

L'an DEUX MIL ONZE, le SAMEDI 23 AVRIL, à 09 h 10, le Conseil Municipal de Saint-Denis s'est assemblé en deuxième séance annuelle, dans la Salle des Délibérations, sur convocation légale du Maire faite en application des Articles L. 2121-10 et L. 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales (séance clôturée à 11 h 10).

Il a été, conformément aux dispositions de l'Article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, procédé à la nomination de la Secrétaire de Séance pris dans le sein du Conseil Municipal. CÉCILÉRY Nathalie a été désignée, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

ÉTAIENT PRÉSENTS

ANNETTE Gilbert/ ORPHÉ Monique/ BAREIGTS Éricka/ HOAREAU Jean-François/ PONIN-BALLOM Gino/ PICARD Hajasoa/ LAURET Edmond/ VICTORIA RETOURNAT Danielle/ PESTEL René Louis/ VÉLOUPOULÉ MERLO Nalini/ ARMAND Alain/ HUMBLLOT Nicole/ ESPÉRET Jean-Pierre/ BRISSAC-FÉRAL Claude/ COUDERC Alain/ ADAME Brigitte/ LOUISE Rose Blanche/ KICHENIN Virgile/ Didier EUPHRASIE/ CATHERINE Aline/ HOARAU Emmanuel/ ASSABY Maximilien/ DINDAR Ibrahim/ TURPIN Marie-Annick/ CASSIM-CADJEE Mohammad/ FIDJI Jean-Claude/ ANDAMAYE Marie-Annick/ NAILLET Philippe (arrivé à 10 h 23, au Rapport n° 11/2-13)/ LOWINSKY Jacques/ SERVANTÈS Marie/ PAULÉE Marie-Thérèse/ PELTIER Hélyette/ FRANÇOISE Gérard/ AHAMADI Salama/ TOQUET Stéphanie/ CÉCILÉRY Nathalie/ FOURNEL Dominique/ ALLIÉ Carmen/ BARDIÈRE Jean-Michel/ VICTORIA René-Paul/ CHÉFIARE Claudine

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

MAILLOT Gérald		par LOWINSKY Jacques
CLAIN Claudette		par VÉLOUPOULÉ MERLO Nalini
ISIDORE Marylise		par ORPHÉ Monique
NATIVEL Mickaël		par ANNETTE Gilbert
JAVEL François	pour toute la durée de la séance	par ANDAMAYE Marie-Annick
VARONDIN Frédéric		par PELTIER Hélyette
JUSTINE Marie Séverine		par KICHENIN Virgile
INGAR Iqbal		par ALLIÉ Carmen
HOARAU Serge		par VICTORIA René-Paul
SALIMINA Patricia		par CHÉFIARE Claudine
TOQUET Stéphanie	à son départ, à 10 h 35, au Rapport n° 11/2-23	par DINDAR Ibrahim

Les membres présents, au nombre de 41 sur 55, ont pu délibérer en exécution de l'Article L. 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ÉLUS INTÉRESSÉS

Article L. 2131-11 du Code Général des Collectivités Territoriales

En application des dispositions de l'Article L. 2131-11 du Code Général des Collectivités Territoriales, les élus intéressés n'ont pas pris part au vote portant sur les Rapports dont la liste suit.

- ANNETTE Gilbert Rapport n° 11/2-24
au titre de la Caisse des Ecoles
- PAULÉE Marie-Thérèse
- PICARD Hajasoa
- VARONDIN Frédéric
- FRANÇOISE Gérard
- VICTORIA RETOURNAT Danielle
- BARDIÈRE Jean-Michel (représentant les professeurs des écoles)

- (*) MAILLOT Gérald Rapport n° 11/2-29
au titre du SIDE0
- ESPÉRET Jean-Pierre
- LOWINSKY Jacques

- KICHENIN Virgile Rapport n° 11/2-29
au titre du CAUE

- LOWINSKY Jacques Rapport n° 11/2-30
au titre de la SHLMR
- Emmanuel HOARAU (en qualité de Conseiller Général)

- ORPHÉ Monique Rapport n° 11/2-31
au titre de la SIDR
- (*) MAILLOT Gérald (en qualité de Conseiller Général)
- PONIN-BALLOM Gino (en qualité de Conseiller Général)

