

**RAPPORT N° 95/1-23
au Conseil Municipal**

OBJET

PARC DU COLORADO

**ECOLE DE GOLF ET CLUB-HOUSE DE TENNIS
MANDAT DE REALISATION A CONFIER A LA SO.DI.A.C.**

Vous avez précédemment approuvé le dossier d'Avant-Projet Détaillé de l'Ecole de Golf et du Club-House de Tennis.

Je vous rappelle que la SODIAC a mené les études de cette réalisation, dans un souci d'harmonisation des différents projets, et en s'appuyant notamment sur le Schéma Directeur de Développement dressé pour le Parc du Colorado.

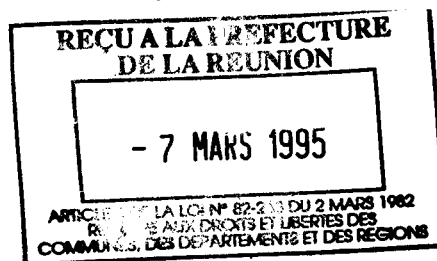
A ce jour cette société a engagé dans le cadre de sa concession, les travaux d'aménagement du site en vue de préparer la viabilisation des terrains d'assiette de cette équipement léger de superstructure.

Afin notamment de faciliter la mise en oeuvre de cet ensemble, il vous est proposé de confier à la SODIAC, le soin de mener au nom et pour le compte de la Ville, ce par le biais d'une convention de mandat (ci-annexée), la réalisation de cette construction.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



**LE MAIRE
Michel TAMAYA**



DELIBERATION N° 95/1-23
du Conseil Municipal
en séance du samedi 25 février 1995

OBJET

PARC DU COLORADO

ECOLE DE GOLF ET CLUB-HOUSE DE TENNIS
MANDAT DE REALISATION A CONFIER A LA SO.DI.A.C.

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° 95/1-23 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Alain ARMAND, 1er Adjoint au Maire, présenté au nom des Commissions, Urbanisme et Finances ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE
(1 Abstention)

ARTICLE 1 :

Autorise le Maire à signer la convention de mandat de réalisation confiée à la SODIAC ;

ARTICLE 2 :

Autorise le Maire à intervenir, par transfert de maîtrise d'ouvrage, au contrat d'études déjà engagé pour L'ECOLE DE GOLF ET CLUB-HOUSE DE TENNIS.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 03 MARS 1995



LE MAIRE
Michel TAMAYA

RECU A LA PREFECTURE
DE LA REUNION

- 7 MARS 1995

LOI N° 82-213 DU 2 MARS 1982
RELATIVE AUX DROITS ET LIBERTES DES
COMMUNES, DEPARTEMENTS ET DES REGIONES



AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT PARC DU COLORADO

Vu par le Conseil Municipal
en séance du 25 FEV. 1995

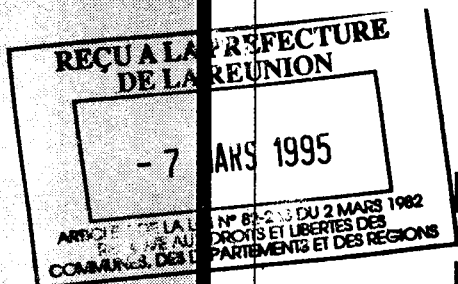
ANNEXE AU RAPPORT N° 25/1-23



LE MAIRE

M. FANAYA

MANDAT DE REALISATION



EQUIPEMENTS LEGERS
DE SUPERSTRUCTURES
ECOLE DE GOLF ET
CLUB-HOUSE DE TENNIS

APPROUVE LE :

TRANSMIS A LA PREFECTURE :

NOTIFIE LE :

CONVENTION DE MAITRISE D'OUVRAGE DÉLÉGUÉE PARC DU COLORADO

ENTRE

La Ville de Saint-Denis, représentée par Monsieur Michel TAMAYA, son maire en exercice, en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du 12 mars 1994 et désignée dans ce qui suit par les mots "la collectivité" ou "le maître de l'ouvrage"

D'UNE PART,

ET

La SODIAC, Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de 12.615.000 F, dont le siège social est à Saint-Denis, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Saint-Denis sous le n° 90 B 385, représentée par Monsieur Joël PERSONNE, son Directeur Général, en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par le Conseil d'Administration, et désignée dans ce qui suit par les mots "la société" ou "le maître d'ouvrage délégué".

D'AUTRE PART,

IL EST D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIT :

Dans le cadre de l'Opération Intégrée de Développement, et au titre des actions d'aide au développement touristique de l'île, les équipements de golf de la Réunion font l'objet d'aides communautaires.

Sur le site du COLORADO, cette aide a pour objet de restructurer le parcours existant et de permettre le développement de la pratique du golf sur l'île et ce, dans une perspective d'ouverture de ce sport au plus grand nombre.

