

AFFAIRE N° 6

CONVENTION D'ACQUISITIONS FONCIERES AVEC LA S.E.D.R.E.
POUR L'EXTENSION DE LA Z.R.H.I. DU BUTOR

Michel CHAN-LIAT donne lecture du rapport.

Mesdames, Messieurs et Chers Collègues,

Le secteur du Butor, entre la Ravine du Butor et la Ravine des Patates-à-Durand, d'une part, et le Lycée Leconte Delisle et l'Océan, d'autre part, est en pleine mutation.

De grosses opérations d'aménagement y sont en voie d'achèvement (terrain départemental de Champ-Fleuri ; constructions de la S.I.D.R., Rue Edmond Rostand) ou en cours (résorption de l'habitat insalubre, Rue Léopold Rambaud ; projet immobilier de la S.H.L.M.R., à l'emplacement de l'ancien "New Escale").

Au milieu de ce secteur subsiste pourtant, de part et d'autre de la Ruelle Sanisal, une quadrilatère d'habitat précaire et disparate, resté jusqu'à présent à l'écart de tous les projets.

Je vous propose, Mesdames et Messieurs, d'étendre l'intervention de la S.E.D.R.E. au titre de la Z.R.H.I. (Zone de Résorption de l'Habitat Insalubre) du Butor sur ce quadrilatère (liste des terrains en Annexe 1) et, dans un premier temps, de m'autoriser à passer avec cette société une convention d'acquisitions foncières se référant à la Convention-Cadre ci-jointe (Annexe 2) que je vous demande également d'approuver.

Michel CHAN-LIAT donne lecture de l'avis des Commissions.

Commissions HABITAT, URBANISME et FINANCES

Avis favorable.

DECISION DU CONSEIL MUNICIPAL

Le rapport, ainsi que l'avis des Commissions,
sont adoptés à l'UNANIMITE DES VOTANTS / 2 abstentions
(prenant en compte un vote par procuration).

Fait à Saint-Denis,
Le 23 DEC. 1989

Le Secrétaire Général Adjoint
François NEYRA



TERRAINS A ACQUERIR / SECTEUR DU BUTOR

Réf. cad.	Superficies (m2)	Situations	Propriétaires	Observations
AY 27	280	Ruelle Maman	Melle THORS Michelle	Maisons en dur, enclavées dans la Z.R.H.I. en cours
AY 28	450		CAVILLOT Charles	
AY 29	293		Melle PADER Marie-Andrée (nu-propr.)/ Mme DALIERE Fabienne (usufruit.)	
AY 46	140	44 Rue Léopold Rambaud	Succession COPEAU Gabriel et copropr. COPEAU Gabriel Clovis/ Epoux FURCY	Enclave dans la Z.R.H.I. en cours
AY 47	665	42 Rue Léopold Rambaud	SALVADOR Léon	Maisons en dur, enclavées dans la Z.R.H.I. en cours
AY 61	2 250	28 Rue Léopold Rambaud	CHANE KI SONE NING Amédée	
AY 62	934	Rue Léopold Rambaud	Mme LAI HOK TIM Laurent	
AY 63	603		Melle ABUDO Clotilde	

TERRAINS A ACQUERIR / SECTEUR DU BUTOR (suite 1)

Réf. cad.	Superficies (m2)	Situations	Propriétaires	Observations
AY 64	662	22 Ruelle Saninal	VIRAYE Maurice	Maison en dur
AY 65	1 093	20 Ruelle Sanisal	MOINDZE M'BANA Eloi	
AY 66	262	5 Avenue Delattre de Tassigny	DREXAN René	
AY 67	490	Ruelle Sanisal	LAI HOK TIM Régis	Maison en dur
AY 68	114	Av. Delattre de Tassigny	Mme Veuve MOUQUITA Charles	
AY 70	552		HALGAN Joseph	
AY 71	460		KWONG CHEONG Pierre Jacques	Atelier
AY 72	399	18 Ruelle Sanisal	MOINDZE M'BAMA Eloi	
AY 73	819	16 Ruelle Sanisal	Idem supra	Maison en dur et atelier
AY 74	990	Rue Léopold Rambaud	SAMOURGOMPOULLE Jean (Mme)	Station-Service