- LOWINSKY Jacques Rapport n° 11/2-31
au titre de la SHLMR
- HOARAU Emmanuel (en qualité de Conseiller Général)

SIDE0 Syndicat Intercommunal d'Exploitation d'Eau Océanique
(Comité Syndical du)

CAUE Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement

SHLMR Société d'Habitations à Loyer Modéré de la Réunion

SIDR Société Immobilière du Département de la Réunion

(*) élu absent à la séance

ELUS INTERESSES

(suite)

Article L. 2131-11 du Code Général des Collectivités Territoriales

- LAURET Edmond Rapport n° 11/2-32
au titre de la SEDRE

- ORPHÉ Monique Rapport n° 11/2-33
au titre de la SIDR
- (1) MAILLOT *Gérald* (en qualité de Conseiller Général)
- PONIN-BALLOM Gino (en qualité de Conseiller Général)

- LAURET Edmond Rapport n° 11/2-35
au titre de la SEDRE

- ORPHÉ Monique Rapport n° 11/2-35
au titre de la SIDR
- (1) MAILLOT *Gérald* (en qualité de Conseiller Général)
- PONIN-BALLOM Gino (en qualité de Conseiller Général)

- LOWINSKY Jacques Rapport n° 11/2-37
au titre de la SHLMR
- HOARAU Emmanuel (en qualité de Conseiller Général)

- ANNETTE Gilbert Rapport n° 11/2-39
au titre du CCAS
- ANDAMAYE Marie-Annick
- ORPHÉ Monique
- TURPIN Marie-Annick
- VICTORIA RETOURNAT Danielle
- (2) ISIDORE *Marylise*
- PESTEL René Louis
- (3) ALBANY *Christian*
- (4) TROTET *Maryse*

- ANNETTE Gilbert *au titre de la MLN*
- AHAMADI Salama
- ANDAMAYE Marie-Annick
- KICHENIN Virgile
- LOWINSKY Jacques

- ANDAMAYE Marie-Annick *au titre de l'OTI Nord*
- (5) JAVEL *François*

- BAREIGTS Éricka *au titre de l'UR*

SEDRE Société d'Équipement du Département de la Réunion
SIDR Société Immobilière du Département de la Réunion
SHLMR Société d'Habitations à Loyer Modéré de la Réunion
CCAS Centre Communal d'Action Sociale
MLN Mission Locale Nord
OTI Nord Office de Tourisme Intercommunal du Nord
UR Université de la Réunion

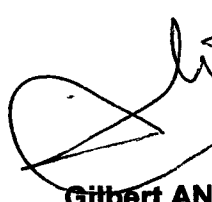
(1) à (5) élus absents à la séance

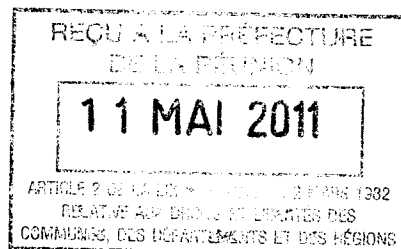
DÉPLACEMENTS D'ÉLUS en Salle des Délibérations pendant les travaux

Elus	Horaires ARRIVÉES	Remarques
NAILLET Philippe	à 10 h 23	au Rapport n° 11/2-13
	DÉPARTS	
TOQUET Stéphanie	à 10 h 35	au Rapport n° 11/2-23 procuration à DINDAR Ibrahim

Le Maire certifie que le compte rendu de la présente séance a été affiché à la porte de l'hôtel de Ville de Saint-Denis le
- 5 MAI 2011 et que le nombre de Conseillers Municipaux présents a été de 41 sur 55.

LE MAIRE


Gilbert ANNETTE



OBJET ZAC I DE MOUFIA

CONVENTION DE PARTICIPATION
MODIFICATION DES MODALITES DE VERSEMENT

CONSTRUIRE 500 LOGEMENTS SOCIAUX PAR AN ET RESORBER L'INSALUBRITE

CONTEXTE

Dans le cadre de l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) N° 1 de Moufia, un Traité de Concession et le Cahier des Charges définissant les droits et obligations respectifs du Concédant et du Concessionnaire, ont été approuvés le 19 septembre 1978.