Cette intervention, à finalité touristique, se matérialise par la construction d'une Ecole de Golf, véritable centre d'initiation et de perfectionnement à cette pratique.

Pour ce faire, dans le cadre d'une concession d'aménagement, la Ville a missionné la SODIAC pour mettre en oeuvre un projet de développement du site du COLORADO qui intègre cette réalisation. Ainsi ont été précisées les conditions d'implantation de cette nouvelle structure sur le site dans le cadre d'un Schéma Directeur d'Aménagement et de Développement de la base de loisirs dans un concept de Parc.

La réalisation de cette opération comprend la création de l'Ecole de Golf et la réorganisation des espaces limitrophes.

Cette consultation nouvelle, accueillera un lieu d'apprentissage voué à la pratique du golf. Elle participera au traitement de l'image de ce Parc.

La présence de courts de tennis génère avec le Golf une forte activité sportive sur la zone dont le développement est réellement freiné par l'absence de Club-House.

Cette entité pouvant s'adapter et s'intégrer à ce concept de lieu d'apprentissage, il a été jugé nécessaire de concrétiser le rapprochement de ces unités bâties.

CELA EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1er - OBJET DU CONTRAT

La collectivité charge la société, qui accepte, de faire réaliser, en son nom, pour son compte et sous son contrôle, la construction de l'ouvrage intitulé ECOLE DE GOLF et CLUB HOUSE de TENNIS.

Cet ouvrage devra répondre au programme et respecter l'enveloppe financière prévisionnelle, ci-annexés.

Il est toutefois d'ores et déjà précisé que la collectivité pourra mettre un terme à la mission de la société et que la collectivité se réserve le droit de renoncer à la réalisation de l'ouvrage au stade de l'approbation des avants projets et après la consultation des entreprises ainsi qu'il est dit aux articles 2 et 20.

ARTICLE 2- MODIFICATION DU PROGRAMME ET DE L'ENVELOPPE FINANCIERE PREVISIONNELLE.

Le programme et l'enveloppe financière prévisionnelle pourront être précisés, adaptés ou modifiés dans les conditions suivantes.

Comme le prévoit l'article 6, la société veillera au respect du programme et de l'enveloppe financière prévisionnelle par ses co-contractants.

En outre, elle ne saurait prendre, sans l'accord de la collectivité, aucune décision pouvant entraîner le non-respect du programme ou de l'enveloppe financière prévisionnelle et doit informer la collectivité des conséquences financières de toute décision de modification du programme que celle-ci prendrait. Cependant, elle peut et même doit proposer à la collectivité au cours de sa mission toutes modifications ou solutions qui lui apparaîtraient nécessaires ou simplement opportunes soit techniquement soit financièrement, notamment au cas où des événements de nature quelconque viendraient perturber les prévisions faites.

La modification de l'enveloppe financière prévisionnelle pourra être proposée à la collectivité notamment aux stades de :

- la signature des marchés après consultation : article 9
- l'approbation des avants-projets : article 10

Dans tous les cas où la société demande une modification du programme ou de l'enveloppe financière prévisionnelle qui est refusée par la collectivité et si la société estime ne pas pouvoir satisfaire aux contre-propositions de la collectivité (nouvelle consultation, mesures d'économie...), la société est en droit de résilier la présente convention. Dans ce cas, la collectivité supportera seule les conséquences financières de la résiliation dans les conditions précisées à l'article 20-1.

ARTICLE 3 - ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE.

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, le jour de sa réception par le représentant de l'Etat.

Sauf en cas de résiliation dans les conditions prévues à l'article 20-1, le présent mandat expirera à l'achèvement de la mission du maître d'ouvrage délégué, qui interviendra dans les conditions prévues à l'article 16.

Sur le plan technique, la société assurera toutes les tâches définies ci-après à l'article 5 jusqu'à l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement. Pour l'appréciation de ce terme, il est précisé que la réception des travaux est prévue au 4ème trimestre 1996, sans que la société puisse être tenue des retards qui n'auraient pas pour cause sa faute personnelle et caractérisée.

Elle remettra à la fin de ses missions l'ensemble des dossiers afférents à cette opération. Le présent contrat pourra être résilié dans les conditions prévues à l'article 20 ci-après.

ARTICLE 4 - MISE A DISPOSITION DES LIEUX.

La collectivité n'est pas propriétaire des terrains nécessaires à la réalisation de l'ouvrage et s'engage à les acheter à la société, qui accepte, pour le prix prévisionnel inclus dans l'enveloppe financière prévisionnelle, et définitivement arrêté lorsque l'emprise exacte du terrain d'assiette du projet sera connue.

Un acte ayant date certaine, réitérant cet accord devra être passé avant le début des travaux, les dits terrains étant immédiatement mis à disposition de la société.

