

**RAPPORT n° 98/5-18**  
**au Conseil Municipal**

**OBJET**

**ACQUISITIONS FONCIERES D'OPPORTUNITE**  
**AU CHEMIN DES FILAOS / MONTAGNE**  
**(TERRAINS DE PALMAS / LOTISSEMENT DHABITAT INDIVIDUEL)**

Par délibération n°98/3-09 du Conseil Municipal en date du 15 mai 1998, la Commune de Saint-Denis a approuvé le projet de concession à la SODIAC de l'aménagement du lotissement d'habitat individuel " chemin des Filaos " à la Montagne.

Cette opération est envisagée sur les terrains de PALMAS d'environ 7,8 hectares cadastrés section EL n°10-11-12 (parties).

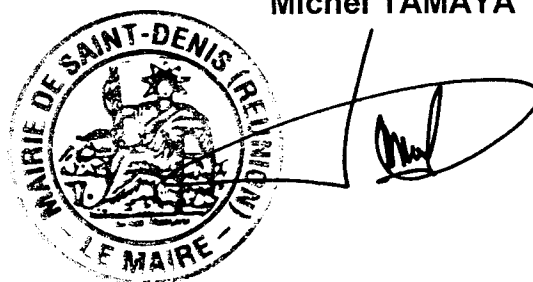
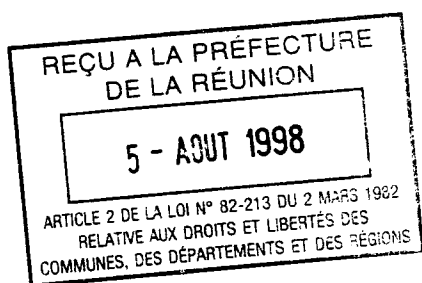
La concession sera signée dès obtention de l'arrêté de lotir à intervenir avant la fin de 1998.

Il convient toutefois d'acquérir au préalable cet ensemble immobilier, ce pourquoi des négociations ont été engagées.

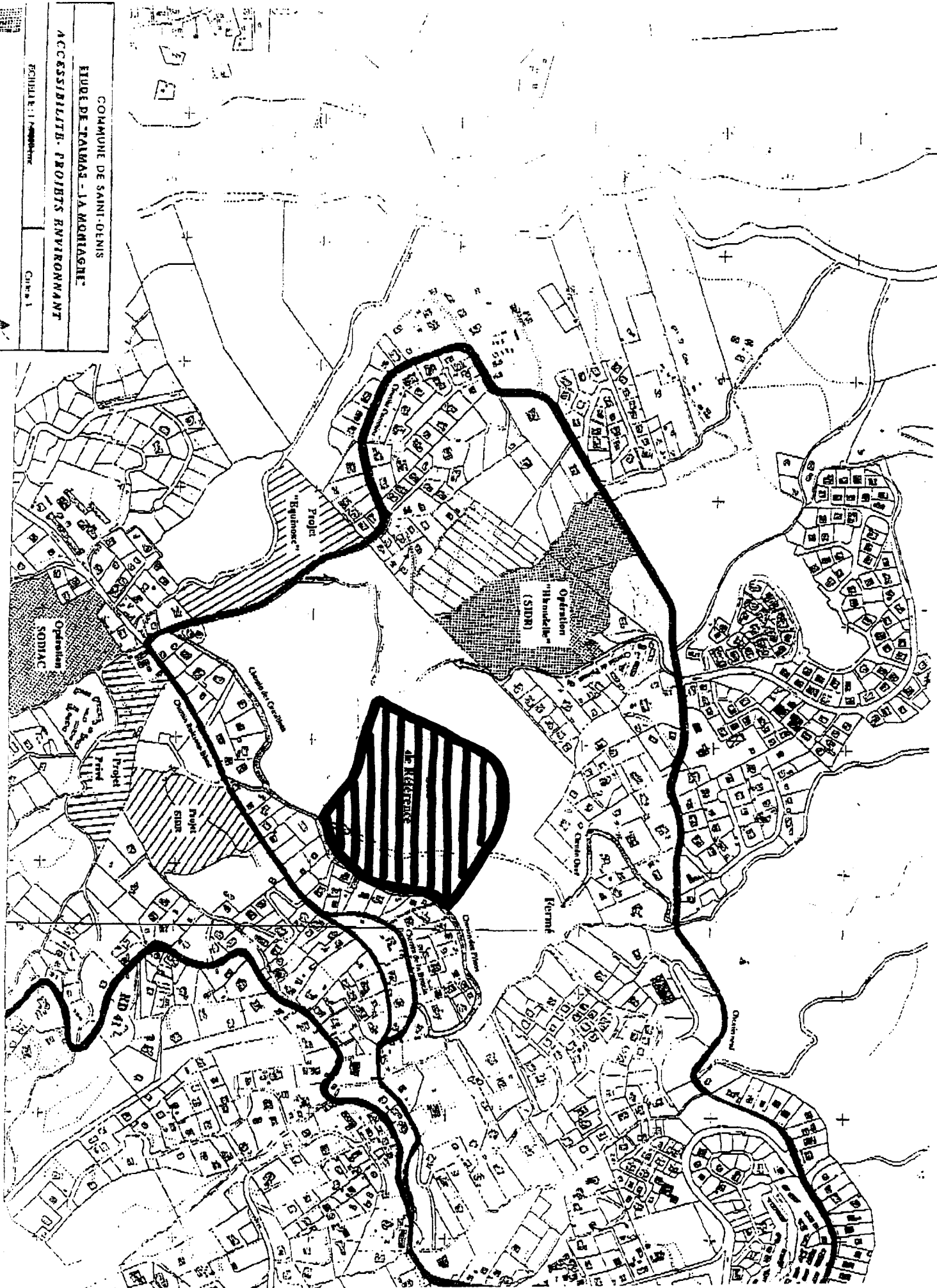
Dans la perspective de les concrétiser, je vous demande de m'autoriser à signer la convention d'acquisitions foncières d'opportunité permettant à la SODIAC d'acheter les terrains EL n°10-11-12 (parties) de la famille de PALMAS, au prix de 11 200 000, 00 F HT.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

