un ensemble immobilier à usage d'habitation sur les parcelles cadastrées BA 112, 115p, 190. (Les références cadastrales définitives sont : BA 112 – 210 – 214 – 215 – 216).

Le **Maître d'ouvrage** a obtenu, par arrêté municipal du 24 juin 2020, un permis de construire n° PC 35152 19 U0210 relatif à cet ensemble immobilier. Ce permis a fait l'objet d'un permis modificatif n° PC 35152 19 U0210 M01 obtenu le 12 avril 2022.

Ce projet prévoit les équipements communs indiqués ci-après :

- Réseaux d'éclairage public,
- Points d'apport volontaire,
- Cheminement piéton

Dans la mesure où le demandeur n'envisage pas de constituer une association syndicale des propriétaires, ce dernier a proposé à la **Commune** le transfert dans le domaine public communal des voies, espaces et réseaux communs de l'opération nommée « VIVAE »

Le programme sommaire des travaux de l'opération est décrit en **annexe 1** de la présente convention.

Le **Maître d'ouvrage** présente une demande tendant à ce que les équipements communs puissent ultérieurement être classés dans le domaine communal. La commune est disposée à accueillir favorablement cette demande, sans charge pour elle, à la condition que le **Maître d'ouvrage** lui apporte la preuve de la bonne réalisation des études et des travaux.

La rétrocession des équipements communs dans le domaine public est prévue selon le plan de délimitation prévisionnel des domanialités futures mentionnant les surfaces à rétrocéder en **annexe 2**.

Ceci étant exposé, il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les modalités de prescription technique par la **Commune** sur les équipements qui seront rétrocédés et le contrôle par la commune de l'exécution des travaux relatifs aux équipements communs du lotissement décrits ci-dessus.

Les espaces et équipements communs de l'opération « VIVAE » dont la prise en charge est envisagée par la **Commune** et soumise à la présente convention sont les suivants :

- Réseaux d'éclairage public,
- Points d'apport volontaire,
- Cheminement piéton

ARTICLE 2 : SUIVI DES ETUDES ET TRAVAUX

La **Commune** suivra les études effectuées par la Maîtrise d'œuvre du **Maître d'ouvrage** ou le **Maître d'ouvrage** directement.

La **Commune** contrôlera l'exécution des travaux, s'assurera que le maître d'ouvrage a fait procéder aux contrôles de qualité et de quantité nécessaires et pris toutes initiatives utiles pour la bonne réalisation des ouvrages dans le respect des dispositions du projet détaillé et des pièces contractuelles.

Le **Maître d'ouvrage** et la **Commune** pourront émettre un avis sur l'agrément des mobiliers et les changements apportés au document d'origine.

Le **Maître d'ouvrage** assiste aux opérations préalables à la réception. Le **Maître d'ouvrage** établit le procès-verbal dans le cadre de la rétrocession intervenant entre le **Maître d'ouvrage** et la **Commune**.

Il est bien précisé que le contrôle communal, tel que décrit par le présent article, ne se substitue en rien à la fonction du maître d'œuvre.

Celui-ci conserve donc toutes ses attributions et responsabilités telles qu'elles sont déterminées par les textes régissant la profession, il reste notamment l'interlocuteur unique des entreprises. Cette mission de contrôle ne recouvre également en rien les responsabilités du maître de l'ouvrage notamment en ce qui concerne la direction d'investissement et la conduite d'opération.

ARTICLE 3 : ASSISTANCE AU SUIVI

Pour assurer sa mission de contrôle, la Commune pourra faire appel à des services techniques, soit par le technicien qu'elle aura désigné.

ARTICLE 4 : PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF

En cas de dépôt d'une demande de permis modificatif remettant en cause substantiellement le contenu de la demande de permis de construire initial auquel s'applique la présente convention, la **Commune** ou Le **Maître d'ouvrage** pourront demander la rédaction d'un avenant à la convention initiale dans un délai de deux mois.

