

RAPPORT N° 92/1-17
au Conseil Municipal

OBJET

AMENAGEMENT DU SECTEUR DE DOMENJOD

MANDAT D'ETUDE ET CONVENTION D'ACQUISITIONS FONCIERES D'OPPORTUNITE

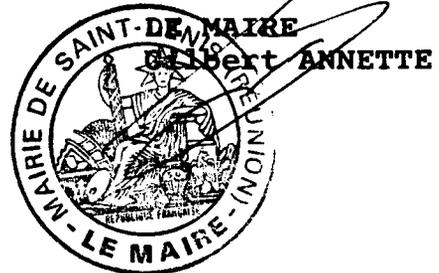
Le secteur de Domenjod constitue un des sites potentiels de l'extension urbaine de Saint-Denis.

Cette extension, prévue au Schéma d'Aménagement Régional, nécessite la mise en oeuvre d'études préalables à l'aménagement (prospective, programmation, dossier opérationnel), ainsi qu'une maîtrise foncière la plus conséquente possible.

Outre les dispositifs usuels de préemption, il convient donc d'acquiescer à l'amiable tout bien immobilier susceptible d'intéresser la Commune.

Je vous propose de confier cette double mission à la Société Dionysienne d'Aménagement et de Construction (S.O.D.I.A.C.).

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



17 000 000

DELIBERATION N° 92/1-17
du Conseil Municipal
en séance du vendredi 28 février 1992

OBJET

AMENAGEMENT DU SECTEUR DE DOMENJOD

MANDAT D'ETUDE ET CONVENTION D'ACQUISITIONS FONCIERES D'OPPORTUNITE

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, modifiée ;

Vu le Code des Communes ;

Sur le RAPPORT N° 92/1-17 du Maire ;

Vu le rapport de Michel CHAN-LIAT, Adjoint, présenté au nom des Commissions Urbanisme, et Finances ;

Sur l'avis favorable de la Commission Finances ;

APRES EN AVOIR DELIBERE
A LA MAJORITE
(1 opposition)

ARTICLE 1

Autorise le Maire à confier à la Société Dionysienne d'Aménagement et de Construction (S.O.D.I.A.C.) un mandat d'étude pour l'extension urbaine de Saint-Denis (secteur de Domenjod).

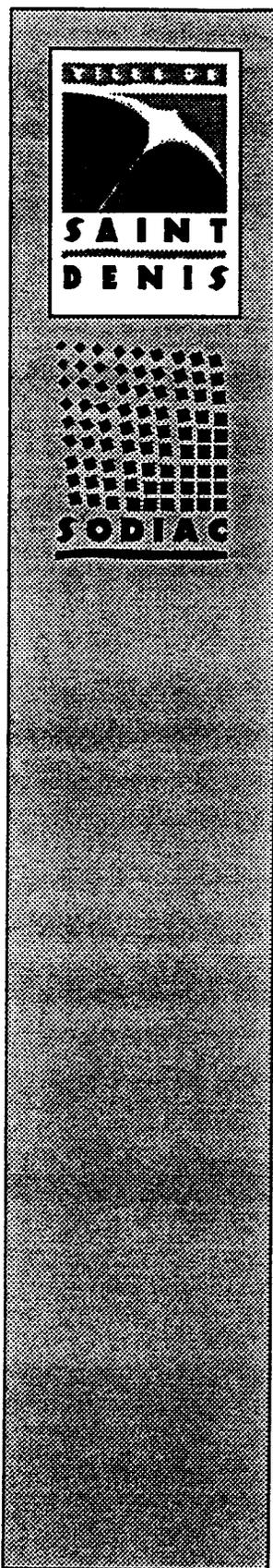
ARTICLE 2

Autorise le Maire à signer la convention d'acquisitions foncières d'opportunité à intervenir.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 06 MARS 1992

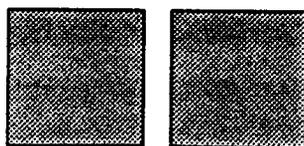
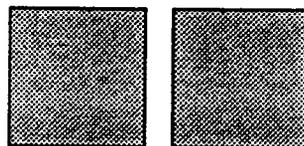


