

Communauté de Communes de VALLET
Traité de concession d'aménagement
pour la réalisation de la
« ZAC du Brochet »

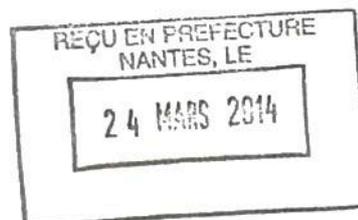
[art. L.300-4 et s. du Code de l'urbanisme]

• Entre

**La Communauté de
Communes de VALLET**

• Et

La SNC LE BROCHET



VS

17



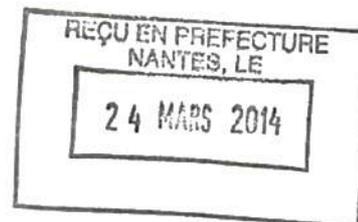
Sommaire

• <u>PREAMBULE</u>	7
• <u>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</u>	9
Article 1 – Objet de la convention	9
Article 2 – Documents contractuels	9
Article 3 – Missions du CONCESSIONNAIRE	10
Article 4 – Missions du CONCEDANT	12
Article 5 – Opérations non prévues dans la présente concession	13
Article 6 – Date d'effet et durée de la concession	13
Article 7 – Intuitu personae - Cession de la convention	14
Article 8 – Assurances	14
Article 9 – Domiciliation	15
Article 10 – Litiges	15
Article 11 – Désignation du représentant du CONCEDANT	15
Article 12 – Instances de suivi de l'opération	16
Article 13 – Evolution du contrat – avenants	17
• <u>TITRE II : DISPOSITIONS FONCIERES</u>	20
Article 14 – Situation foncière des terrains compris dans le périmètre de l'opération	20
Article 15 – Acquisitions amiables	20

Article 16 – Prérogatives de puissance publique	20
16.1 Expropriation	20
16.2 Droit de préemption	21
Article 17 – Information du <i>CONCEDANT</i> et rapport spécial sur l'exercice des prérogatives de puissance publique	21
Article 18 – Relogement des occupants	21
Article 19 – Modalités de cession, de concession ou de location des terrains	22
19.1 Agrément de la Collectivité concédante	22
19.2 Cahier des Charges de cession de terrains	22
19.3 Cahier des Charges environnementale	23
19.4 Validation des projets des constructeurs	23
Article 20 – Programme prévisionnel des constructions	24
• <u>TITRE III : TRAVAUX D'AMENAGEMENT</u>	25
Article 21 – Programme des Equipements publics à la charge du concessionnaire	25
Article 22 – Modalités de passation des marchés	26
Article 23 – Présentation des projets d'exécution	26
Article 24 – Exécution des travaux	27
Article 25 – Retour et remise des ouvrages	28
25.1 Transfert de propriété des espaces et voies publics	28
25.2 Transfert de responsabilité	30
Article 26 – Propriété des documents	30
• <u>TITRE IV : DISPOSITIONS FINANCIERES</u>	31

Article 27 – Financement de l’opération	31
Article 28 – Participations financières au bilan d’aménagement	32
28.1 Participation de la Collectivité concédante	32
28.2 Participation d’autres Collectivités à l’opération d’aménagement	32
28.3 Participation de l’aménageur au financement d’équipements publics	32
Article 29 – Compte-rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL)	33
Article 30 – Prévisions budgétaires annuelles	33
Article 31-Garantie financière d’achèvement des travaux	34
Article 32 – Modalités de rémunération du CONCESSIONNAIRE	35
• <u>TITRE V : REGLEMENT FINAL - RESILIATION</u>	36
Article 33 – Règlement final de l’opération	36
Article 34 – Cas de résiliation, rachat, déchéance	36
34.1 Résiliation simple- rachat	36
34.2 Résiliation pour faute - déchéance	36
34.3 Autres cas de résiliation	36
Article 35 – Conséquences juridiques de l’expiration du contrat	37

Article 36 – Conséquences financières de l'expiration du contrat	39
36.1 Opérations de liquidation et imputation correspondante	39
36.2 Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement	39
36.3 Sort du solde final d'exploitation	41
36.4 Indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement	41
36.5 Modalités de règlement	42
Article 37 – Indemnités dues aux tiers	41
Article 38 – Pénalités	43
Article 39 – Interprétation	43
Article 40 – Election de domicile	44



IDENTIFICATION DES PARTIES

Entre

La Communauté de Communes de VALLET,

Domiciliée, 9 rue François Luneau à VALLET [44330]

Représentée par Monsieur Jean TEURNIER, Président, agissant en vertu d'une délibération du Conseil communautaire en date du 26 février 2014,

Ci-après dénommée « le *CONCEDANT* » ou « la Collectivité concédante » ou « la CCV »,

D'une part,

Et

La SNC LE BROCHET, société en nom collectif au capital de 2 000 € dont le siège social est Centre d'Affaires Espace Performance - Bâtiment N- à ST-GREGOIRE [35760], immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES sous le n°798 442 844,

Représentée par Monsieur Bertrand DABIREAU, Gérant, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par décision de l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire en date du 31 janvier 2014,

Ci-après dénommée « le *CONCESSIONNAIRE* » ou « l'Aménageur » ou « la SNC »

D'autre part,

VS

Cc.

