

RAPPORT n° 98/5-12
au Conseil Municipal

OBJET

ACQUISITIONS FONCIERES D'OPPORTUNITE
A SAINT-BERNARD / MONTAGNE (TERRAINS WONG HOI)
SECTEUR PREOPERATIONNEL DE RHI

La Ville de Saint-Denis a confié à la SODIAC un mandat d'études aux fins de mener à bien un projet de résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) sur le secteur de Saint-Bernard, à la Montagne.

Les services de l'Etat, notamment la DDE, ont confirmé leur accord de principe quant au financement de cette opération.

Je vous propose cependant d'autoriser dès à présent la SODIAC à acquérir à l'amiable des opportunités foncières comprises dans le secteur préopérationnel des études RHI, étant précisé que ces terrains seront intégrés dans la concession d'aménagement à intervenir ultérieurement avec la SODIAC.

C'est ainsi que la succession WONG HOI a manifesté son intention de céder une portion de ses terrains, cadastrée section IT n°199 pour 4,5 hectares environ, au prix fixé par les Domaines de 70,00 F /m².

La SODIAC demande l'autorisation à la Commune de procéder à cette acquisition dans le cadre d'une convention d'acquisitions foncières d'opportunité à intervenir, et dont le projet est joint en annexe 1.

Le prix est d'environ 3 200 000,00 F financé par un prêt PPU du même montant à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Parallèlement, la Ville a sollicité le concours de la SOFOND pour l'acquisition et le portage du terrain IT 199 de la succession WONG HOI.

En cas d'accord, la convention d'acquisitions foncières d'opportunité ne serait pas suivie d'effet, mais en revanche interviendra une convention de portage, dont le projet est joint en annexe 2 par laquelle la SOFOND acquiert la parcelle WONG HOI pour le compte de la Commune, et s'engage à le rétrocéder à la SODIAC à moyen terme.

En conséquence, je vous demande de bien vouloir :

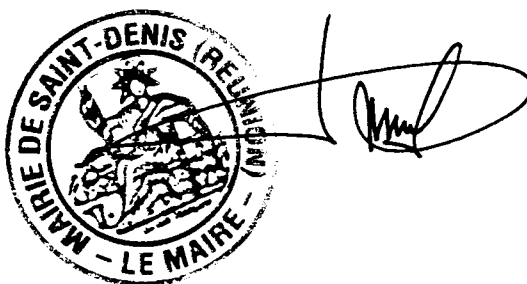
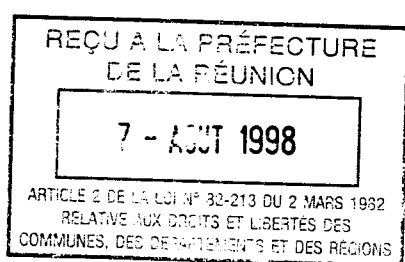
- m'autoriser à signer la convention d'acquisitions foncières d'opportunité sur le secteur de Saint-Bernard permettant à la SODIAC d'acheter le terrain IT 199 de la succession WONG HOI.

RAPPORT n° 98/5-12

- m'autoriser, en cas d'accord de la SOFOND, à signer la convention de portage de ce même terrain.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE MAIRE
Michel TAMAYA



DELIBERATION n° 98/5-12
du Conseil Municipal
en séance du vendredi 31 juillet 1998

OBJET

ACQUISITIONS FONCIERES D'OPPORTUNITE
A SAINT-BERNARD / MONTAGNE (TERRAINS WONG HOI)
SECTEUR PREOPERATIONNEL DE RHI

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 Général des Collectivités Territoriales ;

Sur le RAPPORT n° 98/5-12 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur alain ARMAND, Premier Adjoint au Maire, présenté au nom des Commissions Aménagement et Entreprise Municipale / Finances ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ARTICLE 1

- Autorise le Maire à signer la convention d'acquisitions foncières d'opportunité sur le secteur de Saint-Bernard, permettant à la SODIAC d'acheter le terrain IT 199 de 4,5 hectares environ appartenant à la succession WONG HOI.