Par avenants successifs, la convention a été prorogée jusqu'au 31/12/2013 (avenant n° 10 approuvé lors du Conseil Municipal du 20 novembre 2010, approuvé par Délibération n° 10/6-36).

Dans ce cadre, l'objectif poursuivi par la collectivité est de contribuer à la structuration et à la qualité urbaine de ce quartier afin de répondre aux demandes de logements, de renforcer la Centralité de Moufia avec la réalisation de plusieurs équipements publics et d'aménager l'ancienne Zone d'Activités (secteur Anjou-Béarn).

OBJET

En application de l'article L.311-4 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme, « lorsqu'une construction est édifiée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, une convention conclue entre la Commune ou l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale et le constructeur précise les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût d'équipement de la zone. La convention constitue une pièce obligatoire du dossier de permis de construire ou de lotir. »

La convention de participation a pour objet aussi de déterminer le montant et les modalités de paiement de la participation du Constructeur à la Commune au coût des équipements publics de la zone.

Selon l'article 4 de la "convention de participation dans la ZAC I de Moufia toujours en vigueur, le mode de paiement de cette participation est basée sur celui de la Taxe Locale d'Equipement.

Or, la Loi de Finances rectificative pour 2010 n° 2010-237 du 9 mars 2010 a modifié les délais de paiement concernant cette taxe.

- Désormais, la taxe doit être versée au comptable du Trésor de la situation des biens, en deux fractions égales, ou en un versement unique lorsque le montant dû n'excède pas 305 euros.
- Le premier versement ou le versement unique est exigible à l'expiration d'un délai de 12 mois à compter de la date de délivrance du permis de construire ou de la date à laquelle l'autorisation de construire est réputée avoir été tacitement accordée (contre 18 mois jusqu'alors). Le second versement est exigible à l'expiration d'un délai de 24 mois à compter de la même date (au lieu d'un délai de 36 mois précédemment).
- Toutefois, la taxe due pour la construction, par tranches, de logements destinés à l'habitation principale doit être versée au comptable du Trésor en 3 versements échelonnés de 12 mois en 12 mois (au lieu de 18 mois en 18 mois) à compter de la date de délivrance du permis de construire ou de la date à laquelle l'autorisation de construire est réputée avoir été tacitement accordée.

Rapport n° 11/2-32

- Les deux premiers versements sont calculés en fonction de la surface hors oeuvre nette autorisée par le permis de construire au titre de la première tranche, le dernier versement en fonction de celle autorisée au titre de la seconde tranche.

En cas de modification apportée au permis de construire ou à l'autorisation tacite de construire, le complément de taxe éventuellement exigible doit être acquitté dans le délai d'un an à compter de la modification.

Par conséquent, les autorisations de construire (permis de construire PC) délivrées à partir du 11/03/2010 dans le périmètre de cette ZAC MOUFIA 1 sont concernées par cette modification de paiement et doivent faire l'objet d'un avenant.

Il s'agit de :

- SCCV le Clos d'Emilie, le Permis de Construire (PC) délivré le 23.04.2010 ;
- PATEL Azize, PC délivré le 15.05.2010 ;
- SINDRAYE Janie, PC délivré le 30.11.2010 ;
- PHA INVESTISSEMENT, PC déposé le 18.01.2011 en cours d'instruction pour une délivrance en mars 2011.

Dans le cadre du suivi du recouvrement de la participation ZAC, il a été constaté que les délais de paiement doivent être modifiés par la signature d'un avenant à la convention initiale pour ces 4 dossiers.

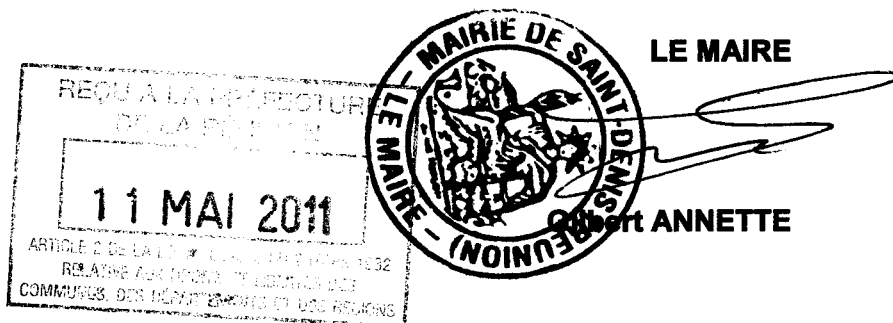
Les nouvelles modalités de versement de la participation sont stipulées dans la convention jointe en annexe à l'article 4.