ARTICLE 5 - CONTENU DES MISSIONS DE LA SOCIETE

Conformément aux dispositions des articles 3 et suivants de la loi précitée du 12 Juillet 1985, la collectivité donne mission à la société pour exercer, en son nom et pour son compte, les attributions qui seront ci-après précisées :

- approbation des avant-projets et projets, après accord de la collectivité, (voir article 10)
- définition des conditions administratives et techniques selon lesquelles l'ouvrage sera étudié et exécuté, (voir article 7)
- préparation, signature et suivi des contrats d'assurance et de contrôle technique,
- préparation du choix du maître d'oeuvre, signature et gestion du contrat de maîtrise d'oeuvre, (voir article 9)
- préparation du choix des entreprises de travaux et établissement, signature et gestion des dits contrats, (voir article 9)
- contrôle et paiement de la rémunération de la mission de maîtrise d'oeuvre et du prix des travaux et plus généralement de toutes les sommes dues à des tiers, (voir article 11)
- suivi du chantier sur les plans technique, financier et administratif, (voir article 11)
- réception de l'ouvrage, (voir article 12)
- notification des décomptes généraux et liquidation des marchés
- levée des réserves et suivi de désordres en période de parfait achèvement
- transfert de police "dommages ouvrages"
- inventaire quantitatif des biens remis à l'exploitant de l'ouvrage,
- action en justice dans les conditions de l'article 17
- les missions précisées à l'article 3 et effectuées après l'expiration de sa mission générale,
- ainsi que l'accomplissement de tous les actes afférents à l'ensemble de ces attributions.

ARTICLE 6 - MODE D'EXECUTION DES MISSIONS; RESPONSABILITE DU MAÎTRE D'OUVRAGE DELEGUE.

D'une façon générale :

- dans tous les contrats qu'elle passe pour l'exécution de sa mission de maître d'ouvrage délégué, la société devra avertir le co-contractant de ce qu'elle agit en qualité de maître d'ouvrage délégué de la collectivité, et de ce qu'elle n'est pas compétente pour la représenter en justice, tant en demande qu'en défense, y compris pour les actions contractuelles.
- la société veillera à ce que la coordination des entreprises et des techniciens aboutisse à la réalisation de l'ouvrage dans les délais et l'enveloppe financière et conformément au programme arrêtés par la collectivité. Elle signalera à la collectivité les anomalies qui pourraient survenir et lui proposera toutes mesures destinées à les redresser.
- elle représentera la collectivité maître de l'ouvrage à l'égard des tiers dans l'exercice des attributions ci-dessus.

Il est précisé que les missions confiées à la société constituent une partie des attributions du maître de l'ouvrage. En conséquence, la mission de la société ne constitue pas, même partiellement, une mission de maîtrise d'oeuvre, laquelle est assurée par l'architecte, le bureau d'études et/ou l'économiste de la construction, qui en assument toutes les attributions et responsabilités.

Le maître d'ouvrage délégué est responsable de sa mission dans les conditions prévues aux article 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 de l'ouvrage que de la bonne exécution des attributions dont il a personnellement été chargé par celui-ci. Notamment, la société ne peut être tenue personnellement responsable du non respect du programme ou de l'enveloppe financière prévisionnelle, éventuellement modifiés comme il est dit à l'article 2, sauf s'il peut être prouvé à son encontre une faute personnelle et caractérisée, cause de ces dérapages, ceux-ci ne pouvant à eux seuls être considérés comme une faute de la société. Il en serait de même en cas de dépassement des délais éventuellement fixés par la collectivité.

ARTICLE 7 - DEFINITION DES CONDITIONS ADMINISTRATIVES ET TECHNIQUES DE REALISATION DE L'OUVRAGE

La société assurera un suivi permanent de la réalisation dans le respect du programme et de l'enveloppe financière prévisionnelle.

A cette fin et lorsque nécessaire :

1. Elle préparera, au nom et pour le compte de la collectivité, les dossiers de demandes d'autorisations administratives nécessaires et en assurera le suivi. Elle préparera notamment, en liaison avec le maître d'œuvre, le dossier de demande de permis de construire dont elle assurera le dépôt.
2. Elle assistera la collectivité pour apporter les précisions et modifications nécessaires au programme et à l'enveloppe financière notamment à l'issue des études d'avant-projet et avant tout commencement des études ou projets ainsi qu'il est dit à l'article 2.
3. Elle assurera les relations avec les compagnies concessionnaires (EDF, GDF, etc ...) afin de prévoir, en temps opportun, leurs éventuelles interventions (et le cas échéant, les déplacements de réseaux).
4. Elle définira, en accord avec la collectivité, les modes de dévolution des marchés ainsi qu'il est dit à l'article 9.
5. Elle assurera le contrôle de la mise au point du calendrier d'exécution établi par le maître d'œuvre en collaboration avec les entreprises et vérifiera sa compatibilité avec les délais de réalisation souhaités par la collectivité.
6. Elle fera procéder aux vérifications techniques nécessaires (relevés de géomètre, études de sols, etc ...).
7. Elle fera intervenir un organisme de contrôle technique en cas de besoin.