13 000 000



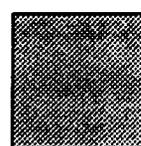
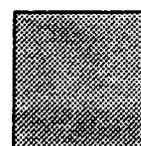
OPERATION D'AMENAGEMENT

QUARTIER DE DOMENJOD



CONVENTION DE MANDAT D'ETUDES

Société Dionysienne D'aménagement et de Construction
63 Rue J. Chtatel 97400 Saint Denis Tel 20 23 33 FAX 20 24 00



ENTRE D'UNE PART,

La Ville de SAINT-DENIS, représentée par son Maire en l'exercice Monsieur Gilbert ANNETTE agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal de Saint-Denis en date du ,

Ci-après dénommée "La Commune" , ou "le Mandant".

ET D'AUTRE PART,

La Société Dionysienne d'Aménagement et de Construction (SODIAC), Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de 1 500 000 Francs, dont le siège social est à Saint-Denis inscrite au Registre du Commerce de Saint-Denis sous le numéro 90 B 385, représentée par Monsieur Michel MOISSENET, son Directeur Général, dûment habilité par une délibération du Conseil d'Administration en date du 24 juillet 1990,

Ci-après dénommée "La Société" ou "le mandataire.

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE

La Commune de Saint -Denis, dans le cadre du **Contrat de Ville** qu'elle a signé avec l'Etat, envisage de réaliser, sur son territoire, une **opération d'aménagement** destinée principalement à structurer et équiper les terrains au dessus de **Domenjod**

La Commune a décidé de faire procéder à des études préalables dont l'état d'avancement pourrait permettre désormais d'engager une phase opérationnelle .

Pour cela et dans cette perspective; elle a choisi de confier à la SODIAC, compte tenu de sa vocation et de sa compétence, **un mandat** pour intervenir par ordre et pour son compte sur les **études** correspondantes

Cependant, afin de maîtriser dans les meilleures conditions les immeubles susceptibles d'être concernés, la Commune a demandé à la Société, de procéder aux **acquisitions amiables d'opportunité**, dans le cadre d'une convention d'acquisitions foncières d'opportunité annexée au présent mandat.

La présente convention a pour objet de fixer les modalités d'exécution de la mission de la Société.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1: OBJET DE LA MISSION

La Commune de SAINT-DENIS charge la SODIAC, **en son nom et pour son compte**, de faire procéder dans les conditions définies ci après aux études destinées à lui permettre de se prononcer sur l'opportunité de l'opération d'aménagement du secteur de DOMENJOD. d'en arrêter précisément la localisation et le programme, et d'en préciser les modalités de réalisation éventuelle.

Ces études ont pour objectif l'élaboration des dossiers de Création et de Réalisation de ZAC.

ARTICLE 2 :CONDITION D'EXECUTION DE LA MISSION

D'une façon générale:

Dans tous les contrats qu'elle passe, pour l'exécution de sa mission de mandataire, la société la société devra avertir le co-contractant de ce qu'elle agit en qualité de mandataire de la collectivité et de ce qu'elle n'est pas compétent pour la représenter en justice tant en demande qu'en défense, y compris pour les actions contractuelles.

La SODIAC accomplira sa mission en conformité avec les dispositions des règlements en vigueur. En particulier le mandataire est responsable de sa mission dans les conditions prévues aux articles 1991 et suivants du code civil et à l'article 3, avant-dernier alinéa de la loi du 12 Juillet 1985. de ce fait, il n'est tenu envers le maître d'ouvrage que de la bonne exécution des attributions dont il a été personnellement été chargé par celui-ci; il a une obligation de moyen et non de résultat. Notamment la société ne peut être tenu personnellement responsable du non-respect du programme ou de l'enveloppe financière prévisionnelle, éventuellement modifiées, sauf s'il peut être prouvé à son encontre une faute personnelle et caractérisée, causes de ces dérapages, ceux-ci ne pouvant être à eux seuls, considérés comme une faute de la société. Il en serait de même en cas de dépassement des délais fixés par la collectivités

La Commune s'engage à fournir à la SODIAC, dès la prise d'effet de la présente convention, toutes les études et tous les documents en sa possession qui pourraient lui être nécessaires pour l'exécution de sa mission.