TERRAINS A ACQUERIR / SECTEUR DU BUTOR
(suite 2)

Réf. cad.	Superficies (m2)	Situations	Propriétaires	Observations
AY 75	275	Rue Léopold Rambaud	E.D.F.	Transfor- mateur
AY 182	663	30 Rue Léopold Rambaud	Succession Jean-Jacques KICHENIN p. Mlle Jeanine KICHENIN	Enclave dans la Z.R.H.I. en cours

ESTIMATION SOMMAIRE 11 370 000 F

(sous réserve de réinstallation,
sans éviction des activités commerciales et artisanales)

soit 920 F/m2 environ

COMMUNE DE SAINT-DENIS

S.E.D.R.E.

MISSION D'INTERVENTIONS FONCIERES
POUR LE COMPTE DE LA COMMUNE
DE SAINT-DENIS

C O N V E N T I O N - C A D R E

MISSION D'OPERATEUR FONCIER

S O M M A I R E

- ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION
- ARTICLE 2 - DEFINITION DES MISSIONS
- 2.1. - MISSION A : "Inventaire du patrimoine"
- 2.2. - MISSION B : "Prospection et analyses foncières,
études de pré-acquisitions"
- 2.3. - MISSION C : "Acquisitions foncières"
- ARTICLE 3 - MISSIONS PARTICULIERES
- ARTICLE 4 - CONDITIONS D'EXECUTION
- 4.1. - MISSION A : "Inventaire du patrimoine"
- 4.2. - MISSION B : "Prospection et analyses foncières,
études de pré-acquisitions"
- 4.3. - MISSION C : "Acquisitions foncières"
- ARTICLE 5 - FINANCEMENT - REGLEMENT DES DEPENSES
- ARTICLE 6 - CONDITIONS GENERALES D'INTERVENTION DE LA S.E.D.R.E.
- ARTICLE 7 - DELAI D'EXECUTION
- ARTICLE 8 - REMUNERATION DE LA S.E.D.R.E.
- ARTICLE 9 - REMUNERATION, EN CAS DE DESISTEMENT
- ARTICLE 10 - REGLEMENT DES HONORAIRES DE LA S.E.D.R.E.
- ARTICLE 11 - REMBOURSEMENT DE DEPENSES DIVERSES A LA S.E.D.R.E.
- ARTICLE 12 - DELAIS DE REGLEMENT DES HONORAIRES
ET REMBOURSEMENTS DE DEPENSES A LA S.E.D.R.E.
- ARTICLE 13 - PROPRIETE
- ARTICLE 14 - DUREE DU CONTRAT ET RESILIATION
- ARTICLE 15 - CONTESTATIONS ET LITIGES

CONVENTION-CADRE POUR LA MISSION D'OPERATEUR FONCIER
POUR LE COMPTE DE LA COMMUNE
DE SAINT-DENIS

Entre

La Commune de Saint-Denis représentée par son Maire, Monsieur Gilbert ANNETTE habilité en vertu d'une délibération du Conseil Municipal du 25 mars 1989, désignée ci-après par le terme "COMMUNE",

d'une part,

et

La Société d'Equipement du Département de la Réunion (S.E.D.R.E.), Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de 3 780 000 F, représentée par son Directeur Général, Monsieur Georges-Marie DAVRINCHE, habilité en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 14 avril 1989, désignée ci-après par le terme "S.E.D.R.E.",

d'autre part.

IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

L'aménagement rural et urbain, qu'il soit privé ou public, exige nécessairement, d'une part, la connaissance préalable du patrimoine immobilier et, d'autre part, la définition et la maîtrise parfaite d'une politique foncière.