ARTICLE 2

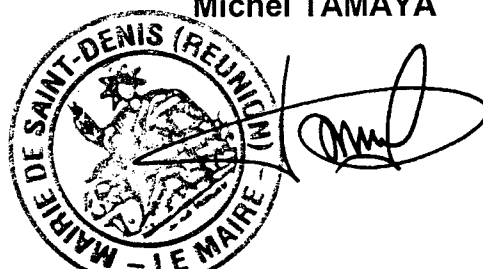
Autorise le Maire à signer , en cas d'accord de la SOFOND, la convention de portage permettant à cette société d'acquérir pour son compte, le terrain IT 199 de 4,5 hectares environ appartenant à la succession WONG HO, étant précisé que cette procédure rendra caduque la proposition de convention visée à l'article 1.

Pour extrait certifié conforme
Fait à Saint-Denis DE LA RÉUNION
Le 05 AOUT 1998

RECU A LA PREFECTURE
DE LA RÉUNION
7 - AOUT 1998

ARTICLE 2 DE LA LOI N° 82-213 DU 2 MARS 1982
RELATIVE AUX DROITS ET LIBERTÉS DES
COMMUNES, DES DÉPARTEMENTS ET DES RÉGIONS

LE MAIRE
Michel TAMAYA





CONVENTION D'ACQUISITIONS FONCIERES D'OPPORTUNITE
SECTEUR DE SAINT-BERNARD
COMMUNE DE SAINT-DENIS

ENTRE D'UNE PART :

La Commune de Saint-Denis, représentée par son Maire, Monsieur Michel TAMAYA agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du

ci-après dénommée "la Ville" ou "la Commune" ou "le concédant",

ET D'AUTRE PART :

La Société Dionysienne d'Aménagement et de Construction (SODIAC) société d'économie mixte au capital de 12 615 000 F, représentée par son Directeur Général Monsieur Eric WUILLAI, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par le Conseil d'Administration dans sa séance du 12 Septembre 1997.

ci-après dénommée "la SEM" ou "la Société" ou "le concessionnaire".

IL EST EXPOSE :

La commune de Saint DENIS envisage de réaliser, sur le secteur de Saint Bernard à la montagne, une opération de résorption de l'habitat insalubre destinée principalement au relogement des familles du secteur concerné dans le quartier .

Le conseil municipal a décidé de faire procéder à des études préalables destinées à préciser le programme, le bilan prévisionnel et les modalités de la réalisation éventuelle de cette opération et de confier ces études à la Société, par délibération n° 97/7-05 en date du 15 octobre 1997.

Cependant, afin de maîtriser dans les meilleures conditions les immeubles sis à l'intérieur du périmètre d'étude, la Commune a demandé à la Société de procéder aux acquisitions amiables qui s'avèreraient opportunes.

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

CELA EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ANNEXE AU RAPPORT N° 98/5-12

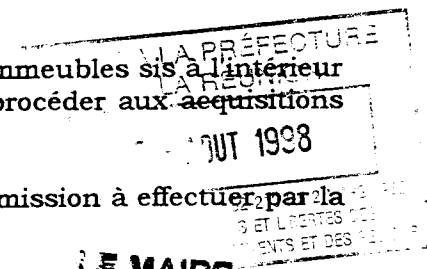
Vu par le Conseil Municipal
en séance du 31 JUIL 1998

wonghoil / 1



LE MAIRE

Michel TAMAYA



ARTICLE 1 - OBJET DE LA MISSION

La Commune charge la Société, qui accepte, de procéder selon les modalités ci-après définies, à l'acquisition amiable des immeubles bâtis ou non bâtis, des servitudes, des fonds de commerce et des droits personnels dont l'appropriation s'avérera opportune, en intervenant par priorité sur le secteur de Saint Bernard dont le périmètre est délimité sur le plan joint à la présente convention.

Les acquisitions seront faites par la Société et en son nom.