Elle s'engage également à intervenir, le cas échéant, auprès des concessionnaires de services publics, des administrations et des particuliers afin de faciliter à la SODIAC l'accomplissement de sa mission. La Commune autorise tous levés de plans et sondages nécessaires.

La SODIAC s'engage à rendre compte de l'avancement des études à la demande du Maire ou à l'initiative propre de la SODIAC.

La SODIAC s'engage à participer à toutes réunions demandées par le Maire de la Commune ayant pour objet l'examen de problèmes concernant l'opération envisagée, l'information du Conseil Municipal, des administrations et du public.

Le mandant aura la possibilité de mettre fin aux études et de résilier le présent contrat s'il décidait de ne pas poursuivre le mandat. Il remboursera au franc le franc, la SODIAC de tous les frais engagés par elle, y compris sa rémunération

La Société s'engage à exécuter les aspects de sa mission qui font l'objet de la présente convention, en conformité avec la réglementation en vigueur

Pour accomplir sa mission , la société devra :

Fixer les conditions de bon déroulement des études

Proposer toute modification de procédure ou de programme qui s'avèrerait opportune, notamment en cours de mandat .

Proposer à la commune les tiers auxquels il sera fait appel, hommes de l'art ou spécialistes dont le concours paraît utile, étant entendu qu'aucun engagement ne saurait être pris vis à vis d'un tiers sans l'accord de la commune

Préparer et passer au nom et pour le compte de la commune tout contrat avec ces derniers en assurant le suivi et effectuer les paiements correspondants à leurs prestations.

Tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître la situation de trésorerie du présent mandat

Plus généralement assurer une mission

- de coordination de l'ensemble des études ou interventions ponctuelles confiées à des tiers,
- d'information permanente de la commune de l'état d'avancement de cette mission

ARTICLE 3 :ENTREE EN VIGUEUR ET DELAI DE REALISATION DES ETUDES

La collectivité notifiera à la société la présente convention signée en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat. La présente convention prendra effet, après sa transmission au représentant de l'Etat, à compter de la notification par la collectivité à la société.

Les études devront être réalisées dans un délai maximum de douze mois, à compter de l'entrée en vigueur de la présente convention.

La SODIAC fournira à chaque étape de la procédure, les dossiers contenant l'ensemble des éléments réglementaires correspondants.

ARTICLE 4 : SUIVI DES PROCEDURES

Dans le cadre de sa mission, la SODIAC suivra l'instruction des dossiers auprès des Administrations intéressées et procédera, sur instruction ou après accord de la Commune, aux modifications et mises au point qui pourraient être éventuellement demandées par l'Administration.

ARTICLE 5 : CONTENU DES ETUDES

Ces études ont pour but d'étudier l'ensemble des conditions nécessaires à la mise en oeuvre d'une opération de Zone d'Aménagement Concerté.

Le déroulement de ces études peuvent être résumé globalement comme suit:

a- Approche préalable de programmation : Diagnostic

Cette phase de l'étude a pour objet de dresser le programme de la ZAC et de déterminer la portée de son périmètre. Elle comportera plusieurs approches:

- Prise en compte des différentes études de toute nature ou en cours de réalisation sur le site et son environnement

- Analyse socio-économique du tissu existant
- Elaboration de propositions de programme intégrant l'ensemble des données recueillies, des besoins formulés par les usagers, des orientations et volonté exprimées par la collectivité, des exigences de toute nature affectant l'opération afin de cerner :
 - . les besoins en équipements (structurels, de quartier, commerciaux).
 - . les besoins en logements.

b - Elaboration du dossier de création de la ZAC,

A partir de l'élaboration d'un projet d'urbanisme dont la matérialisation sur plan indiquera la structure urbaine, l'occupation de l'espace et l'épannelage des volumes et sur la base des éléments de programme retenus et approuvés, ce dossier comprendra (Code de l'Urbanisme article R 311-10) notamment, le plan de situation et le plan périmétral, un rapport de présentation, l'étude d'impact, le plan des servitudes éventuelles, l'indication du régime de la zone au regard de la TLE, l'indication du mode de réalisation choisi.

c - Dossier de réalisation de la ZAC

Ce dossier comportera :

- un plan d'aménagement de zone (PAZ) comprenant un ou plusieurs documents graphiques, un règlement
- un rapport de présentation exposant plus particulièrement le programme de l'opération, justifiant la compatibilité des dispositions du PAZ et décrivant les grandes options d'urbanisme retenues

Il sera complété, si besoin est, par le dossier de demande de déclaration d'utilité publique.