En effet, tant au niveau des surfaces à acquérir, qu'au niveau de la complexité juridique du dossier à traiter, il convient aujourd'hui d'avoir une démarche foncière totalement intégrée à la politique d'aménagement de la cité.

Cette nouvelle approche permettra une meilleure action foncière qui, bien menée, conduira :

- à des délais plus courts pour la mise à disposition des terrains,
- à des coûts moindres,
- à des solutions satisfaisantes apportées à des problèmes multiples (indemnisations, relogements, évictions, etc...)

et, d'une manière générale, témoignera de la dynamique municipale dans la gestion de son développement, volontariste et consensuelle.

Cependant, en raison du contexte démographique, social et économique, les collectivités sont aujourd'hui confrontées à des situations critiques et doivent impérativement disposer, dans les délais les plus courts, de réserves foncières pour répondre à la demande urgente en matière d'habitat et de développement d'activités, d'équipements publics, de voiries, de réseaux, etc...

Enfin, il a été constaté que, traditionnellement, les acquisitions de terrains se faisaient, notamment dans le cadre de la constitution de réserves foncières, à partir de dossiers simplifiés, où les motifs et le devenir des terrains acquis étaient peu explicites, conformément à l'article L. 300-1 du Code de l'Urbanisme.

Actuellement, la procédure est beaucoup plus contraignante (confer la circulaire n° 88/1409 - DAGR 1 de la Préfecture de la Réunion, du 19 juillet 1988 et la jurisprudence nouvelle, plus restrictive, de la juridiction administrative).

Dès lors, il apparaît indispensable que soit menée une réflexion, conduisant à l'élaboration de dossiers étayés quant à l'utilisation des immeubles par la collectivité ou son représentant, justifiant explicitement la motivation de la procédure.

Aussi, ce double souci de répondre à des besoins immédiats et d'engager une politique à plus longue échéance en matière de maîtrise foncière publique, avec une procédure juridique appropriée, a conduit la S.E.D.R.E. à mettre à disposition de la COMMUNE plusieurs types d'interventions qui, selon les secteurs, pourront être menées conjointement, successivement ou séparément.

C'est pourquoi, dans le cadre de sa politique foncière générale, la COMMUNE a décidé de demander à la S.E.D.R.E. son assistance technique, en tant qu'opérateur foncier, en vue d'accomplir les missions ci-après définies :

- Mission A : "Inventaire du patrimoine immobilier",
- Mission B : "Prospection et analyses foncières, études de pré-acquisitions",
- Mission C : "Acquisitions foncières".

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour but de définir les modalités suivant lesquelles la S.E.D.R.E. entreprendra, à la demande de la COMMUNE, et sur les secteurs qu'elle aura définis, l'inventaire du patrimoine immobilier communal, la prospection et les études de pré-acquisitions et les acquisitions amiables ou par voie d'expropriation de biens immobiliers.

Pour ce faire, la COMMUNE charge la S.E.D.R.E. d'une mission d'opérateur foncier, dont le cadre est fixé par les dispositions prévues aux articles ci-après.

ARTICLE 2 - DEFINITION DES MISSIONS

2.1. - MISSION A : "INVENTAIRE DU PATRIMOINE"

La politique foncière communale, pour être cohérente et efficace, doit nécessairement s'appuyer sur un inventaire précis, exhaustif et actualisé, du patrimoine de la collectivité.

Cet inventaire devient un véritable outil de référence pour la définition des stratégies d'acquisition. Il est également exploitable par l'ensemble des services communaux, administratifs et techniques.

Dans cette perspective, la S.E.D.R.E. interviendra pour constituer une source de données sur la nature, la situation juridique et l'affectation de l'ensemble des biens communaux :

- . Inventaire des terrains,
- . Inventaire des bâtiments,
- . Références cadastrales,
- . Surfaces,
- . Affectations,
- . Examen de la situation juridique (cadastre, actes, etc...).