M

Préambule

Dans le cadre de sa compétence de développement économique, la Communauté de Communes de Vallet [CCV] a décidé de créer une zone d'aménagement concerté à vocation économique au sud-ouest de la commune de Vallet sur le site du Brochet.

Cette ZAC à vocation économique répond à plusieurs objectifs :

- permettre le transfert des entreprises déjà présentes sur le site de l'actuelle zone commerciale,
- offrir un foncier d'activités sur le territoire notamment pour l'accueil d'activités tertiaires,
- assurer une offre commerciale complémentaire aux commerces du centre-ville.

Après avoir réalisé les études préalables, le Conseil communautaire a tiré le bilan de la concertation préalable par délibération du 30 avril 2013 et décidé la création de la ZAC du Brochet par délibération du 22 mai 2013.

Par délibération du même jour, le Conseil communautaire a décidé de lancer une procédure de consultation en vue de la désignation du concessionnaire de la ZAC du Brochet conformément aux dispositions des articles L 300-4 et R 300-4 et suivants du code de l'urbanisme.

Afin de répondre aux obligations de publicité et de mise en concurrence issues des articles L. 300-4 et R. 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme, la CCV a fait paraître un avis de publicité au JOUE, au BOAMP et au Moniteur des Travaux Publics.

Deux candidats ont remis une proposition dans le délai fixé.

Après avis favorable de la commission d'aménagement en date du 4 novembre 2013, des discussions ont été engagées avec les deux candidats qui ont été auditionnés les 9 décembre 2013 et 28 janvier 2014.

A l'issue de la négociation, le conseil communautaire a décidé, par délibération en date du 26 février 2014:

- de désigner la SNC Le Brochet, concessionnaire de la ZAC du Brochet,
- d'approuver les termes de la présente concession conclue conformément aux dispositions des articles L. 300-4 et s. du Code de l'urbanisme,
- d'autoriser le Président de la CCV à signer la concession.

VJ

C.

7

Le présent contrat est destiné à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles l'aménageur réalisera ses missions, sous le contrôle de la collectivité publique, dans le cadre du document d'urbanisme et du programme des travaux de l'opération joint en annexe aux présentes.

Il est ici précisé que l'aménageur s'engage, au titre du présent contrat, sur la base du dossier remis lors de la consultation, et dans les conditions économiques et réglementaires en vigueur à la date de signature de la présente concession.

La présente concession est menée aux risques de l'Aménageur, dans les limites et conditions définies au présent contrat, notamment à l'article 13.

Le contenu et les conditions de financement de l'opération sont susceptibles d'évoluer à la demande du Concédant ou sur proposition de l'Aménageur dans le cadre d'un avenant au présent contrat.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

5

Cc.

7

Titre I : Dispositions générales

ARTICLE 1^{er} - OBJET DE LA CONVENTION

La présente concession d'aménagement a pour objet l'étude et la réalisation de la ZAC du Brochet sur la Communauté de Communes de VALLET.

La ZAC représente une superficie d'environ 17,5 hectares situés au sud-ouest de la commune de VALLET [périmètre joint en annexe 1].

Cette opération d'aménagement doit permettre la construction du programme prévisionnel de construction décrit à l'article 20 ci-après.

Cet aménagement comprend l'ensemble des travaux de voirie, le parking mutualisé, les réseaux, l'aménagement des espaces libres et les installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération d'aménagement, conformément au bilan financier, ces travaux étant réalisés dans le cadre de la concession d'aménagement.

La Communauté de Communes de VALLET s'assurera de la compatibilité de l'opération d'aménagement avec le document d'urbanisme applicable étant précisé qu'une procédure de DUP emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de VALLET a d'ores et déjà été engagée par le *CONCEDANT*.

Conformément à l'article L. 300-4 du Code de l'urbanisme, le *CONCESSIONNAIRE* assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à cette opération d'aménagement dans les conditions définies ci-après.