Elles ne seront effectuées qu'après accord du conseil municipal sur chaque projet d'acquisition(nature du bien, prix, mode de préfinancement).La commune autorise dès à présent la société à acquérir pour partie les terrains de la succession Wong-Hoi d'une superficie de 44 175 m² environ à extraire de la parcelle cadastrée IT 199, pour un montant de 3 100 000 F HT, conformément à l'avis des domaines, frais d'acquisitions en sus , soit environ 95 000 F.

ARTICLE 2 - MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA MISSION

- 2.1 La Société devra entretenir avec les services de l'Administration des Domaines tous les rapports nécessaires pour l'estimation du prix des immeubles à acquérir et éventuellement des diverses indemnités ou loyers.
- 2.2 Pour mener à bien sa mission, la Société pourra avoir recours à tout spécialiste (géomètre, avocat, notaire, huissier, expert, etc.) à choisir après accord de la Commune, et dont l'intervention sera utile.
- 2.3 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.
- 2.4 Dans ses négociations avec les tiers, la Société devra se présenter comme agissant sur demande de la Commune.
- 2.5 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 utiles à l'exécution de la mission.
- 2.6 Tous les montants dus à des tiers au titre du présent contrat seront pris en compte à titre de dépenses d'acquisition. Toutefois, dans le cas de faute lourde de la Société, les montants liés à la faute seront à la charge de la Société.
- 2.7 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 droits réels ou/et personnels ci-dessus énoncés, la Commune devra décider dans un délai de deux mois à compter de sa saisine par la société, soit l'abandon du projet d'acquisition soulevant une difficulté, soit le lancement de la procédure d'expropriation permettant l'acquisition dudit droit.

Dans cette hypothèse, les biens expropriés par la Commune pourront être ultérieurement cédés à la Société dans les conditions prévues par les articles L.21-1 et suivants du Code de l'Expropriation.

- 2.8 La Société devra, en liaison avec la commune, "neutraliser" les bâtiments acquis. En liaison avec la Commune et les Administrations intéressées, elle assurera, dans les meilleures conditions de rapidité, le relogement ou/et la réinstallation des occupants des immeubles acquis.

ARTICLE 3 - PRE-FINANCEMENT ET FINANCEMENT DES DEPENSES

3.1 Le préfinancement des dépenses sera assuré par la Société au moyen de ses fonds propres en fonction de ses disponibilités , soit des emprunts ou/et avances qu'elle aura contractés .

3.2 Les fonds propres utilisés par la Société porteront intérêts au taux habituel du pool de la Caisse des Dépôts et Consignation (T4M +1) , ce taux étant, à titre indicatif, de 4,37710 % en Juin 98 ; ces intérêts seront décomptés à partir du jour où les fonds auront été approvisionnés pour assurer les paiements - étant précisé que cette date ne pourra être antérieure de plus de quinze jours à celle des paiements - jusqu'au jour de la prise en compte dans le bilan de l'opération ou action d'aménagement ou de l'achat par la commune (cf. article 3.7).

3.3 Emprunts et avances contractés par la Société :

La Société devra, au préalable, indiquer au conseil municipal les caractéristiques des prêts et avances, étant précisé, d'une part, que le taux annuel d'intérêt des dits prêts et avances ne pourra être supérieur au taux d'intérêt admis pour les emprunts des communes et que d'autre part la Société s'efforcera d'obtenir des différés d'amortissement.

Dans ce cadre, la Société envisage de contracter un premier prêt projet urbain P.P.U. de 3 200 000 Francs, au taux actuariel de .5% l'an révisable, auprès de la Caisse des dépôts et consignation, afin de couvrir l'ensemble des frais d'acquisitions.

La Commune s'engage à garantir le remboursement des dits prêts et avances en capital et en intérêts, si le prêteur le demande.

3.4 Si l'opération ou action d'aménagement est réalisée par la Société, l'intégralité des dépenses engagées dans le cadre de cette mission et décomptées comme il est précisé à l'article 4 ci-après y compris les dépenses afférentes au financement de l'opération (remboursement du capital et des intérêts et frais annexes notamment), sera prise en compte dans le bilan de l'opération.