Selon les cas et les opportunités, la S.E.D.R.E., à la demande de la COMMUNE, pourra matérialiser les informations sous forme d'une banque de données avec système informatique de gestion, de mise à jour et de consultation. Cette mission spécifique, son contenu et ses modalités d'exécution feront l'objet d'un avenant à la présente convention.

2.2. - MISSION B : "PROSPECTION ET ANALYSES FONCIERES, ETUDES DE PRE-ACQUISITIONS"

A partir du choix fait par la COMMUNE, sur un ou plusieurs secteurs, la S.E.D.R.E., en coordination avec les services communaux et les diverses administrations (D.D.E., par exemple), étudiera les possibilités du (ou des) secteur(s) choisi(s), en fonction des besoins de la COMMUNE (réserves foncières ou acquisitions foncières destinées à l'implantation future d'équipements, étude foncière des zones classées NA, etc...).

Ces études se poursuivront jusqu'à établissement d'un bilan-programme et d'un rapport qui seront communiqués à la COMMUNE, lui permettant de disposer d'un document de référence sur sa politique foncière, en cohérence avec les options de développement urbain définies par ailleurs (P.O.S., Contrats de Développement régionaux et départementaux, Schémas Directeurs, etc...).

2.3. - MISSION C : "ACQUISITIONS FONCIERES"

Au vu du dossier, sur instruction écrite de la COMMUNE, indiquant à la S.E.D.R.E. la liste du (ou des) terrain(s) à appréhender, la S.E.D.R.E. engagera des négociations avec les propriétaires dans les limites fixées par la COMMUNE et dans le cadre de l'évaluation domaniale, en vue de réaliser ces acquisitions.

Les négociations devront se poursuivre, afin de parvenir à un accord amiable et à la signature d'actes. En cas d'impossibilité d'accords amiables ou d'origines inconnues des propriétés, et avec l'accord de la COMMUNE, la S.E.D.R.E. mènera la procédure d'expropriation au nom de la COMMUNE.

Parallèlement, la S.E.D.R.E. continuera à oeuvrer en vue d'obtenir l'accord amiable. La S.E.D.R.E. tiendra systématiquement informée la COMMUNE des résultats de sa mission.

ARTICLE 3 - MISSIONS PARTICULIERES

La COMMUNE pourra faire appel au concours de la S.E.D.R.E. pour des missions autres que celles énumérées à l'article 2, et qui feront l'objet d'avenants particuliers à la présente convention.

ARTICLE 4 - CONDITIONS D'EXECUTION

Pour l'exécution des missions ci-dessus, la S.E.D.R.E. procédera ainsi qu'il suit.

4.1. - MISSION A : "INVENTAIRE DU PATRIMOINE"

L'inventaire du patrimoine consistera pour la S.E.D.R.E. à établir un récapitulatif exhaustif et détaillé de l'ensemble des biens immobiliers propriétés de la COMMUNE, constituant une base de références et de données complètes :

- sur les propriétés foncières et immobilières (terrains nus et bâtis) :
 - . Surface,
 - . Références cadastrales,
 - . Situation juridique (actes) ;
- sur leur utilisation et leur affectation.

Pour ce faire, la S.E.D.R.E. est autorisée par la COMMUNE à effectuer toutes les recherches nécessaires, tant auprès de ses propres services, que des administrations (Cadaastre, Service des Domaines, Conservation des Hypothèques) et des études notariales.

Cet inventaire pourra être mené globalement ou par secteur.

4.2. - MISSION B : "PROSPECTION ET ANALYSES FONCIERES, ETUDES DE PRE-ACQUISITIONS"

A partir de la définition des secteurs d'intervention, déterminés en tenant compte notamment des objectifs de réalisation de réserves foncières, d'équipements et d'opérations tels qu'ils découlent de documents généraux (Plan d'Occupation des Sols, Schéma de Développement, Programme Local de l'Habitat, etc...) ou particuliers (Contrats de Développement, par exemple), les études effectuées par la S.E.D.R.E. comprendront :