Pour l'exécution de cette mission, le maître d'ouvrage délégué pourra faire appel, au nom et pour le compte de la collectivité, à des spécialistes qualifiés pour des interventions temporaires et limitées. D'ores et déjà la collectivité autorise l'intervention d'une personne qualifiée pour tous les actes de la compétence d'une profession réglementée ou d'un technicien (géomètres, avocats, huissiers, études de sols ...)

Dans tous les cas, la rémunération devra être fixée de façon à préserver au maximum les intérêts de la collectivité et, le cas échéant, être conforme aux règles applicables en cas de concours apporté aux collectivités locales.

Toutes les dépenses engagées à ce titre sont prises en compte dans le bilan de l'opération.

ARTICLE 8 - ASSURANCES.

- 8-1 La société déclare être titulaire d'une police d'assurance pour couvrir sa responsabilité civile professionnelle.
- 8-2 La société s'engage à souscrire, au cas où elle en aurait l'obligation conformément aux article L 241-1 et L 241-2 du Code des Assurances, une police de responsabilité décennale.
- 8-3 En ce qui concerne l'assurance "dommages ouvrage" et, lorsque nécessaire, la société s'engage à souscrire un contrat d'assurance, tant pour le compte de la collectivité que pour celui des propriétaires successifs.

La société fournira à la collectivité une copie du dit contrat dès qu'elle même sera en possession de son exemplaire.

La mise en jeu de la garantie de l'assureur sera à la charge de la collectivité directement dès l'expiration de la période de garantie de parfait achèvement. Cependant, la collectivité devra, dès la prise de possession, avertir le maître d'ouvrage délégué dans les meilleurs délais, de tout fait justifiant une déclaration à l'assureur, faute de quoi la collectivité ne pourrait être tenu responsable d'un défaut ou d'un retard de déclaration.

A partir de cette date, la collectivité fera son affaire personnelle de satisfaire à ses obligations.

ARTICLE 9- DEVOLUTION DES MARCHES

Les dispositions du Code des Marchés Publics applicables à la collectivité sont applicables au maître d'ouvrage délégué pour ce qui concerne les modes de dévolution des marchés.

9-1 Modes de dévolution des marchés

Le maître d'ouvrage délégué procédera au nom et pour le compte de la collectivité à la préparation du choix du maître d'oeuvre et des entreprises.

Le maître d'ouvrage délégué utilisera les procédures d'adjudication, d'appels d'offres ouverts ou restreints, de mise en compétition, ou de concours, s'il y a lieu. Il pourra également, dans les cas prévus par le Code des Marchés Publics, passer des marchés négociés.

Dans tous les cas, le choix du maître d'oeuvre et des entreprises sera arrêté après accord de la commune.

9-2 Signature des marchés

Le maître d'ouvrage délégué procédera à la mise au point des marchés, à leur établissement et à leur signature

Les contrats devront indiquer que la société agit au nom et pour le compte de la collectivité mais qu'elle ne représente le maître de l'ouvrage pour l'exécution des marchés que jusqu'à l'achèvement de sa mission, avec pouvoir de représentation en justice pour les seules actions contractuelles.

9-3 Transmission et notification.

La société transmettra, au nom et pour le compte de la collectivité, les marchés par elle signés au représentant de l'Etat dans le département.

Elle notifiera ensuite ledit marché au co-contractant et en adressera copie à la collectivité.

ARTICLE 10 - AVANT-PROJETS ET PROJET

La société devra, avant d'approuver les avants-projets, obtenir l'accord de la collectivité. Cette dernière s'engage à lui faire parvenir son accord ou ses observations, ou le cas échéant son désaccord, dans le délai de 15 jours à compter de la saisine. A défaut de réponse dans le délai imparti, l'accord de la collectivité sera réputé acquis à condition que le programme et l'enveloppe prévisionnelle soient respectés.

La collectivité devra expressément :

- soit accepter les modifications du programme et/ou de l'enveloppe financière en même temps que les avants-projets.
- soit demander la modification des avants-projets.

- soit, notamment s'il lui apparaît que le programme souhaité ne peut rentrer dans une enveloppe prévisionnelle acceptable, renoncer à son projet et notifier à la société la fin de sa mission, à charge pour la collectivité d'en supporter les conséquences financières, comme prévu à l'article 20.1.

Sur la base des avant-projets, éventuellement modifiés, et des observations de la collectivité, la société fera établir le projet définitif qu'elle acceptera au nom et pour le compte de la collectivité.

ARTICLE 11 - SUIVI DE LA REALISATION

11-1. Gestion des marchés.