Par ailleurs, toutes les nouvelles conventions de participation à venir devront intégrer ces nouvelles modalités de versement, et c'est pourquoi il convient de mettre en place une nouvelle convention, jointe également en annexe de la présente délibération.

Aussi, je vous demande aujourd'hui :

- d'autoriser, dans le cadre de l'opération d'aménagement citée en référence, la signature des 4 avenants rectificatifs aux conventions de participation avec les constructeurs concernés par l'application de l'article L.311-4 du Code de l'Urbanisme, qui font l'objet d'une modification des modalités de versement (article 4) selon la loi de Finances rectificative pour 2010 n° 2010-237 du 9 mars 2010 ;
- d'approuver la nouvelle convention de participation intégrant les éléments de la Loi de Finance et d'en autoriser la signature.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



OBJET ZAC I DE MOUFIA

CONVENTION DE PARTICIPATION
MODIFICATION DES MODALITES DE VERSEMENT

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, Départements, et Régions, modifiées ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L. 2122-22 19° ;

Vu la Délibération n° 08/2-01 du 10 avril 2008 portant délégations du Conseil Municipal au Maire en application de l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales, en son absence à la 1ère Adjointe et, en cas d'absence simultanée du Maire et de la 1ère Adjointe, à la 2ème Adjointe ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment l'article L. 311-4 ;

Sur le RAPPORT N° 11/2-32 du Maire ;

Vu le rapport de Madame ORPHE Monique, 1ère Adjointe, présenté au nom des Commissions Affaire Générale/ Entreprise Municipale, et Aménagement/ Développement Durable ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ARTICLE 1 Autorise la signature, par délégation prévue à l'article L. 2122-22 19° du Code Général des Collectivités Territoriales des quatre avenants aux conventions de participation qui, dans le cadre de la réalisation de la ZAC I de Moufia, relèvent de l'application de l'Article L. 311-4 du Code de l'Urbanisme et pour lesquelles l'article 4 de la Convention de Participation (modalités de versement) ont été modifiées selon la Loi de Finances rectificative pour 2010 n° 2010-237 du 9 mars 2010.

ARTICLE 2 Approuve la nouvelle convention de participation applicable dans le périmètre de la ZAC I de Moufia intégrant la modification de cet article 4.

ARTICLE 3 Autorise le Maire ou celle qui le remplace, en référence à la Délibération n° 08/2-01 susvisée à signer tous documents afférents à cette affaire.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le - 5 MAI 2011



**CONVENTION DE PARTICIPATION PREVUE
PAR L'ARTICLE L 311-4 DU CODE DE L'URBANISME**

ZAC I DE MOUFIA - SAINT-DENIS

-convention type-

AVENANT N° 1

ENTRE

La Commune de Saint-Denis de la Réunion, représentée par Monsieur Gilbert ANNETTE, son Maire en exercice, dûment habilité par Délibération n° 11/2-32 du Conseil Municipal en date du 23 avril 2011, domicilié en l'Hôtel de Ville, 97717 SAINT-DENIS Messag Cedex 9,

ET

Monsieur, Madame
Demeurant
Commune de SAINT-DENIS (97490)

Dans le cadre de l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) n° 1 de Moufia, un Traité de Concession et le Cahier des Charges définissant les droits et obligations respectifs du Concédant et du Concessionnaire, ont été approuvés le 19 septembre 1978.

Par avenants successifs, la convention a été prorogée jusqu'au 31/12/2013 (avenant n° 10 approuvé lors du Conseil Municipal du 20 novembre 2010 par Délibération n° 10/6-36).

Dans ce cadre, l'objectif poursuivi par la collectivité est de contribuer à la structuration et à la qualité urbaine de ce quartier afin de répondre aux demandes de logements, de renforcer la Centralité de Moufia avec la réalisation de plusieurs équipements publics et d'aménager l'ancienne Zone d'Activités (secteur Anjou-Béarn).