ARTICLE 9 - PROPRIETES DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application du présent contrat seront la propriété de la Commune qui pourra les utiliser, sous réserve des droits relevant de la propriété artistique.

La SODIAC s'engage à ne pas communiquer à des tiers les documents qui pourraient lui être remis au cours de sa mission, sauf accord exprès de la Commune.

ARTICLE 6: COUTS DES ETUDES

Le montant des études est réputé déterminable .

Il tiendra compte de toutes les dépenses constatées par la société pour la réalisation des études.

Ces dépenses comprennent notamment:

- les études techniques (programmistes,urbanistes, paysagistes, bureau d'études techniques...)
- en général, les dépenses de toute nature nécessaires à l'exécution de l'étude (sondages, plans topographiques,les éventuelles frais d'instances et indemnités ou charges de toute nature que la société aurait à supportés et qui ne résulterait de sa faute lourde.
- les charges financières que la société aurait à supporter pour financer les dépenseset
- la rémunération de la société telle que définie ci-après

ARTICLE 7: - REMUNERATION AU TITRE DES ETUDES.

En ce qui concerne les études le montant des honoraires dûs à la SODIAC s'élève forfaitairement à **320 000 Frs H.T.** majorés des frais financiers éventuels supportés par la SODIAC pour le financement des études, et de la T.V.A. en vigueur

La rémunération est payable en fonction de l'avancement des études, dans les conditions suivantes:

Diagnostic	20%
Projet de dossier de création	20%
Approbation du dossier de création	10%
Projet du Dossier de réalisation de la ZAC	30%
Approbation Projet du Dossier de réalisation	10%
Arrêté de réalisation	10%

ARTICLE 8: FINANCEMENT DES ETUDES

Le financement des études nécessaires à la mise en oeuvre de la procédure d'aménagement envisagé sera supporté par la SODIAC.

Le coût de ce préfinancement, effectué d'ordre et pour le compte de la collectivité, sera égal au coût auquel la société se procurera effectivement les fonds, ou serait susceptible de se les procurer auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Dans le cas où la commune décide de lancer l'opération le coût des études sera imputées définitivement au compte de l'opération et portera intérêt aux taux auquel la SODIAC se sera procuré les fonds et dans les conditions de décompte de ces intérêts par l'établissement prêteur.

Dans le cas où la commune déciderait de ne pas donner suite aux études réalisées, elle rembourserait à la société, au franc le franc, le montant des études engagés, tel qu'il a été défini à l'article 6

ARTICLE 9 - MODALITES DE REGLEMENT

Dans le cas où la commune déciderait de ne pas donner suite aux études réalisées, la Société remettra à la commune dès l'achèvement des études un état récapitulatif des dépenses effectuées pour son compte y compris y compris sa rémunération et les frais financiers supportés, accompagnées des factures réglées aux tiers. La commune procédera alors au remboursement de ces dépenses dans les 45 jours de la présentation de cet état.

ARTICLE 10: Comptabilité, et états récapitulatifs

Pour permettre au mandant d'exercer son droit à contrôle comptable, reconnu par l'article 5 II de la loi n° 83-597 du 7 JUILLET 1983 sur les SEM locales et l'article 5 de la loi n° 85-704 du 12 JUILLET 1985, la SODIAC devra respecter les clauses suivantes:

- tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres du mandat.

- adresser chaque année au mandant un compte-rendu financier comportant notamment:

- un bilan financier prévisionnel actualisé faisant apparaître d'une part l'état des réalisations en dépenses et en recettes le cas échéant, et d'autre part, l'estimation des dépenses et des recettes éventuelles restant à réaliser.

- un plan de trésorerie de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des dépenses et des recettes

- adresser chaque avant le 31 Octobre au mandant un budget prévisionnel ainsi qu'un plan de trésorerie pour l'année suivante.