En cas d'absence d'observations d'une des deux parties dans les deux mois suivant la délivrance du permis modificatif, la présente convention continuera à s'appliquer de plein droit.

ARTICLE 5 : TRANSFERT DE PERMIS DE CONSTRUIRE

En cas de transfert du permis de construire, les obligations résultant de la présente convention seront transférées de plein droit aux bénéficiaires de ce transfert. Le **Maître d'ouvrage** s'engage à faire insérer dans les actes afférents, l'obligation pour son acquéreur ou tout autre tiers détenteur des droits réels d'exécuter et de transmettre aux acquéreurs successifs, les obligations résultant de la présente convention de participation auxquelles il n'aurait pas été satisfait.

Préalablement au dépôt de toute demande de transfert de l'autorisation d'urbanisme, le **Maître d'ouvrage** s'engage à informer le futur demandeur de l'existence de la présente convention de rétrocession et de ses avenants éventuels ainsi que de l'obligation d'assurer la continuité de cette convention de rétrocession.

ARTICLE 6 : AVENANT A L'ISSUE DES ETUDES DE PROJET

Conformément à l'article 2, le **Maître d'ouvrage** ayant obtenu le Permis de construire devenu définitif, réalisera la phase Projet du programme qui sera validé par la Direction des Services Techniques de la Commune. Un avenant à la présente convention sera alors établi au besoin et ce afin de substituer l'annexe 1 qui évoluera d'un programme sommaire vers un programme détaillé, si la commune le juge nécessaire.

ARTICLE 7 : PRE-RECEPTION

Préalablement à la réception des ouvrages, le **Maître d'ouvrage** organisera une visite des prestations à réceptionner à laquelle seront invités la **Commune**, les collectivités compétentes ou leur délégataire, les entreprises concernées, le maître d'œuvre chargé du suivi des travaux, ainsi que, le cas échéant, la personne à laquelle les ouvrages seraient remis. Cette visite donnera lieu à l'établissement d'un procès-verbal qui reprendra les observations formulées par tous les intervenants.

Le **Maître d'ouvrage** s'engage à lever les réserves qui lui auront été formulées lors de la visite, qu'il aura acceptée et figurant au procès-verbal.

ARTICLE 8 : RECEPTION

Le **Maître d'ouvrage** devra remettre à la Commune le dossier des ouvrages exécutés (D.O.E.) et tous les plans de recollement correspondants. Ces documents seront remis en 3 exemplaires au format papier et au format numérique (Autocad "DWG", Acrobat "PDF" et au format SHAPE) un mois avant la date de réception prévue des ouvrages.

Le **Maître d'Ouvrage**, la **Commune** et les personnes à laquelle les ouvrages seraient remis (concessionnaires notamment), ayant convenu d'une date de réception se déplaceront sur le site afin de réaliser le contrôle de la conformité d'exécution des travaux.

ARTICLE 9 : CAS D'UNE OPERATION REALISEE PAR TRANCHE

Sans objet

ARTICLE 10 : DOCUMENTS A REMETTRE

Le **Maître d'ouvrage** devra remettre à la **Commune** le dossier des ouvrages exécutés (D.O.E.) et tous les plans de recollement correspondants.

La qualité et la bonne exécution du recollement devra permettre la mise en œuvre du décret n°2011- 1241 du 5 octobre 2011 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, dans le but de fournir aux exécutants de travaux ultérieurs des informations précises sur la localisation des réseaux.

ARTICLE 11 : PASSATION DES ACTES

Il appartiendra au **Maître d'ouvrage**, et à ses frais, de faire procéder par acte notarié au transfert de propriété, à la **Commune**, des terrains d'assiette des voies, espaces libres plantés ou non, réseaux divers ou autres équipements. Le **Maître d'ouvrage** fera procéder à ses frais à la réalisation d'un document d'arpentage permettant de détacher le foncier destiné à être rétrocédé à la **Commune**.