L'article L 311-4 alinéa 4 du Code de l'urbanisme dispose :

« Lorsqu'une construction est édifiée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, une convention conclue entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale et le constructeur, précise les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût de d'équipement de la zone. La convention constitue une pièce obligatoire du dossier de permis de construire ou de lotir ».

La présente convention a pour objet de définir les modalités de cette participation et d'apporter un rectificatif à l'article 4 - modalités de versement selon la Loi des Finances rectificative pour 2010 n° 2010-237 du 9 mars 2010.

Article 4 MODIFIE : modalités de versement

Désormais, la taxe ou participation doit être versée au comptable du Trésor de la situation des biens, en deux fractions égales, ou en un versement unique lorsque le montant dû n'excède pas 305 euros.

Le premier versement ou le versement unique est exigible à l'expiration d'un délai de 12 mois à compter de la date de délivrance du permis de construire ou de la date à laquelle l'autorisation de construire est réputée avoir été tacitement accordée (contre 18 mois jusqu'alors). Le second versement est exigible à l'expiration d'un délai de 24 mois à compter de la même date (au lieu d'un délai de 36 mois précédemment).

Toutefois, la taxe due pour la construction, par tranches, de logements destinés à l'habitation principale doit être versée au comptable du Trésor en 3 versements échelonnés de 12 mois en 12 mois (au lieu de 18 mois en 18 mois) à compter de la date de délivrance du permis de construire ou de la date à laquelle l'autorisation de construire est réputée avoir été tacitement accordée.

Les deux premiers versements sont calculés en fonction de la surface hors oeuvre nette autorisée par le permis de construire au titre de la première tranche, le dernier versement en fonction de celle autorisée au titre de la seconde tranche.

En cas de modification apportée au permis de construire ou à l'autorisation tacite de construire, le complément de taxe éventuellement exigible doit être acquitté dans le délai d'un an à compter de la modification.

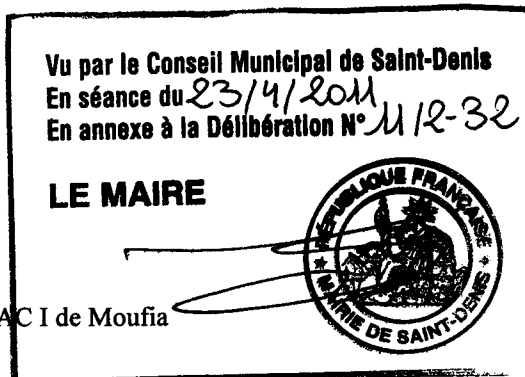
LES AUTRES ARTICLES RESTENT INCHANGES.

Fait à Saint-Denis
(en 3 exemplaires / document type),
Le

Signature à faire précéder de la mention « lu et approuvé »

LE CONSTRUCTEUR
Le pétitionnaire

LA COMMUNE
Le Maire



CONVENTION DE PARTICIPATION
prévues par l'article L 311-4 du Code de l'Urbanisme
ZAC I DE MOUFIA - SAINT-DENIS

ENTRE LES SOUSSIGNES

LA COMMUNE DE SAINT-DENIS représentée par Monsieur Gilbert ANNETTE , son Maire, dûment habilité à cet effet par une Délibération du Conseil Municipal n° 11/2-32 en date du 23 avril 2011, ci-après dénommée « la *Commune* »,

D'UNE PART,

ET

ci-après dénommé « le *Constructeur* »,

D'AUTRE PART.

IL EST EXPOSE CE QUI SUIT

D'une part, le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Denis, approuvé par le Conseil Municipal, en date du 17 décembre 2004 modifié le 05 décembre 2005 et le 14 décembre 2006, intègre une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) n° 1 de Moufia (ZAC I de Moufia).

Par Délibération en date du 20 juin 1978, la Commune de Saint-Denis a approuvé le dossier de réalisation, prévu par l'article R. 311-7 du Code de l'Urbanisme.

Il est rappelé que le périmètre de la ZAC est exclu du champ d'application de la TLE.