Les marchés de travaux seront réalisés conformément aux dispositions de l'article 9 de la présente convention.

La société assurera la gestion des marchés dans les conditions prévues par le Code des Marchés Publics, de manière à garantir les intérêts de la collectivité.

A cette fin, elle délivrera les ordres de service ayant des conséquences financières.

Elle vérifiera les situations de travaux préalablement contrôlées par le maître d'oeuvre.

11-2. Suivi des travaux.

La société :

- devra être représentée lors des différents contrôles ou essais à effectuer (sécurité, etc.),
- s'efforcera de trouver des solutions pour remédier aux anomalies constatées dans le déroulement des travaux (délais), la qualité des prestations ou le non-respect des marchés et en informera la collectivité.

ARTICLE 12- RECEPTION DE L'OUVRAGE - PRISE DE POSSESSION

Après achèvement des travaux, il sera procédé, à l'initiative du maître d'oeuvre, en présence des représentants de la collectivité, ou ceux-ci dûment convoqués par la société, aux opérations préalables à la réception des ouvrages, contrairement avec les entreprises.

La société ne pourra notifier aux dites entreprises sa décision relative à la réception de l'ouvrage qu'avec l'accord exprès de la collectivité sur le projet de décision. La collectivité s'engage à faire part de son accord dans un délai compatible avec celui de 45 jours fixé à l'article 41-3 du C.C.A.G. applicable aux marchés publics de travaux.

En cas de réserves lors de la réception, la société invite la collectivité aux opérations préalables à la levée de celles-ci.

La collectivité, propriétaire de l'ouvrage au fur et à mesure de sa réalisation, en prendra possession dès la réception prononcée par le maître d'ouvrage délégué (ou des différentes réceptions partielles en cas de livraison échelonnée). A compter de cette date, elle fera son affaire de l'entretien des ouvrages et, en cas de besoin, de la souscription des polices d'assurance que, le cas échéant, elle s'oblige à reprendre au maître d'ouvrage délégué.

ARTICLE 13 - DETERMINATION DU COUT DE L'OUVRAGE

Le coût de l'ouvrage est provisoirement évalué à 1 500 000 F, HT, (valeur. JANVIER 1995.) par l'enveloppe prévisionnelle ; son montant définitif sera déterminé en tenant compte de toutes les dépenses constatées par la société pour sa réalisation.

Ces dépenses comprennent notamment :

- 1- Le coût des acquisitions de terrains tels que définis à l'article 4,
- 2- les études techniques,
- 3- le coût des travaux de construction de l'ouvrage incluant notamment toutes les sommes dues aux maîtres d'oeuvre et entreprises à quelque titre que ce soit,
- 4- les impôts, taxes et droits divers susceptibles d'être dûs au titre de la présente opération.
- 5- le coût des assurances-construction, du contrôle technique et de toutes les polices dont le coût est lié à la réalisation de l'investissement, inclus les polices responsabilité de la société,
- 6- les charges financières que la société aura éventuellement supportées pour financer les dépenses. Celles-ci seront calculées comme prévu à l'article 15 ci-après,
- 7- et, en général, les dépenses de toute nature se rattachant à l'exécution des travaux et aux opérations annexes nécessaires à la réalisation des travaux, notamment : sondages, plans topographiques, arpentage, bornage, les éventuels frais d'instance et indemnités ou charges de toute nature que la société aurait supportés et qui ne résulteraient pas de sa faute lourde.
- 8- la rémunération de la société, fixée comme il est dit ci-après.

ARTICLE 14 - REMUNERATION DE LA SOCIETE

La rémunération de la société est fixée à **6 %**, TVA en sus, du montant HT du coût de l'ouvrage, hors rémunération de la société, déterminé selon les modalités fixées à l'article 13 ci-dessus, actualisé tel qu'il résulte de l'article 19 ci-dessous.

Elle est payable trimestriellement au prorata des dépenses réglées au cours de la période.

Toutefois, une partie de cette rémunération correspondant à **2 %** du coût prévisionnel de l'ouvrage sera payable à la notification de l'acceptation de l'APD par la maître d'ouvrage au maître d'ouvrage délégué.

La société est autorisée à imputer directement sa rémunération au compte de l'opération de maîtrise d'ouvrage déléguée.

ARTICLE 15- MODALITES DE FINANCEMENT ET DE REGLEMENT DES SOMMES DUES A LA SOCIETE

La collectivité s'engage à mobiliser les fonds nécessaires afin de faire face au financement de l'opération.

A cet égard, la collectivité remboursera à la société les dépenses engagées d'ordre et pour compte et elle lui réglera sa rémunération imputée au compte de l'opération de la façon suivante :

1°/ Remboursement par la collectivité

La collectivité s'oblige à mettre à la disposition de la société l'ensemble des fonds nécessaires au paiement des dépenses à payer, antérieurement à ce paiement.