3.5 Si, en revanche, l'opération ou action d'aménagement ne peut être réalisée par la Société, pour quelque motif que ce soit, la Société vendra à la commune, qui s'engage à les acquérir, les biens et droits acquis par elle, à un prix égal à leur coût de revient liquidé comme précisé à l'article 4 ci-après.

En outre, le prix sera payé pour partie par la substitution de la Commune à la Société dans le bénéfice des emprunts et/ou avances éventuellement contractés par la société, avec prise en charge des annuités restant dues ou à échoir.

En tout état de cause, cette vente pourra être demandée par la Société si la réalisation de l'aménagement n'a pas été confiée à la Société dans un délai de trois ans et demi à compter de la première acquisition par la Société.

3.6 Cette vente devra permettre à la Société de couvrir intégralement les dépenses engagées par elle au titre de la mission d'acquisition, sauf celles qui pourraient résulter de sa faute lourde.

Cette vente sera concrétisée par un acte authentique à passer dans un délai de 6 mois à compter de la demande de la Société ; le paiement du prix sera effectué en totalité à la signature de cet acte.

La Commune s'engage à voter en temps utile les crédits et emprunts nécessaires à cet achat.

- 3.7 La Société recouvrera les avances consenties par elle sur ses fonds propres dans les conditions ci-après définies :
- A- Si l'opération ou action d'aménagement est réalisée par la société, ces avances seront remboursées à l'aide des premiers emprunts, subventions ou autres recettes qu'elle aura pu obtenir au titre de l'opération ;
 - B- Si, en revanche, l'opération ou action d'aménagement ne peut être réalisée par la société, pour quelque motif que ce soit, le prix de vente à la commune des immeubles acquis à l'aide de ces avances servira au remboursement.
- 3.8 Lors des acquisitions qu'elle fera, la Société prendra, en tant que de besoin, 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.II du Cgi.
- 3.9 En toute hypothèse, la Commune s'engage à verser à la Société tous les droits d'enregistrement, normaux et supplémentaires, ainsi que les intérêts et/ou pénalités, qui pourraient être mis à la charge de la Société par l'Administration fiscale, en rapport avec la présente mission.
- 3.10 Passé leurs dates d'échéances, les sommes dues à la Société porteront intérêt au taux des avances sur titres de la Banque de France à la date de l'échéance, majoré d'un point à son profit, sans que cette clause vaille prorogation des délais pour le versement des montants dus.

ARTICLE 4 - COMPTABILISATION DES DEPENSES

Afin de faire apparaître dans sa comptabilité les dépenses faites pour l'exécution du présent contrat ainsi que les moyens qui auront été utilisés pour leur préfinancement, la Société tiendra un compte spécial dans lequel seront enregistrés :

A- Moyens de préfinancement

- les moyens de préfinancement mis en place par la Société, soit sur ses fonds propres, soit sur des fonds empruntés ou/et avancés ;
- éventuellement, le produit de la gestion des terrains et bâtiments acquis

B- Dépenses

- 1- Les dépenses correspondant aux acquisitions d'immeubles, fonds de commerce, droits personnels et servitudes, ainsi que tous les frais annexes y compris les frais financiers, les frais de négociations, les honoraires des spécialistes mentionnés à l'article 2.2 ci-dessus, les impôts et taxes, dont la TVA qui ne pourrait être récupérée, les frais de gestion des immeubles, etc. ;
- 2- Les dépenses de démolition, de libération des immeubles, notamment les indemnités d'éviction, ainsi que les frais de relogement ou/et réinstallation ;
- 3- Le coût d'intervention de la Société pour cette mission, est fixé selon le barème Hors Taxes ci-dessous, avec un plancher de 10 000 F par unité foncière des dépenses TTC mentionnées visées en B1 et B2 ci-dessus.

pour la partie du prix comprise entre	0 et 2 000 000 F	5%
pour la partie du prix comprise entre	2 000 001 F et 3 000 000 F	4%
pour la partie du prix comprise entre	3 000 001 F et 4 000 000 F	3%
pour la partie du prix comprise entre	4 000 001 F et 5 000 000 F	2%

pour la partie du prix au delà de 5 000 000 F 1,5%

Cette rémunération sera appelée mensuellement sur la base des dépenses comptabilisées dans l'opération et sera imputée directement au compte de l'opération

ARTICLE 5 - DUREE

La présente convention a une durée de 5 ans à compter de son entrée en vigueur. Cette durée pourra être prorogée par accord des parties.