1°) La détermination du périmètre des acquisitions éventuelles : synthèse des contraintes foncières et autres (urbanisme, programme de construction, équilibre financier, etc...) ;

2°) Une étude exhaustive des structures parcellaires du secteur comprenant les plans cadastraux et un état parcellaire actualisé (superficies, propriétaires), ainsi que la nature des occupations ;

Pour ce faire, la S.E.D.R.E. entreprendra les recherches nécessaires auprès du Cadastre, de la Conservation des Hypothèques, des notaires et des propriétaires concernés ;

3°) Une étude des possibilités d'utilisation des terrains, au regard des documents d'urbanisme approuvés ou en cours d'élaboration, et des contraintes physiques :

- les terrains (accès, équipements en réseaux, sous-sols, plantations, etc...),
- le bâti (description, surface, état général, documents photographiques, environnement, servitudes) ;

A l'issue de cette étude, la S.E.D.R.E. mettra en exergue les discordances éventuelles entre le secteur envisagé, les projets de réalisation et les règlements d'urbanisme en vigueur, pour une mise en conformité ;

4°) Une appréciation de la "Dureté Foncière" sur la base des contraintes posées par les uns et par les autres ;

5°) L'estimation sommaire du coût des acquisitions et frais annexes : un prébilan établi en concertation étroite avec le Service des Domaines, en tant que de besoins.

4.3. - MISSION C : "ACQUISITIONS FONCIERES"

4.3.1. - Acquisitions amiables

La S.E.D.R.E. entreprendra, en priorité, toutes les démarches nécessaires en vue de conclure des accords amiables avec les ayants droit.

Cette mission comprendra l'exécution des tâches suivantes :

. Plans cadastraux et états parcellaires :

- Vérifier les documents avec le Cadastre, en cas de plan cadastral rénové, ou lors des entretiens avec les divers ayants droit ;
- Vérifier le bornage et la contenance du terrain ; en cas d'incertitude sur la surface, saisir la COMMUNE pour une délimitation par un géomètre agréé ;

. Négociations :

- Recueillir l'identité exacte et les prétentions financières des ayants droit ;
- Recueillir, si possible, l'origine de propriété des immeubles à acquérir ;
- Recueillir les noms et qualités des éventuels locataires ou occupants, ainsi que les conditions financières de location ou d'occupation ;
- Recueillir l'avis du Service des Domaines sur le montant des indemnités de dépossession et d'éviction ;
- Entreprendre les négociations :

a) avec les propriétaires et ayants droit, en vue de recueillir les promesses de vente unilatérales, élaborées par la S.E.D.R.E. ;

b) éventuellement, et sur instruction écrite de la COMMUNE, avec les locataires ou occupants en vue d'obtenir leur accord écrit pour la libération des lieux dans les limites financières fixées par le Service des Domaines ;

s'il y a lieu, se charger dans les dix jours suivant l'offre des propriétaires, au nom et pour le compte de la COMMUNE, des formalités d'enregistrement des promesses de vente qui mentionneront explicitement que la COMMUNE n'est liée ni par l'engagement d'acheter ni par le prix offert ;

. Réalisation des accords amiables :

- La S.E.D.R.E. adressera à la COMMUNE les documents en sa possession et ceux qu'elle aura préparés, afin de permettre la concrétisation par la COMMUNE des accords amiables et, pour ce faire, devra :

. adresser à la COMMUNE, pour décision, les promesses de vente et autres conventions d'éviction, auxquelles seront

joint le rapport du Service des Domaines et tous les documents nécessaires ;

- . après réception de la délibération du Conseil Municipal, la S.E.D.R.E. procédera à la levée d'option de cette promesse, par lettre recommandée avec accusé de réception ;
- . transmettre aux notaires, éventuellement chargés de la rédaction des actes, tous les documents nécessaires -ces notaires seront choisis par la COMMUNE- ;
- . pour les conventions d'éviction dont la régularisation nécessite la production d'un acte authentique, la S.E.D.R.E. adressera à la COMMUNE, pour décision, les pièces nécessaires en sa possession, en vue d'assurer, par acte notarié, la réitération de l'accord amiable intervenu ;
- . suivre la rédaction des actes authentiques précités, jusqu'à signature par les parties.