L'acte notarié constatant le transfert de propriété interviendra sans délai après la délibération du Conseil municipal validant l'intégration dans le domaine public et autorisant le Maire de la **Commune** à signer le dit acte, selon les modalités définies dans la présente convention.

ARTICLE 12 : ENTRETIEN DES OUVRAGES

Jusqu'à la date de prise de possession par la **Commune** des ouvrages réalisés en application de la présente convention, le **Maître d'ouvrage** à l'obligation d'entretenir en bon état les ouvrages réalisés en application de la présente convention. Postérieurement à cette date, l'entretien incombera à la **Commune** ou à ses concessionnaires. Le **Maître d'ouvrage** devra garantir le remplacement des végétaux morts ou volés durant une saison culturale après la réception.

ARTICLE 13 : PROPRIETE DES OUVRAGES

A compter de la date de signature de l'acte notarié de mutation foncière, la **Commune** en aura la pleine propriété. A ce titre, elle supportera seule tous les frais d'entretien de la voirie, des réseaux, des autres équipements réalisés et des espaces verts.

En contrepartie, celle-ci aura la faculté de raccorder comme bon lui semblera tout riverain qui viendrait à en faire la demande, sous réserve de faisabilité technique, sans que le Maître d'ouvrage ou les copropriétaires puissent remettre en cause la présente convention, ni exiger le remboursement de tout ou partie des sommes engagés par eux, ou la participation des riverains concernés.

ARTICLE 14 : VOIES PRIVEES

Sans objet

ARTICLE 15 : RETROCESSION

En contrepartie du contrôle communal de l'opération de l'engagement de classement dans le domaine public et dans la mesure où :

- la réception des travaux n'aura donné lieu à aucune réserve de la part de la **Commune**
- ou bien que ces réserves auront été levées,

Les ouvrages ainsi que leurs emprises seront remis gratuitement à la Commune. La Commune s'engage à mettre en œuvre la procédure d'enquête de classement desdits ouvrages dans le domaine communal et à prendre en charge leur entretien dans un délai de trois mois à compter de la demande de rétrocession, sous réserve des résultats de ladite enquête.

Outre la signature de la présente convention, le classement dans le domaine public communal sera prononcé par le Conseil Municipal, après validation des Direction des Services Techniques et Urbanisme sous réserve des résultats de ladite enquête. Ce classement sera ensuite constaté par acte notarié et enregistré au Bureau des Hypothèques aux frais du demandeur.

ARTICLE 16 : GARANTIES

La **Commune** pourra exercer les actions disponibles en telle matière, notamment la garantie des vices cachés, et la garantie de parfait achèvement.

Liste des annexes jointes à la présente convention :

- Programme des travaux (Annexe 1)
- Plan de domanialités et des surfaces à rétrocéder et réseaux (Annexe 2)
- Contenu du dossier des ouvrages exécutés et des plans de récolement (Annexe 3)
- Prescriptions du mobilier urbain (Annexe 4)
- Prescriptions SDE 35 sur l'éclairage public (Annexe 5)
- Prescriptions Voirie – Réseaux (Annexe 6)
- Prescriptions techniques Réseaux EU et AEP (Annexe 6 bis)
- Charte signalisation (Annexe 7)
- Etat Descriptif de Division en Volumes - Ecrit & Plans (Annexe 8)
- Division parcellaire reliquat sur rue (Annexe 8bis)
- Etude Eclairage (Annexe 9)

Fait à LIFFRÉ, le , en trois exemplaires

**La Commune de Liffré,
Le Maire, Guillaume BEGUE**

**Le Maitre d'ouvrage,
Pour la SCCV VIVAE - Mme PROVÔT-BAREL**

Hôtel de ville
Rue de Fougères
35340 LIFFRE

02 99 68 31 45
contact@ville-liffre.fr

www.ville-liffre.fr