Par Délibération en date du 20 juin 1978, la Commune de Saint-Denis, a décidé, en application des dispositions des articles L 300-4 et L. 300-5 du Code de l'Urbanisme, de confier à la SEDRE, la réalisation dans le cadre du traité de concession d'aménagement, d'une partie des tâches d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté.

D'autre part, la pression foncière et immobilière actuelle sur la ZAC, qui se manifeste ou se manifesterà par le dépôt de nombreuses demandes de permis de construire, imposera des investissements complémentaires de la Commune sur les espaces publics environnants.

En application de l'article L. 311-4 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'une construction est édifée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, une convention conclue entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale et le constructeur précise les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût d'équipement de cette zone. La convention constitue une pièce obligatoire du dossier de permis de construire ou de lotir.

La présente convention a donc pour objet de déterminer le montant et les modalités de paiement de la participation du Constructeur à la Commune au coût des équipements publics de la ZAC.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

Article 1 - Objet de la convention

La présente convention concerne les terrains dont la désignation suit :

Le propriétaire souhaite réaliser ou faire réaliser sur ce terrain lui appartenant un programme de construction à usage de logements, le tout correspondant à **m² de SHON**.

La réalisation de ce programme doit s'effectuer conformément aux règles du PLU approuvé par délibération en date du 17 décembre 2004 modifié le 05 décembre 2005 et le 14 décembre 2006.

Article 2 - Equipements mis à la charge de l'opération

2.1. Le programme des équipements publics mis à la charge des constructeurs de la zone résulte de l'étude spécifique menée par l'aménageur.

2.2. La part des dépenses de réalisation de ces équipements mise à la charge des constructeurs sera répartie, quelle que soient les catégories de constructions, en proportion de la surface hors œuvre nette.

Article 3 - Modalités de calcul de la participation

3.1. Le constructeur souhaite réaliser sur le terrain visé à l'article 1 une construction de **m² de SHON**.

3.2. Dans le souci d'égalité devant les charges publiques, la participation demandée par la Commune est alignée sur le calcul de la TLE, tel qu'il est appliqué sur les secteurs de la Commune assujettis à cette taxe.

3.3. Le montant de la participation du constructeur au coût des équipements publics de la zone s'élève donc à **euros par m² de SHON autorisés par le permis de construire, pour les quatre-vingts premiers mètres carrés de SHON des logements, et à euros par m² de SHON autorisés par le permis de construire, de quatre-vingt-un à cent soixante-dix mètres carrés pour les logements dépassant quatre-vingts mètres carrés de SHON.**

3.4. Le montant total de la participation du constructeur sera calculé sur la base du nombre de m² de SHON autorisé par le permis de construire effectivement délivré.

3.5. Le montant de la participation du constructeur au coût des équipements publics de la zone s'élève donc à **euros HT, TVA en sus au taux de 8,5 %, soit euros TTC.**

Article 4 - Modalités de versement

4.1. Dans l'hypothèse où la délivrance du permis de construire n'est pas de la compétence de la Commune, le Constructeur s'engage à notifier l'arrêté de permis de construire à la Commune dans les huit jours de sa délivrance.

4.2. Le Constructeur s'engage à verser la participation au coût des équipements publics de la zone selon les modalités de versement de la TLE.

Celle-ci sera versée en deux fractions égales, ou en un versement unique lorsque le montant dû n'excède pas 305 euros.

Le premier versement ou le versement unique est exigible à l'expiration d'un délai de 12 mois à compter de la date de délivrance du permis de construire ou de la date à laquelle l'autorisation de construire est réputée avoir été tacitement accordée (contre 18 mois jusqu'alors).

Le second versement est exigible à l'expiration d'un délai de vingt-quatre mois à compter de la même date (au lieu d'un délai de trente-six mois précédemment).

Toutefois, la participation due pour la construction, par tranches, de logements destinés à l'habitation principale doit être versée au comptable du Trésor en trois versements échelonnés de douze mois en douze mois (au lieu de dix-huit mois en dix-huit mois) à compter de la date de délivrance du permis de construire ou de la date à laquelle l'autorisation de construire est réputée avoir été tacitement accordée.

Les deux premiers versements sont calculés en fonction de la surface hors œuvre nette autorisée par le permis de construire au titre de la première tranche, le dernier versement en fonction de celle autorisée au titre de la seconde tranche.