ARTICLE 2 – DOCUMENTS CONTRACTUELS

Les documents contractuels sont constitués de la présente convention et des annexes suivantes :

- Annexe 1 Le périmètre de la ZAC,
- Annexe 2 La note méthodologique du candidat,
- Annexe 3 Le projet de programme prévisionnel des équipements publics,
- Annexe 4 Le bilan financier prévisionnel;

Annexe 5 La liste des propriétés de la commune de VALLET à céder à l'aménageur,

Annexe 6 Le projet de programme prévisionnel de constructions et programme des travaux de la ZAC;

Annexe 7 Le planning prévisionnel de l'opération,

En cas de contradiction des documents contractuels, l'ordre de priorité est le suivant : la présente convention, les annexes, et tout autre document.

ARTICLE 3 – MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE

Pour réaliser cet aménagement, le *CONCESSIONNAIRE* aura en charge les missions suivantes :

- a) Acquérir, à l'amiable, par voie de préemption ou d'expropriation, la propriété des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, situés dans le périmètre de la ZAC ainsi que, le cas échéant, ceux situés en dehors de ce périmètre qui seraient nécessaires à la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération.
- b) Procéder aux études nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement, et notamment :
 - ✓ les études opérationnelles nécessaires à la mise au point du dossier de réalisation et du programme des équipements publics de la ZAC et à la réalisation des travaux, puis en cours d'opération, proposer toute modification de programme qui s'avérerait opportune et faire réaliser les études appropriées, assorties des documents financiers prévisionnels correspondants,
 - ✓ suivre l'instruction de la demande de déclaration d'utilité publique établie pour l'opération,
 - ✓ préparer le dossier nécessaire à l'obtention d'une autorisation « loi sur l'eau » en application des articles L.214-1 à L.214-3 du Code de l'Environnement,
 - ✓ préparer le dossier « Loi Barnier » codifié à l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme,
 - ✓ d'une manière générale, préparer l'ensemble des dossiers préalables aux autorisations nécessaires au vu de la législation et de la réglementation en vigueur,
 - ✓ Par ailleurs, le *CONCESSIONNAIRE* pourra, en tant que de besoin, être consulté sur les études relatives à l'adaptation du Plan Local d'Urbanisme de

la ville de Vallet qui pourraient avoir à être menées pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement, et si nécessaire, pourra procéder à des études spécifiques pour lui apporter des éléments utiles concernant le programme de l'opération sur le périmètre défini.

- c) Gérer les biens acquis ; mettre en état les sols et, le cas échéant, démolir les bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement,
- d) Aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération et destinés à être remis au *CONCEDANT*, aux établissements publics groupant plusieurs communes ayant compétence en matière d'urbanisme ainsi qu'aux concessionnaires de service public ; assurer le suivi et la coordination de la réalisation des équipements mis à la charge des autres bénéficiaires de cessions, locations ou conventions d'usage des terrains aménagés,
- e) Céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par le *CONCEDANT*. Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ; céder les terrains, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs étant précisé qu'une part correspondant à 70% des surfaces cessibles hors hypermarché sera réservée à des propriétaires exploitants ; préparer et signer tous actes nécessaires ;
- f) **Accompagner**, à leur demande, les acquéreurs dans la préparation de leur dossier de CDAC,
- g) **Mettre au point** le cas échéant, les conventions de participations conclues en application de l'article L 311-4 du code de l'urbanisme avec les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain auprès de l'aménageur ainsi que les conventions d'association prévues par l'article L. 311-5 du code de l'urbanisme,
- h) **Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération, et notamment :**
 - assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération,
 - assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés,
 - assurer les tâches de communication, d'information des usagers et des habitants, liées à la conduite de l'opération d'aménagement,
 - tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés,

▽ 5

C.

7

- d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information du *CONCEDANT* sur les conditions de déroulement de l'opération.
- i) D'une manière générale, assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution et proposer toute modification de programme qui s'avérerait opportune .

Ces missions pourront être modifiées ou complétées par avenant au présent contrat pour tenir compte des évolutions apportées à l'opération d'aménagement.

ARTICLE 4 - MISSIONS DU CONCEDANT

Pour sa part, le *CONCEDANT* s'engage notamment à :

- ✓ Recueillir l'accord des collectivités ou groupements de collectivités destinataires des équipements publics qui seront réalisés dans le cadre de la présente concession sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement,
- ✓ S'assurer de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération,
- ✓ Soumettre à l'approbation de son organe délibérant les dossiers relatifs à la procédure de ZAC et à la réalisation de l'opération,
- ✓ Transmettre à la Commune de Vallet, pour approbation par le conseil municipal les dossiers relatifs aux adaptations du PLU,
- ✓ Réaliser les équipements publics spécifiques à l'opération, qui par nature sont à sa charge, s'ils ne sont pas déjà confiés au *CONCESSIONNAIRE* dans le cadre de la présente concession d'aménagement. Le *CONCESSIONNAIRE* pourra demander au *CONCEDANT* d'être consulté sur les avants projets avant leur approbation par les autorités compétentes, ainsi que sur les délais de réalisation prévisionnels,
- ✓ Prononcer la clôture de l'opération dans l'année suivant l'achèvement de la concession dans le délai prévu à l'article 6 sous réserve que la réception définitive des travaux ait été prononcée.