**LE MAIRE**  
**Michel TAMAYA**



COMMUNE DE SAINT-DENIS	
ETUDE DE TAISAS - LA MONTAGNE	
ACCESSIBILITE - PROJETS ENVIRONNANT	
ÉCHELLE : 1/5000	Chap. 1



COMMUNE DE SAINT-DENIS

REPUBLIQUE FRANCAISE

DELIBERATION n° 98/5-18  
du Conseil Municipal  
en séance du vendredi 31 juillet 1998

OBJET

ACQUISITIONS FONCIERES D'OPPORTUNITE  
AU CHEMIN DES FILAOS / MONTAGNE  
(TERRAINS DE PALMAS / LOTISSEMENT DHABITAT INDIVIDUEL)

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° 98/5-18 du Maire ;

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

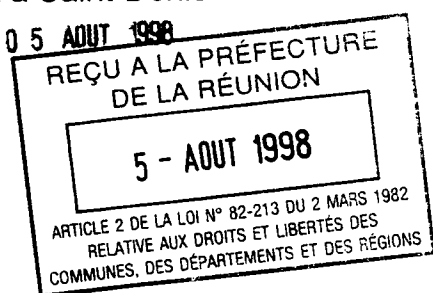
Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

APRES EN AVOIR DELIBERE  
A L'UNANIMITE DES VOTANTS

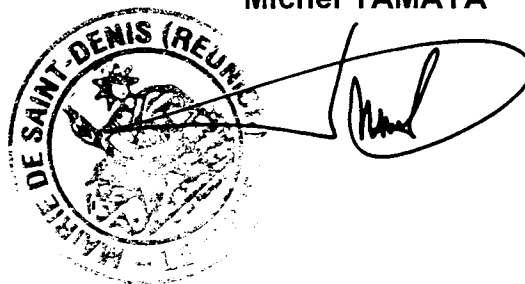
Autorise le Maire à signer la convention d'acquisitions foncières d'opportunité permettant à la SODIAC d'acheter l'ensemble immobilier d'environ 7,8 hectares cadastré section EL n°10-11-12 (parties) sis à la Montagne, et appartenant à la famille de PALMAS, au prix de 11 200 000,00 F HT, en vue de la réalisation d'un lotissement d'habitat individuel

Pour extrait certifié conforme  
Fait à Saint-Denis

Le 05 AOUT 1998



LE MAIRE  
Michel TAMAYA



**CONVENTION D'ACQUISITIONS FONCIERES D'OPPORTUNITE**

**SECTEUR DE LA MONTAGNE**

**LOTISSEMENT DE PALMAS**

**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 :**

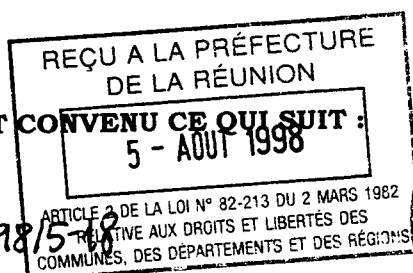
La commune de Saint DENIS a décidé de confier à la SODIAC une concession d'aménagement des terrains De Palmas situés à la Montagne lors de la séance du conseil municipal du 15 Mai 98, délibération n° 98/3-09. Cette concession ne sera exécutoire qu'à compter de la délivrance du permis de lotir à intervenir avant la fin 1998. Le programme, le bilan prévisionnel et les modalités de la réalisation ont été adoptés lors de ce même conseil.

Cependant, afin de maîtriser dans les meilleures conditions les immeubles sis à l'intérieur du périmètre opérationnel, la Commune a demandé à la Société de procéder à l'acquisition amiable des terrains concernés.

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

**LE MAIRE**

**CELA EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**



**ANNEXE AU RAPPORT N° 98/5-18**

fonpalma/1



Vu par le Conseil Municipal  
en séance du 31 IIIII 1998

**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 non bâtis, des servitudes et des droits personnels dont l'appropriation s'avère opportune, en intervenant sur le périmètre du projet de concession

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

## **ARTICLE 2 - MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA MISSION**

- 2.1 La Société est autorisée à acquérir le bien concerné à savoir les parcelles EL 10 11 et 12 (en partie pour chacune d'elles), situées à la Montagne propriété de Monsieur Ralph De Palmas et de Madame Roussel Stéphanie, pour un montant de 11 200 000 F HT, en conformité avec l'estimation des domaines.
- 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.

## **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 pré-opérationnel d'un montant maximum de 13 000 000 Francs, au taux annuel de .5%, auprès de la Caisse Régionale du crédit agricole de la Réunion (CRCAMR).

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 à 3 % HT des dépenses HT mentionnées visées en B1 et B2 ci-dessus. Cette rémunération sera appelée mensuellement au fur et à mesure des dépenses comptabilisées sur l'opération et sera imputée directement au compte de l'opération. Celle-ci ne pourra être cumulée avec la rémunération de gestion sur dépenses prévue à l'article 18 § 1.1 du projet de traité de concession du lotissement chemin des filaos approuvé par le conseil municipal du 15 Mai 98, délibération n° 98/3-09

#### **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)