4.3.2. - Acquisitions par expropriation

La procédure d'expropriation ne sera engagée qu'après accord exprès de la COMMUNE.

Au titre de cette mission, la S.E.D.R.E. entreprendra toutes les prestations techniques, administratives et juridiques, telles que définies par la réglementation en vigueur, en particulier concernant :

4.3.2.1. - La phase administrative

La S.E.D.R.E. conduira sa mission, des enquêtes préalables à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire, jusqu'à la notification individuelle de l'arrêté de cessibilité ;

4.3.2.2. - La phase judiciaire

La S.E.D.R.E. mènera la procédure jusqu'à la fixation judiciaire des indemnités, en première instance, et assistera la COMMUNE, pour les procédures d'appel formées éventuellement contre le jugement, tant par la COMMUNE, que par les ayants droit.

ARTICLE 5 - FINANCEMENT - REGLEMENT DES DEPENSES

La S.E.D.R.E. interviendra, au nom de la COMMUNE, dans le montage financier des opérations d'acquisition (recherche des financements, élaboration des demandes, suivi de l'instruction).

La S.E.D.R.E. percevra, pour le compte de la COMMUNE, les financements obtenus et exécutera les dépenses correspondantes.

ARTICLE 6 - CONDITIONS GENERALES D'INTERVENTION DE LA S.E.D.R.E.

- 6.1. - Chaque mission fera l'objet d'un avenant spécifique à la présente convention, qui définira :
 - . le type de mission,
 - . le (ou les) secteur(s) sur lesquels doit être exécutée la mission,
 - . si nécessaire, les modalités particulières d'exécution ;
- 6.2. - La COMMUNE remettra à la S.E.D.R.E., dans la mesure du possible, pour l'accomplissement de ses missions, les plans cadastraux et états parcellaires à sa disposition ;
- 6.3. - La S.E.D.R.E. tiendra informée régulièrement la COMMUNE de l'état d'avancement de ses opérations ; à ce titre, elle provoquera des réunions trimestrielles avec les services communaux ;
- 6.4. - La COMMUNE accréditera la S.E.D.R.E. pour la représenter toutes les fois où cela s'avérera nécessaire pour la bonne marche de sa mission ;
- 6.5. - La S.E.D.R.E. pourra éventuellement se faire assister de tout géomètre, avocat, officier ministériel ou expert désigné et rémunéré par la COMMUNE et dont l'intervention sera obligatoire ou jugée nécessaire à l'établissement des plans, documents et actes de procédure ;
- 6.6. - Le financement des dépenses d'acquisition et d'éviction incombera à la COMMUNE, attributaire des financements, la S.E.D.R.E. intervenant dans les règlements des dépenses dans les conditions fixées à l'article 5 ;
- 6.7. - La S.E.D.R.E. se reconnaît tenue à l'obligation de discrétion pour tout ce qui concerne les faits, les informations, les études et les décisions dont elle aura connaissance au cours de l'exécution de la pré-

sente convention ;

- 6.8. - Le relogement éventuel des locataires ne rentre pas dans les missions de la S.E.D.R.E., telles qu'elles sont définies dans la présente convention.

ARTICLE 7 - DELAI D'EXECUTION

Compte tenu de la nature de la mission C ("Acquisitions foncières"), dont le déroulement est conditionné soit par des négociations amiables, soit par l'intervention de décisions administratives et judiciaires (enquêtes conjointes, arrêtés de D.U.P. et de cessibilité, ordonnances d'expropriation, etc...), il n'est pas fixé de délai à la S.E.D.R.E. pour mener cette mission à terme, étant toutefois précisé que la S.E.D.R.E. mettra tout en oeuvre pour réduire, autant que possible, les délais. Seuls les délais relatifs aux missions A et B ("Inventaire du patrimoine", "Prospection et analyses foncières, études de pré-acquisitions") seront définis dans les avenants prévus à l'article 6.1..