ARTICLE 6 - CONTROLE PAR LA COMMUNE

6.1 L'ensemble de la mission sera réalisé sous le contrôle de la commune.

6.2 La Commune 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.

Les agents habilités de la Commune, auront libre accès dans les bureaux de la Société où tous les dossiers, contrats et commandes, écritures, pièces comptables et justifications afférentes au présent contrat, seront tenus à leur disposition.

6.3 En outre, pour permettre à la Commune d'exercer son droit à contrôle comptable reconnu par l'article L 1523-3 du CGCT, la Société doit :

- tenir les comptes des opérations réalisées dans le cadre de la présente convention d'une façon distincte de sa propre comptabilité,
- adresser chaque année à la Commune un compte-rendu.

ARTICLE 7 - RESILIATION

La Commune peut résilier la présente convention, moyennant le respect d'un préavis de trois mois. Dans ce cas, la Commune doit acheter immédiatement à la Société les biens acquis par cette dernière au titre de la présente convention, au prix et selon les modalités fixées à l'article 3.5 ci-dessus.

ARTICLE 8 - PENALITES A LA CHARGE DE LA SOCIETE

En cas de faute lourde 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 - PROPRIETE 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 et artistique.

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 10 - REGLEMENT DES LITIGES

Tout litige survenant dans le cadre de l'exécution du présent contrat sera de la compétence du Tribunal administratif de Saint-Denis ; toutefois, les parties s'engagent à soumettre leur différend à Monsieur le préfet de la Réunion avant toute saisine des tribunaux.

ARTICLE 11 - ENTREE EN VIGUEUR

La Commune notifiera à la Société la présente convention en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat. La présente convention prendra effet à compter de la date de notification à la société.

Fait à Saint-Denis, le
(en deux originaux dont un pour
chacune des parties)

Pour la Commune,

Pour la Société,

Le Maire

Le Président

P.J. : Plan (cf. article 1)

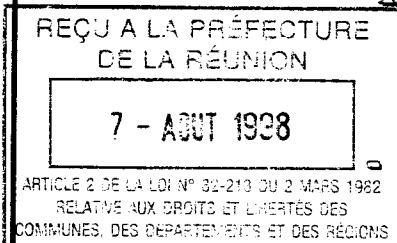
CONVENTION D'ACQUISITION

FONCIERE

N°

CONCLUE ENTRE :

- LA COMMUNE DE



- L'AMENAGEUR

LE MAIRE

ANNEXE AU RAPPORT N° 98/5-12

- LA SOFON

Vu par le Conseil Municipal
en séance du 31 JUIL. 1998



Michel TAMAYA

PREAMBULE

Le développement de l'aménagement du territoire impose la mise en oeuvre préalable d'une politique foncière structurée et concertée, conforme aux orientations qui sous-tendent le Schéma d'Aménagement Régional.

Afin de remédier à l'insuffisance d'un patrimoine foncier à vocation d'intérêt public, la Société Foncière du Département (SOFOND) a reçu mission d'acquérir et de gérer, pour le compte des communes ou de leurs aménageurs, des réserves foncières à moyen et long terme, destinées :

* à recevoir des logements ou des équipements publics, permettant de structurer, de restructurer et de densifier les agglomérations et les bourgs existants ;

* à accueillir des activités économiques, à caractère intercommunal, favorisant un rééquilibrage en faveur des micro régions Sud et Est de l'île ;

* à éviter les risques de spéculation foncière dans les zones devant bénéficier de projets structurants.