- adresser annuellement avant le 15 Janvier de l'exercice suivant, à la collectivité, une reddition des comptes récapitulant l'ensemble des dépenses acquittées pour le compte de la collectivité au cours de l'exercice passé, en spécifiant celles qui ont supportées la TVA qui sera isolée, ainsi qu'éventuellement, les recettes encaissées. Les copies des factures portant mention de la date de leur règlement seront jointes à l'appui de cette reddition des comptes.

établir en temps, les états exigés par l'administration pour les dépenses ouvrant droit au FCTVA.

- remettre un état récapitulatif de toutes les dépenses et le cas échéant des recettes à l'achèvement des études.

ARTICLE 11 - ACTION EN JUSTICE

En aucun cas la SODIAC ne pourra agir en justice, tant en demande qu'en défense, pour le compte de la COMMUNE mandant, sauf en cas d'urgence pour les actions conservatoires et interruptives de déchéance relatives aux missions confiées.

ARTICLE 12- RESILIATION

- La COMMUNE pourra résilier le présent mandat moyennant le respect d'un préavis de TROIS (3) mois.

La présente convention pourra également être résiliée sur simple décision de chacune des parties en application des articles 2, 3 et 4 de la loi du 2 Mars 1982 ou en cas d'avis défavorable de la Chambre Régionale des Comptes saisie en application de l'article 6 de la loi du 7 Juillet 1983 sur les SEM locales.

- Dans tous les cas, la COMMUNE devra régler immédiatement à la SODIAC la totalité des sommes qui lui sont dues, soit en remboursement des dépenses et frais financiers payés d'ordre et pour compte, soit à titre de rémunération.

La COMMUNE devra assurer la continuation de tous les contrats passés par la SODIAC pour la réalisation de sa mission et faire son affaire des éventuelles indemnités dues pour résiliation anticipée desdits contrats.

24.3. - Si la résiliation intervient pendant la phase de réalisation des études, la SODIAC aura droit à une indemnité égale à 30 % de la rémunération dont la SODIAC se trouve privée du fait de la résiliation anticipée du contrat, et majoré de la TVA.

ARTICLE 13 - PENALITES ET RESPONSABILITES

Sans préjudice des cas de résiliation pour faute visées à l'article 12, la société sera responsable de sa mission dans les conditions précisées aux articles

Les pénalités qui pourront être dûes et qui ne pourront en aucun cas excéder le montant de sa rémunération seront fonction de l'importance des fautes commises et du préjudice subi. A défaut d'accord, ces pénalités seront fixées par le juge.

Ainsi, en cas de faute commise par la SODIAC ou de mauvaise exécution de sa mission de son fait, la COMMUNE pourra demander réparation de son préjudice au Juge Administratif.

En cas de résiliation anticipée du contrat suite à une faute de la Société ou à la mauvaise exécution de son contrat de son fait constatée par le Juge la Société n'aura droit à l'indemnité prévue à l'article précédent. En tout état de cause, le mandataire a droit au remboursement de ses débours justifiés

ARTICLE 14 - DOMICILIATION

Les sommes à régler par la COMMUNE à la SODIAC en application de la présente convention seront versées à la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE LA REUNION (n° 04 0144227 01).

ARTICLE 15 - LITIGES

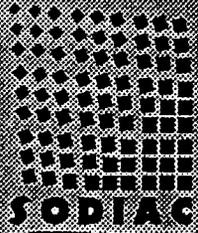
En cas de litige, et avant de soumettre celui-ci au TRIBUNAL ADMINISTRATIF, les parties s'engagent à soumettre leur différend au Préfet du DEPARTEMENT qui s'efforcera de concilier les points de vue.