Dès l'entrée en vigueur de la présente convention, et à la notification du mandat au mandataire, celui-ci dressera un état comptable des dépenses déjà engagées y compris les frais financiers.

A cet effet, la collectivité versera :

- la somme correspondant au montant des dépenses déjà engagées, tel qu'il figurera sur l'état comptable décrit ci-dessus

- une avance de démarrage égale à 10 % du montant TTC de l'enveloppe prévisionnelle ;
- dans les trente jours de l'envoi par la société des décomptes et factures reçues, quatre vingt dix pour cent du montant de ces derniers (ou la totalité après apurement du compte d'avance), de telle façon que la société puisse en assurer le paiement, après vérification, dans le délai de quarante cinq jours à compter de leur réception;
- le solde, dans le mois suivant la présentation des D.G.D.

En cas d'insuffisance de ces avances, la société serait contrainte d'assurer le paiement des dépenses sur ses propres disponibilités. Les sommes dues en remboursement par la collectivité porteront intérêt au profit de la société au taux légal. En contrepartie, tous les produits financiers qui pourraient être dégagés figureront au compte de l'opération.

Le préfinancement éventuel des dépenses par la société sur ses disponibilités est limité à 500.000 francs.

2°/ Conséquences des retards de paiement.

En aucun cas la société ne pourra être tenue pour responsable des conséquences du retard dans le paiement des entreprises ou des tiers du fait notamment de délais constatés pour se procurer les fonds nécessaires au préfinancement ou du fait du retard de la collectivité à verser les avances dues ou des fonds nécessaires aux règlements.

3°/ Rémunération de la société.

La collectivité réglera à la société sa rémunération dans les quarante cinq jours de la présentation d'une facture. Toute somme non réglée à l'échéance sera automatiquement majorée des intérêts moratoires au taux légal.

ARTICLE 16- CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT DES MISSIONS DE LA SOCIETE.

16-1 Sur le plan technique :

Mission jusqu'au parfait achèvement :

En cours de période de parfait achèvement, si la réception des travaux intervient avec des réserves, la société notifie d'abord à la collectivité, par lettre recommandée avec accusé de réception, le procès verbal de levée des dites réserves.

Ensuite, au cas où aucun désordre n'aurait été dénoncé par la collectivité pendant la période de parfait achèvement et à l'issue de cette période, la société notifiera à la collectivité l'achèvement de sa mission technique. Dans le mois, la collectivité notifiera à la société son acceptation qui sera réputée acquise à défaut de réponse de la collectivité à l'issue de ce délai.

Au cas où, pendant la période de parfait achèvement, des désordres auraient été dénoncés, la société notifiera à la collectivité, par lettre recommandée avec accusé de réception, le procès-verbal de levée des réserves et l'achèvement de sa mission technique. Dans le mois, la collectivité notifiera à la société son acceptation qui sera réputée acquise à défaut de réponse de la collectivité à l'issue de ce délai.

16-2 Sur le plan financier

L'acceptation par la collectivité de la reddition définitive des comptes vaut constatation de l'achèvement de la mission de la société sur le plan financier et quitus global de sa mission.

La société s'engage à notifier, par lettre recommandée avec accusé de réception à la collectivité, cette reddition définitive des comptes au plus tard dans le délai de un an à compter

du dernier décompte général et définitif des co-contractants, et ce indépendamment des redditions de comptes partielles et annuelles prévues à l'article 17.

La collectivité notifiera son acceptation de cette reddition des comptes dans les trois mois, cette acceptation étant réputée acquise à défaut de réponse dans ce délai.

S'agissant de la mission prévue à l'article 15 et relative à la représentation en justice de la collectivité, la constatation de l'achèvement de cette mission particulière de la société interviendra :

- du fait de la décision de la collectivité de mettre fin à sa représentation en justice;
- du fait de l'achèvement de la mission technique dans les conditions prévues à l'article 14.1;
- ou, le cas échéant, du fait de l'obtention d'une décision de justice définitive.

ARTICLE 17 - ACTIONS EN JUSTICE

En aucun cas, la société ne pourra agir en justice, tant en demande qu'en défense, pour le compte de la collectivité mandante y compris pour les actions contractuelles, sauf en cas d'urgence pour les actions conservatoires ou interruptives de déchéance relatives aux missions confiées.

La présente délégation prendra fin à tout moment sur simple décision, dûment notifiée, de la collectivité et au plus tard à l'achèvement de la mission technique de la société. Pour les travaux visés à l'article 14-1, la collectivité se substituera à la société dans la procédure engagée. La délégation ne fait pas obstacle au droit pour le mandant d'agir lui-même, tant en demande qu'en défense.

ARTICLE 18- CONTROLE TECHNIQUE PAR LA COLLECTIVITE.

La collectivité sera tenue étroitement informée par la société du déroulement de sa mission.