A cet effet, les interventions de la SOFOND ont été déterminées selon l'ordre de priorité suivant :

1) les centres agglomérés et les bourgs existants, avec une action prioritaire pour les Hauts ;

2) les micro-régions Sud et Est pour des zones d'activités à vocation intercommunale ;

3) les secteurs à hauts risques de spéculation foncière, autour du projet de voie haute de l'Ouest.

.../...

Ceci exposé,

Il est conclu le présent contrat entre :

- **La Commune de** , représentée par son Maire,
ci-après dénommée "la Commune",
d'une part,

- **La Société** , représentée par
ci-après dénommée " l'Aménageur",
d'autre part,

- **La Société Foncière du Département**, représentée par son
Directeur Général, Bruno COUDRET, ci-après dénommée "**la SOFOND**",
d'autre part.

Article 1 : Objet

La présente convention a pour objet de définir les conditions d'acquisition, de portage et de rétrocession par la SOFOND, pour le compte de la commune de de l'immeuble situé sur le territoire de la commune de , ci après désigné:

- Références cadastrales : section (s) : , N°
- P.O.S. actuel: - Révision du P.O.S.:
- Superficie :
- Lieu-dit :
- Propriétaire :

.../...

Article 2 : DUREE DU PORTAGE

La SOFOND s'engage à maintenir dans son patrimoine l'immeuble désigné à l'article 1, durant une période de années, et ce, à dater de son acquisition.

La SOFOND s'engage, au terme de cette période, à rétrocéder ledit immeuble à , et cette dernière s'engage à l'acquérir au plus tard années après la date d'acquisition par la SOFOND.

La précédente disposition prendra effet sous réserve du respect, par les parties contractantes, des dispositions des articles 3, 4 et 5.

Lorsqu'en application de l'article 2 de la présente convention, la SOFOND rétrocède à l'Aménageur, la Commune s'engage, de plein droit et sans autres formalités, à se substituer à l'Aménageur pour le rachat de l'immeuble prévu à l'article 1 de la présente convention dans l'hypothèse où celui-ci ne serait pas en mesure de réaliser le rachat de cet immeuble.

Article 3 : CONDITIONS FINANCIERES DE RACHAT

Le prix de revient de l'immeuble mentionné à l'article 1 de la présente convention comprend les éléments suivants :

- **Prix de vente du terrain** (prix d'acquisition + ensemble des frais engagés par la SOFOND pour acquérir et gérer le bien jusqu'à la date de la revente) ;

- **Honoraires de la SOFOND** (dûs par l'Aménageur ou, à défaut, par la commune à la date d'acquisition de l'immeuble par la SOFOND et calculés conformément aux modalités de financement prévues à l'annexe 1 de la présente convention, sur la base des dépenses T.T.C. engagées à cette date d'acquisition par la SOFOND, au titre du prix de vente, ci-dessus mentionné) ;

- **Montant des frais financiers de portage** entre la date d'acquisition de l'immeuble par la SOFOND et la date de règlement intégral du prix de cession, par la Commune ou l'Aménageur, conformément aux modalités de financement prévues à l'article 5 et à l'annexe 1 de la présente convention;

L'annexe 1 de la présente convention, précise, de manière détaillée, chacun des postes entrant dans l'établissement du prix de revient de l'immeuble concerné.

Variante 1

L'acquéreur s'engage à payer à la SOFOND le prix ainsi fixé (prix de vente de l'immeuble et frais financiers de portage de l'immeuble) :

- dans un délai de deux mois à dater de la date de publication de l'acte de vente lorsque l'acquéreur est une collectivité publique,
- à la date de la signature de l'acte de vente dans les autres cas.

A défaut du règlement du prix dans ce délai, des intérêts de retard seront de plein droit applicables à l'acquéreur, au taux d'intérêt légal.

Variante 2

L'acquéreur s'engage à payer à la SOFOND le prix ainsi fixé (prix de vente de l'immeuble et frais financiers de portage de l'immeuble) dans les conditions suivantes :

- règlement du tiers du prix de vente dans un délai de deux mois à compter de la date de publication de l'acte de vente ;
- règlement du solde du prix de vente, par moitié dans les délais respectifs d'un an, de deux ans, à compter de la publication de l'acte de vente.