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
en séance du vendredi 28 février 1992
et annexé à la Délibération n° 92/1-17



OPERATION D'AMENAGEMENT

QUARTIER DE DOMENJOD



CONVENTION D'ACQUISITIONS FONCIERES D'OPPORTUNITE

Société Dionysienne D'aménagement et de Construction
63 Rue J. Chtatel 97400 Saint Denis Tel 20 23 33 FAX 20 24 00

CONVENTION D'ACQUISITIONS FONCIERES D'OPPORTUNITE

ENTRE D'UNE PART,

La Ville de SAINT-DENIS, représentée par son Maire en l'exercice Monsieur Gilbert ANNETTE agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal de Saint-Denis en date du ,

Ci-après dénommée "La Commune"

ET D'AUTRE PART,

La Société Dionysienne d'Aménagement et de Construction (SODIAC), Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de 1 500 000 Francs, dont le siège social est à Saint-Denis inscrite au Registre du Commerce de Saint-Denis sous le numéro 90 B 385, représentée par Monsieur Michel MOISSENET, son Directeur Général, dûment habilité par une délibération du Conseil d'Administration en date du 24 juillet 1990,

Ci-après dénommée "La Société"

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE

La Commune de Saint-Denis, dans le cadre du **Contrat de Ville** qu'elle a signé avec l'Etat, envisage de réaliser, sur son territoire, une **opération d'aménagement** destinée principalement à structurer et équiper les terrains au dessus du quartier de **Domenjod**

La Commune a décidé de faire procéder à des études préalables dont l'état d'avancement pourrait permettre désormais d'engager une phase opérationnelle .

Pour cela et dans cette perspective; elle a choisi de confier à la SODIAC, compte tenu de sa vocation et de sa compétence, **un mandat** pour intervenir par ordre et pour son compte sur les **études** correspondantes

Cependant, afin de maîtriser dans les meilleures conditions les immeubles susceptibles d'être concernés, la Commune a demandé à la Société, de procéder aux **acquisitions amiables d'opportunité**, dans le cadre d'une convention d'acquisitions foncières d'opportunité qui sera annexée au mandat d'études préalables.

La présente convention a pour objet de fixer les modalités d'exécution de la mission d'acquisition à effectuer par Société.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1: OBJET DE LA MISSION

La commune charge la société, qui l'accepte, de procéder selon les modalités ci-après définies, à l'acquisition amiable des immeubles bâtis ou non bâtis et des fonds de commerce dont l'appropriation s'avère particulièrement opportune, en intervenant par priorité sur le secteur de la zone étudié et dont le périmètre est délimité sur le plan joint à la présente convention, ainsi qu'à la neutralisation des bâtiments.

Les acquisitions seront faite par la société en son nom; toutefois, elles ne seront effectuées par la société qu'après l'agrément par la commune sur chaque projet d'acquisition.

ARTICLE 2 :CONDITION D'EXECUTION DE LA MISSION

- Chaque acquisition ou prise à bail pour la SODIAC sera soumise à l'accord exprès et préalable de la Commune.
- La Société devra assurer avec les services de l'Administration des Domaines tous les rapports nécessaires pour l'estimation de la valeur des immeubles à acquérir et éventuellement des diverses indemnités.
- Pour mener à bien sa mission, la Société pourra se faire assister de tous géomètres, avocats, officiers ministériels ou experts, à choisir avec la Commune, et dont l'intervention serait indispensable.
- La Société devra tenir régulièrement informée la Commune de ses démarches et négociations et de toute difficulté pouvant survenir dans l'exécution de sa mission.
- La Commune remettra à la Société, dans la mesure où elle les possède, tout document ou plan parcellaire et lui fera part de toutes informations susceptibles de concourir à l'exécution de la mission.
- Toutes les indemnités dues à des tiers au titre du présent contrat seront prises en compte à titre de dépenses d'acquisition. Toutefois, dans le cas de faute lourde de la Société, les indemnités en cause seront à la charge définitive et exclusive de la Société.

Si, compte tenu de ce qui est dit ci-dessus, la Société ne peut obtenir à l'amiable, à un prix acceptable, les acquisitions des immeubles ci-dessus désignés, la Commune devra décider dans un délai de deux mois, soit l'abandon du projet d'acquisition soulevant une difficulté, soit le lancement de la procédure d'expropriation permettant d'acquisition dudit immeuble.

Dans cette hypothèse, les immeubles expropriés par la Commune pourront être utérieurement cédés a la Société dans les conditions prévus par les articles L.21-1 et suivants du code de l'Expropriation.