ARTICLE 8 - REMUNERATION DE LA S.E.D.R.E.

Pour l'accomplissement des missions définies aux articles 2 et 4 ci-dessus, la S.E.D.R.E. sera rémunérée comme suit :

8.1. - MISSION A : "INVENTAIRE DU PATRIMOINE"

MISSION B : "PROSPECTION ET ANALYSES FONCIERES,
ETUDES DE PRE-ACQUISITIONS"

Compte tenu des sujétions particulières de ces missions, notamment au plan de l'étendue du secteur à étudier et de la finalité des études foncières, la rémunération de la S.E.D.R.E. sera fixée par avenants prévus à l'article 6.1. et fera l'objet d'une détermination préalable qui tiendra compte des sujétions précitées et des dispositions des articles 8.3., 10.1., 11 et 12.

8.2. - MISSION C : "ACQUISITIONS FONCIERES"

8.2.1. - Acquisitions amiables

- Par un forfait par unité foncière, fixé à 20 000 F hors taxes, révisé dans les conditions indiquées en 8.3. ci-après ;

8.2.2. - Acquisitions par expropriation

- 8.2.2.1. - Par un forfait par unité foncière, fixé à 18 000 F hors taxes, complété dans les conditions indiquées en 8.2.2.2. ci-après ;
- 8.2.2.2. - Pour les recours, tant auprès du Conseil d'Etat, que de la Cour d'Appel et la Chambre Administrative d'Appel et de Cassation, la S.E.D.R.E. sera rémunérée par un forfait de 4 500 F ; ce forfait sera de 2 000 F si elle requiert le concours d'un avocat, les honoraires et les frais de ce dernier étant à la charge de la COMMUNE.

8.3. - REVISION

Les prix indiqués ci-dessus varieront en fonction de l'indice de la Chambre Syndicale des Sociétés d'Etudes et de Conseil (SYNTEC), sans taxes sur les salaires, l'indice de référence étant le dernier connu à la date d'émission de la dernière facture. Les factures intermédiaires dites "d'acomptes" comporteront des révisions d'honoraires calculées à partir de l'indice de référence connu à la date d'émission desdites factures, et viendront en déduction de la facture finale.

L'indice pris pour base sera l'indice au 1ER JUILLET 1989.

Le coefficient de révision applicable sera calculé selon la formule :

$$K = \frac{\text{Indice connu à la date de facturation}}{\text{Indice du mois de juillet 1989}}$$

ARTICLE 9 - REMUNERATION, EN CAS DE DESISTEMENT

9.1. - MISSIONS A et B

Cette rémunération sera définie dans les avenants spécifiques d'exécution.

9.2. - MISSION "ACQUISITIONS AMIABLES" MISSION "ACQUISITIONS PAR EXPROPRIATION"

- 9.2.1. - Si le désistement a lieu avant l'établissement du dossier d'enquête préalable à la D.U.P. : 30 % des honoraires prévus en 8.2. de la convention ;
- 9.2.2. - Si le désistement a lieu après l'établissement du dossier d'enquête préalable à la D.U.P. : 50 % des honoraires prévus en 8.2. de la convention.

ARTICLE 10 - REGLEMENT DES HONORAIRES DE LA S.E.D.R.E.