Ses représentants pourront suivre les chantiers, y accéder à tout moment, et consulter les pièces techniques. Toutefois, ils ne pourront présenter leurs observations qu'à la société et non directement aux entrepreneurs.

La société ne pourra apporter de modifications importantes aux ouvrages et installations tels qu'ils sont prévus, sans autorisation de la collectivité.

D'une façon générale, toute modification importante du programme à la demande de la collectivité ou à l'initiative du mandataire, en cours de travaux, doit faire l'objet d'un accord exprès de la collectivité. Celle-ci approuvera en même temps les modifications de l'enveloppe financière prévisionnelle qui pourraient en résulter.

La collectivité aura le droit de faire procéder à toutes vérifications qu'elle jugera utiles pour s'assurer que les clauses de la présente convention sont régulièrement observées et que ses intérêts sont sauvegardés.

ARTICLE 19 - CONTROLE COMPTABLE ET FINANCIER. BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS. REDDITION DES COMPTES.

La société accompagnera toute demande de paiement de factures ou acomptes des pièces justificatives correspondant aux dépenses engagées d'ordre et pour compte de la collectivité. En outre, pour permettre à la collectivité d'exercer son droit à contrôle comptable tel qu'il résulte de l'article 5. Il de la loi n°83-597 du 7 Juillet 1983 relative aux SEM locales, le maître d'ouvrage délégué doit :

- tenir les comptes des opérations réalisées pour le compte de la collectivité dans le cadre de la présente convention d'une façon distincte de sa propre comptabilité;
- adresser chaque année au maître d'ouvrage 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, le cas échéant, des recettes) restant à réaliser;
 - un plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des dépenses (et des recettes éventuelles);
- au cas où ce bilan financier ferait apparaître un non-respect de l'enveloppe prévisionnelle, en expliquer les causes et si possible proposer des solutions d'économie;
 - adresser chaque année avant le 31 Octobre au maître d'ouvrage un budget prévisionnel ainsi qu'un plan de trésorerie pour l'année suivante ;
 - adresser au fur et à mesure du déroulement de l'opération, et au moins une fois par an avant le 15 Janvier de l'exercice suivant, à la collectivité, une reddition des comptes. Cette dernière récapitulera l'ensemble des dépenses acquittées pour le compte de la collectivité au cours de l'exercice passé, en spécifiant celles qui ont supporté la TVA qui sera isolée, ainsi qu'éventuellement, les recettes encaissées pour son compte. Les copies des factures portant la mention de leur date de règlement seront jointes à l'appui de cette reddition de comptes ;
 - remettre un état récapitulatif de toutes les dépenses et, le cas échéant, des recettes, à l'achèvement de l'opération.

ARTICLE 20 - RESILIATION .

20-1 Résiliation sans faute.

La collectivité peut résilier sans préavis le présent contrat, notamment au stade de l'approbation des avant-projets et après la consultation des entreprises ainsi qu'il est dit aux articles 1 et 2.

Elle peut également le résilier pendant la phase de réalisation des travaux, moyennant le respect d'un préavis de trois mois, sauf si la résiliation est justifiée par le non-respect du programme ou de l'enveloppe financière prévisionnelle.

Dans tous les cas, la collectivité devra régler immédiatement à la société la totalité des sommes qui lui sont dues en remboursement des dépenses et frais financiers engagés d'ordre et pour compte et à titre de rémunération pour la mission accomplie.

Elle devra assurer la continuation de tous les contrats passés par la société pour la réalisation de sa mission et faire son affaire des éventuelles indemnités dues pour résiliation anticipée des dits contrats.

La Société aura droit à une indemnité égale à 20% de la rémunération dont elle se trouve privée du fait de la résiliation anticipée du contrat, calculée d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé.

Toutefois, cette indemnité ne pourra être exigée au cas où la résiliation serait motivée par la constatation de l'impossibilité de respecter l'enveloppe financière prévisionnelle et/ou du programme précédemment approuvé.

20-2 Résiliation pour faute

En cas de carence ou de faute caractérisée de l'une ou l'autre des parties, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de un mois, la convention pourra être résiliée.

A défaut d'accord entre les parties, les pénalités alors dues par la partie fautive, fonction du préjudice subi et de l'importance des fautes commises, seront fixées par le juge. En tout état de cause, le mandataire a droit au remboursement de ses débours justifiés.

ARTICLE 21- PENALITES

Sans préjudice des cas de résiliation pour faute visés à l'article 20, la société sera responsable de sa mission dans les conditions précisées aux articles 2 et 6.

Les pénalités qui pourront être dues 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.