La Société, en liaison avec la Commune et les Administrations intéressées, assurera, dans les meilleures conditions de rapidité, le relogement ou la réinstallation des occupants des immeubles acquis.

ARTICLE 3 - PREFINANCEMENT DES ACQUISITIONS D'OPPORTUNITE

Le préfinancement des dépenses sera assuré par la société, au moyen soit de fonds que la société mette à la disposition de cette mission en fonction de ses disponibilités (cf 3-2), soit au moyen de prêts pré-opérationnels (CF 3-3).

3-2 Avances de la société.

Les avances éventuelles par la société porteront intérêts aux taux habituels de placement des disponibilités de la société. Il seront décomptés à partir du jour où les fonds auront été approvisionnés pour assurer les paiements.

3-3 Prêt contracté par la société

La société devra au préalable indiquer à la commune les caractéristiques des prêts, étant précisé, d'une part que le taux annuels des prêts ne pourra être supérieur au taux d'intérêt admis pour les emprunts des communes et que la société s'efforcera d'obtenir des différés d'amortissement.

La commune s'engage à garantir le services des dits prêts en capital et en intérêts.

De plus, la commune s'engage à prendre en charge le paiement des annuités (intérêts et capital) qui pourrait arriver à échéance avant la date d'effet de la concession de l'opération. Pour ce faire, la commune s'engage, en temps utile, à inscrire les crédits nécessaires à son budget.

Dans ces conditions, la société ne saura être recherchée ni tenue pour responsable du non paiements des montants dûs à l'échéance.

Il est précisé que les acquisitions par la SODIAC sont subordonnées à l'obtention et dans la limite du prêt ci-dessus indiqué.

3-4 Si la commune décide de lancer l'opération d'aménagement et de confier l'opération à la société,, le coût de l'ensemble des dépenses d'acquisitions y compris la rémunération de la SODIAC au titre de la mission d'acquisition qui lui est confiée, sera pris en compte dans le bilan de l'opération d'aménagement . La société conservera la charge des annuités d'emprunt restant dûes. Quant aux annuités d'emprunt éventuellement payées par la commune, qui auront un caractère d'avance de fonds recouvrables, leurs montants seront, dans ce cas, remboursés par la société à la commune, selon les possibilités financières de l'opération.

Si, en revanche, l'opération d'aménagement ne peut être réalisée ni confié à la Société, pour quelque motif que ce soit, la société vendra immédiatement à la commune, qui s'engage à les acquérir, la totalité des terrains et immeubles acquis par elle pour un prix déterminable et égal à leur coût de revient liquidé comme précisé à l'article 4 b ci-après. Dans ce cas, la ou les annuités d'emprunt éventuellement payées par la commune seront considérées comme un acompte à prendre en compte en considération pour la détermination du solde du prix restant à payer à la société.

De même, le prix sera payé pour partie par la substitution de la commune à la société dans le bénéfice des emprunts éventuellement contractés par la société, avec prise en charge des annuités à venir.

En tout état de cause cette vente pourra être demandée par la société si aucune convention de concession n'est entrée en vigueur avant le 30 Novembre de la 2ème année qui suit la notification des présentes.

Cette vente sera concrétisée par un acte authentique à passer dans un délai de 6 mois à compter de la demande de la société et le solde du prix sera versé en totalité à la signature de cet acte.

la commune s'engage à voter en temps utile et à inscrire à son budget les crédits et emprunts nécessaire à cet achat.

La société sera remboursé des avances de trésorerie consenties par elle dans les conditions définies ci-après: Si la société est chargée de l'opération, ces avances seront remboursées à l'aide des premiers emprunts, subventions ou autres recettes qu'elle aurait obtenir au titre de l'opération.

Si la société, pour quelque raison que ce soit, n'est pas chargée de l'opération, elle vendra à la commune les immeubles acquis à l'aide de ces avances, comme précisé ci-dessus.

Il est précisé que, lors des acquisitions qu'elle fera, la Société au nom de la commune, prendra l'engagement de construire dans les 4 ans afin de faire bénéficier les mutations de l'exonération des droits d'enregistrement prévue par l'article 691 du CGI. Au cas où cet engagement ne serait pas respecté, la Commune s'engage par avance à payer les droits d'enregistrement, normaux et supplémentaires, ainsi que les pénalités qui pourraient être mis à la charge de la mandant par l'Administration fiscale.