Le règlement des honoraires dus par la COMMUNE à la S.E.D.R.E., en exécution des dispositions des articles 8 et 9 ci-dessus, sera effectué de la façon suivante :

- 10.1. - Pour les honoraires prévus à l'article 8.1. (mission A : "Inventaire du patrimoine" / mission B : "Prospection et analyses foncières, études de pré-acquisitions) :
- . 50 % à la remise d'un rapport d'étape dont le contenu sera défini dans l'avenant d'exécution de la mission,
 - . 50 % à la remise du rapport définitif ;
- 10.2. - Pour les honoraires prévus à l'article 8.2. (mission C : "Acquisitions foncières") :
- . un acompte de 50 % de l'honoraire au recueil de la promesse de vente unilatérale ;
 - . cet acompte sera calculé sur la base du forfait actualisé à la date d'émission de la facture ;
 - . à la signature de l'acte translatif et après accomplissement des formalités d'enregistrement : le solde de la rémunération prévue à l'article 8.2. et calculée sur la base du forfait actualisé à la date d'émission de la deuxième facture ;
- 10.3. - Pour les honoraires prévus aux articles 8.2.2. :
- . un acompte de 50 % à la réception par la S.E.D.R.E. de l'arrêté de cessibilité calculé sur la base du forfait, actualisé à la date d'émission de cette première facture ;

- . le solde à la fixation judiciaire, en première instance, des indemnités de dépossession dues ;
 - 10.4. - Pour les honoraires prévus aux articles 9.1., 9.2. : 100 % des honoraires prévus après constat de désistement de la COMMUNE à la S.E.D.R.E. ;
- ces honoraires seront calculés sur la base du forfait actualisé à la date d'émission de la facture.

ARTICLE 11 - REMBOURSEMENT DES DEPENSES DIVERSES A LA S.E.D.R.E.

Les rémunérations visées ci-dessus couvrent l'ensemble des dépenses exposées par la S.E.D.R.E. pour l'exécution de ses missions, hormis tous les frais facturés par des tiers, et notamment :

- les honoraires du Commissaire-Enquêteur ;
- les frais de publication et d'affichage des annonces légales ;
- les salaires et frais du Conservateur des Hypothèques pour publicité et enregistrement des actes, recherches et états hypothécaires ;
- les frais et honoraires des avocats et des huissiers ;
- les frais et rémunération des géomètres, des experts ou des hommes de l'art, lorsque leur concours est nécessaire ;
- les frais de justice, les frais cadastraux (plans) et les frais d'enregistrement ;
- et, de façon générale, les frais et taxes se rapportant au transfert de propriété.

**ARTICLE 12 - DELAIS DE REGLEMENT DES HONORAIRES
ET REMBOURSEMENTS DE DEPENSES A LA S.E.D.R.E.**

La COMMUNE s'acquittera des honoraires et frais dus à la S.E.D.R.E., au plus tard dans les quarante-cinq jours suivant la réception des notes d'honoraires. Passé ce délai, les sommes impayées porteront intérêt au taux des obligations cautionnées, majoré de deux virgule cinq points, conformément au Code des Marchés Publics et selon les modalités prévues.

ARTICLE 13 - PROPRIETE

A la remise des études et documents à la COMMUNE, la mission de la S.E.D.R.E. prendra alors fin, et les études et les documents établis en application de la présente convention seront la propriété de la COMMUNE.

La COMMUNE prendra possession des biens acquis dès le transfert de propriété et en aura la garde et la gestion à compter de cette date.

ARTICLE 14 - DUREE DU CONTRAT ET RESILIATION

14.1. - DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une durée de deux ans, renouvelable annuellement par tacite reconduction. Elle entre en vigueur, dès son application.

14.2. - RESILIATION

La résiliation du présent contrat pourra intervenir à l'initiative de l'une ou de l'autre des parties, sous réserve d'un préavis de trois mois, notifié par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans tous les cas de résiliation, la COMMUNE conservera la propriété des documents établis à la date de la résiliation.

De même, la S.E.D.R.E. conservera le droit au paiement de ses honoraires pour les prestations exécutées à la date de la résiliation.

ARTICLE 15 - CONTESTATIONS ET LITIGES

Tous litiges et contestations survenant à l'occasion de l'application de la présente convention seront de la compétence du Tribunal Administratif de Saint-Denis.

Fait à Saint-Denis,

Le

Pour la S.E.D.R.E.
Le Directeur Général

Pour la COMMUNE DE SAINT-DENIS
Le Maire