ARTICLE 22- LITIGES

Tous les litiges seront de la compétence du Tribunal Administratif de Saint-Denis

Fait à Saint-Denis, le

Pour la collectivité,
Le Maire

Pour la Société ,
Le Directeur Général

Michel TAMAYA

Joël PERSONNE

ANNEXES

1 -Programme

2 - Enveloppe financière prévisionnelle

OPERATION	ECOLE DE GOLF
N° opération	10X
Mis à jour	03 02 95

EQUIPE OPERATIONNELLE

MAITRE D'OUVRAGE	VILLE DE SAINT - DENIS
MAITRE D'OUVRAGE DELEGUE	SODIAC
CONDUCTEUR D'OPERATION	
MAITRISE D'OEUVRE	Th. BONNEVILLE
Architecte	
Bureau d'Etudes FLUIDES	
Bureau d'Etudes STRUCTURE	
Bureau d'Etudes VRD	
Economiste	
Bureau de Contrôle	

PLANNING BASE DE CALCUL

	Prévisions
Avant Projet Sommaire	01 02 94
Dépôt Permis de Const	03 05 94
Obtention Permis de Const	18 08 94
Avant Projet Détaillé	
Dossier de consultation Ent	
Appel d'Offres	15 03 95
Remise des offres	05 04 95
Obtention du Financement	
Contrat de Prêt	
Signature Marchés	10 05 95

DATE O.S	Mai 95
DUREE TRAVAUX	6
DATE DE LIVRAISON	Novembre 95

PLANNING OPERATIONNEL

Remise au programme	Délais en jours	Date
Esquisses		01 12 93
APS		01 02 94
Validation APS avec réserves		
Reprise des réserves		
Acceptation APS sans réserve		01 02 94
Dépôt Permis de construire		03 05 94
Obtention Permis de construire		18 08 94
APD		01 10 94
Validation APD avec réserves		
Reprise des réserves		
Acceptation APD sans réserve		
DCE		27 02 95
Validation DCE / Reprise des réserves	21	
Lancement Appel d'offres		15 03 95
Ouverture des plis	21	05 04 95
AMT - Négociations	14	19 04 95
Mise au point des marchés	14	03 05 95
Signature des marchés	7	10 05 95
Ordre de service		Mai 95
Durée Chantier (en mois)	6	
LIVRAISON		Nov 95

107 JOURS

PARAMETRES TERRAIN

Références Cadastreales			m2
			m2
			m2
			m2
Surface TOTALE			m2

Surface Hors Oeuvre Nette m2

Surface Hors Oeuvre Brutte m2

Surface UTILES m2

m2

**PLAN FINANCIER
PREVISIONNEL**

		Surface pondérée Coefficient de répartition		245,00		
LIBELLES		RATIOS		HT	TVA	TOTAL TTC
CHARGE FONCIERE						
Acquisitions foncières	F/M2 Terrain					
Frais d'acquisition	3% Acquisitions					
Evictions				9 500,00	712,50	10 212,50
Démolitions						
Etudes de sol						
Géométrie						
Taxes						
TLE	3% /SHON			21 551,00		21 551,00
CAUE	0,30% /SHON			2 155,00		2 155,00
TDENS	1,40% /SHON			10 057,00		10 057,00
Tmuni R EU	30					
Branchements						
CGE						
EDF						
Participations						
Equipements						
Parkings						
Equipements d'exploitation	(ESTIMATION)					
Poste TRANSFO	Coût total					
						TAXES 33 763,00
CONSTRUCTION						
Batiment	4 805 F/M2 SPK	1 177 125,00 (ESTIMATION)		1 075 000,00	102 125,00	1 177 125,00
		1 075 000,00				
Aléas	3,00% Construction			32 250,23	3 063,77	35 314,00
Divers	5 000 Coût total			4 566,21	433,79	5 000,00
HONORAIRES						
Maîtrise d'oeuvre	9,00% (CONTRAT)	105 941,25		96 750,00	9 191,25	105 941,25
Contrôle Technique	3,50% du COUT TRAVAUX			37 625,00	3 574,38	41 199,38
Assurances	1,20% Const+Hon+Cont			14 512,33	1 378,67	15 891,00
FRAIS ANNEXES						
Honoraires MOD SODIAC	6,00%			78 883,11	7 493,89	86 377,00
Frais financiers	8,75%	14 162,64		14 163,00		14 163,00
PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL						
REVISIONS de Prix		1 000,00		913,24	86,76	1 000,00
PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL REVISE				1 397 926,11	128 060,01	1 525 986,13

**FINANCEMENT
 DE L'OPERATION**

				TOTAL TTC
EMPLOIS	Prix de Revient Prévisionnel	1 397 012,87	1 524 986,13	1 524 986,13
	Révisions de Prix	0,10	1 000,00	1 000,00
TOTAL EMPLOIS		0,10	1 525 986,13	1 525 986,13
RESSOURCES				
	Financement VILLE		1 275 986,13	1 275 986,13
	Redevance du club de tennis		250 000,00	250 000,00
TOTAL RESSOURCES			1 525 986,13	1 525 986,13
BALANCE				