ARTICLE 4 : COMPTABILISATION DEPENSES D'ACQUISITION

Afin de faire apparaître dans sa comptabilité les dépenses faites pour procéder aux acquisitions ainsi que les moyens qui auront été utilisés pour leur financement, la Société tiendra un compte spécial dans lequel seront enregistrés :

A - Moyens de financement

- Les moyens de financement mis en place par la Société, soit sur c-ses fonds propres, soit sur des fonds empruntés.
- Eventuellement, le produit de la gestion des terrains et immeubles acquis.

B - En dépenses

- Le montant des dépenses correspondant aux acquisitions d'immeubles et aux constitutions de servitudes, ainsi que tous les frais annexes y compris les frais financiers éventuels, les frais de

négociations foncières, les honoraires de notaires, les impôts et taxes, dont la TVA qui ne pourrait être récupérée, etc...

- Les dépenses de démolition, de libération des terrains, notamment les indemnités d'éviction.
- Le coût d'intervention de la Société pour cette mission, fixé à l'article 5

ARTICLE 5- REMUNERATION DE LA SODIAC POUR LES ACQUISITIONS D'OPPORTUNITE

Pour l'exécution de cette mission, la SODIAC percevra une rémunération HT fixée selon le barème hors taxes, ci dessous avec un plancher de 10 000 frs par unité foncière. Ce barème sera appliqué en % des dépenses (HT) de toutes natures entraînées par ces acquisitions et comprenant notamment les indemnités à verser aux propriétaires, locataires ou occupants desdits immeubles, les frais de gestion y compris les impôts taxes et droits divers susceptibles d'être dûs et les frais éventuels de neutralisation des locaux.

0	à	2 000 000 Frs	5 %
2 000 001	à	3 000 000 Frs	4 %
3 000 001	à	4 000 000 Frs	3 %
4 000 001	à	5 000 000 Frs	2 %
Au delà de		5 000 000 Frs	1 %

ARTICLE 6- ENTREE EN VIGUEUR ET DELAI DE REALISATION DES ETUDES

La collectivité notifiera à la société la présente convention signée en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat. La présente convention prendra effet, après sa transmission au représentant de l'Etat, à compter de la notification par la collectivité à la société.

La présente convention aura une durée de 12 mois, à compter de l'entrée en vigueur de la présente convention. Cette durée pourra être prorogée suivant accord des parties

ARTICLE 7 - PROPRIETES DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application du présent contrat seront la propriété de la Commune qui pourra les utiliser, sous réserve des droits relevant de la propriété intellectuelle.

La société s'engage à ne pas communiquer à des tiers les documents qui pourraient lui être remis au cours de sa mission, sauf accord exprès de la Commune.

ARTICLE 8 - RESILIATION

- La commune pourra résilier la présente convention moyennant le respect d'un préavis de TROIS (3) mois. Dans ce cas la commune devra acheter immédiatement à la société les immeubles par cette dernière au titre de la présente convention, au prix déterminable comme prévu à l'article 3-5 ci dessus.

ARTICLE 9 - PENALITES ET RESPONSABILITES

Les pénalités qui pourront être dûes et qui ne pourront en aucun cas excéder le montant de la rémunération seront fonction de l'importance des fautes commises et du préjudice subi. A défaut d'accord, ces pénalités seront fixées par le juge.

Ainsi, en cas de faute commise par la société ou de mauvaise exécution de sa mission de son fait, la commune pourra demander réparation de son préjudice au Juge Administratif.

ARTICLE 9 - DOMICILIATION

Les sommes à régler par la commune à la société en application de la présente convention seront versées à la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE LA REUNION (n° 04 0144227 01).

ARTICLE 11 - LITIGES

En cas de litige, et avant de soumettre celui-ci au TRIBUNAL ADMINISTRATIF, les parties s'engagent à soumettre leur différend au Préfet du DEPARTEMENT qui s'efforcera de concilier les points de vue.

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
en séance du vendredi 28 février 1992
et annexé à la Délibération n° 92/1-17