Les frais financiers de portage continuent à courir, pour la part du prix de vente fixé, non encore payé et ce jusqu'au paiement intégral de ce prix.

A défaut du règlement du prix dans ces délais, des intérêts de retard seront de plein droit applicables à l'acquéreur, au taux d'intérêt légal.

Tous autres frais que la SOFOND pourrait engager, à compter de la date à laquelle le prix de vente à la commune serait déterminé en vue de la signature de l'acte, et ce, dans le cadre de la gestion de l'immeuble (impôts locaux...), devront faire l'objet d'un remboursement par la commune, sur présentation des justificatifs, par la SOFOND.

Article 4 : DESTINATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble, objet du présent contrat, devra impérativement répondre à la destination suivante, arrêtée après concertation entre les différentes parties signataires :

.....
Cas 1: CESSION A LA COMMUNE

En cas de changement de destination, souhaité par la commune, le Conseil d'Administration de la SOFOND statuera sur les conséquences financières éventuellement attachées aux adaptations demandées par la commune.

Cas 2: CESSION A UN OPERATEUR PRIVE

Toute modification de l'usage du terrain sera soumise à l'accord préalable du conseil d'administration de la SOFOND, qui se réserve le droit de revoir à la

hausse le taux de portage qui sera appliqué, en fonction de l'usage réellement fait du terrain. Si les réalisations ne correspondent pas à l'objet, préalablement défini, le repreneur sera tenu de rembourser à la SOFOND, un montant équivalent aux subventions induement perçues.

Article 5 : OBLIGATIONS DES PARTIES

La SOFOND procèdera à l'acquisition de l'immeuble désigné à l'article 1, cette opération entrant dans le cadre de son objet social et des priorités qui lui ont été assignées.

La SOFOND fera son affaire personnelle du financement de cette acquisition, lequel pourra être assuré par :

- Un prêt bancaire,

- La mobilisation sous forme d'avance de préfinancement, d'une partie de son capital social.

Il est rappelé que la SOFOND n'a pas vocation à réaliser les aménagements sur les biens qu'elle aura acquis.

La SOFOND priviligiera les transactions par voie amiable.

(La SOFOND reste soumise à l'avis des Services des Domaines, sauf cas d'espèce faisant l'objet d'une délibération du Conseil d'Administration.

La Commune s'engage, si nécessaire, à prendre toutes dispositions utiles pour modifier ou réviser son plan d'occupation des sols afin de permettre une utilisation du terrain mentionné à l'article 1, conforme aux règles d'urbanisme qu'il définit et à sa destination telle que prévue à l'article 4.

Cette mise en concordance devra être réalisée, au plus tard à la date de l'acte de cession du bien par la SOFOND à la Commune ou à l'Aménageur, qui s'engage à racheter le bien en l'état.

Les obligations, nées de cette acquisition par la SOFOND, sont transférées de plein droit, à la commune ou à l'aménageur qui accepte, par la présente, de les prendre à son compte.

Toute modification à la présente convention devra intervenir par voie d'avenant.

Article 6 : CONTROLE DE LA COLLECTIVITE OU DE L'AMENAGEUR

La SOFOND devra justifier auprès de la collectivité ou de l'Aménageur, à qui, elle rétrocèdera l'immeuble, de tous les frais engagés à ce titre.

Pendant la durée de la présente convention, la Commune ou l'Aménageur pourra, à tout moment, demander à la SOFOND, tout élément relatif à l'acquisition de l'immeuble en cours.

Article 7 : LITIGES

Les litiges éventuels relatifs à l'application de la présente convention seront portés devant la juridiction compétente du ressort du siège de la SOFOND.

Article 8 : DATE D'EFFET

Les dispositions contenues dans la présente convention prennent effet à la date de signature par les parties.

Fait à
le

Commune de

Société

SOFOND