En cas de modification apportée au permis de construire ou à l'autorisation tacite de construire, le complément de participation éventuellement exigible doit être acquitté dans le délai d'un an à compter de la modification.

- 4.3.** Passées leurs dates d'échéance, les sommes dues au titre de la présente convention de participation, à quelque titre que ce soit, porteront intérêt au taux de l'intérêt légal à la date d'échéance, majoré de cinq points, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, et sans que le paiement de ces intérêts dégage l'acquéreur de son obligation de payer à la date prévue à la Commune, laquelle conserve la faculté de l'y contraindre et ce, sans préjudice pour la Commune de son droit à résolution du contrat, et à des dommages-intérêts. Ces intérêts seront majorés de la TVA.

Article 5 - Indemnités en cas de dépassement de programme

Dans l'hypothèse où le Constructeur aurait construit, dans un délai de cinq ans à compter de la signature de la présente convention, une surface de plancher hors œuvre nette supérieure à celle qui est prévue au programme fixé à l'article 3 ci-dessus, il serait redevable d'un complément de participation calculé selon les règles de calcul définies à l'article 3 ci-dessus et par m² de surface de plancher hors œuvre nette (SHON) réalisé en dépassement du programme susvisé, taxes et frais en sus.

Le complément de participation correspondant sera versé selon les échéances suivantes :

- le premier tiers, trois mois après la délivrance du permis de construire afférent aux surfaces construites en dépassement,
- le second tiers, six mois après le dit permis de construire,
- le solde, dix-huit mois après le dit permis de construire.

L'indemnité ci-dessus sera versée à la Commune.

Article 6 - Indexation

Les versements prévus aux articles 4 et 5 ci-dessus sont indexés conformément aux valeurs forfaitaires par m² de plancher hors œuvre, applicables pour chaque catégorie de constructions envisagées dans le calcul de la TLE. A titre d'information, ces valeurs sont indexées chaque année au 1^{er} janvier en fonction de l'indice du coût de la construction.

Article 7 - Garantie bancaire

Sans objet.

Article 8 - Condition suspensive

La présente convention est subordonnée à la condition suspensive de l'obtention par le constructeur d'un permis de construire dans les délais légaux.

Article 9 - Mutation - Transfert - Droits réels

Dès lors que le terrain désigné plus avant et les constructions s'y trouvant seraient pour tout ou partie vendus, ou qu'ils feraient l'objet de contrats conférant des droits réels à un tiers, le constructeur s'engage à faire insérer dans les actes afférents, l'engagement de son acquéreur ou tout autre tiers détenteur des droits réels de reprendre à son compte et de les transmettre aux acquéreurs successifs, les obligations résultant de la présente convention de participation auxquelles il n'aurait pas été satisfait.

Le constructeur déclare en outre se porter fort pour ses successeurs du paiement des fractions de participation non encore effectuées à la date de l'acte de vente ou de tout autre acte conférant une partie des droits réels.

Article 10 - Conditions résolutoires

La présente convention de participation sera résolue de plein droit en cas d'acquisition par la Commune ou la SEDRE du terrain bâti objet de la présente convention à l'amiable ou par voie d'expropriation.

Article 11 - Dégrevement

En cas de modification du permis de construire entraînant une diminution ou la suppression de la participation, ou de péremption du permis de construire, la somme correspondante est restituée au constructeur si le versement a été effectué.

Si le versement n'a pas été effectué, le montant de la participation sera réduit à due concurrence.

Article 12 - Litiges

Tout litige résultant de l'application de la présente convention de participation et ses suites sera du ressort du tribunal administratif de Saint-Denis.

Article 13 - Frais

Les frais de timbre et d'enregistrement de la présente convention de participation sont à la charge du constructeur.

Article 14 - Election de domicile

Pour l'exécution de la présente convention de participation, les parties intervenantes font élection de domicile :

- pour la Commune, à l'Hôtel de Ville
- pour le constructeur, en son domicile ou siège social.

Fait à
Le

en 3 exemplaires originaux

Pour la Commune

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
En séance du 23/4/2011
En annexe à la Délibération N° 11/2-32

LE MAIRE