ARTICLE 5 - OPERATIONS NON PREVUES DANS LA PRESENTE CONVENTION

Le *CONCESSIONNAIRE* devra obtenir l'autorisation écrite du *CONCEDANT* chaque fois qu'il effectue pour son compte ou pour le compte d'un tiers, des travaux ou tâches non prévus à la présente concession mais en rapport avec l'aménagement de la ZAC, objet de la présente concession.

A cet égard, il est précisé que le *CONCESSIONNAIRE* pourra réaliser pour son compte et sur ses fonds propres, après agrément du *CONCEDANT* dans les conditions prévues à l'article 19.1 ci-après, des opérations de construction dans le périmètre de la ZAC, soit directement, soit par une entreprise liée.

Par entreprise liée, on entendra toute entreprise sur laquelle le *CONCESSIONNAIRE* peut exercer, directement ou indirectement, une influence dominante, ou toute entreprise qui peut exercer une influence dominante sur le *CONCESSIONNAIRE* ou toute entreprise qui, comme le *CONCESSIONNAIRE*, est soumise à l'influence dominante d'une autre entreprise du fait de la propriété, de la participation financière ou des règles qui la régissent.

L'influence dominante est présumée lorsqu'une entreprise, directement ou indirectement, à l'égard d'une autre entreprise détient la majorité du capital souscrit de l'entreprise ou dispose de la majorité des voix attachées aux parts émises par l'entreprise ou peut désigner plus de la moitié des membres de l'organe d'administration, de direction ou de surveillance de l'entreprise.

Les opérations de construction réalisées par le *CONCESSIONNAIRE* ou par une entreprise liée ne pourront représenter plus de 30% des surfaces cessibles hors terrain d'assiette de l'hypermarché et de la station-service.

Le prix de cession du terrain d'assiette des opérations de construction sera conforme au prix de cession déterminé par le bilan prévisionnel de l'opération.

ARTICLE 6 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONVENTION

La concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. Le *CONCEDANT* notifiera au *CONCESSIONNAIRE* 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 la date de réception de cette notification par le *CONCESSIONNAIRE*.

La durée de la concession est fixée à 15 années à compter de sa notification au *CONCESSIONNAIRE*. Elle pourra être prorogée en cas d'inachèvement de l'opération.

VS

Cc.

7

A cette fin, les parties devront conclure un avenant de prorogation exécutoire dans les conditions ci-dessus.

La concession d'aménagement expirera de plein droit à la date de constatation de l'achèvement de l'opération si celui-ci intervient avant le terme ci-dessus. Un avenant constatera cet achèvement

La présente convention ne pourra être renouvelée par tacite reconduction.

Aucune indemnité ne sera versée au *CONCESSIONNAIRE* en cas de non-prorogation de la convention.

ARTICLE 7 – INTUITU PERSONAE - CESSIION DE LA CONVENTION

La présente convention ayant été conclue en considération des qualités et capacités des actionnaires majoritaires de la SNC LE BROCHET, toute cession partielle ou totale de la présente convention et tout changement de cocontractant ne peuvent intervenir qu'en vertu d'une autorisation résultant d'une délibération de l'assemblée délibérante du *CONCEDANT*.

Faute d'autorisation, les conventions de cession sont entachées d'une nullité absolue et le *CONCESSIONNAIRE* encourt la résiliation pour faute.

Le *CONCESSIONNAIRE* s'engage à notifier la demande de cession du contrat par lettre recommandée avec accusé-réception adressée au *CONCEDANT*. Cette demande sera accompagnée d'un extrait Kbis et des statuts de la société cessionnaire.

En cas de cession, le *CONCESSIONNAIRE* demeurera garant personnel et solidaire de l'exécution du contrat.

ARTICLE 8 – ASSURANCES

Le *CONCESSIONNAIRE* doit souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités, conformément à la législation en vigueur.

Le *CONCESSIONNAIRE* s'engage à communiquer une copie des polices d'assurance souscrites à première réquisition du *CONCEDANT*.

ARTICLE 9- DOMICILIATION

Les sommes à régler le cas échéant par le *CONCEDANT* au *CONCESSIONNAIRE*, en application du présent traité seront versées par virement à la SNC LE BROCHET sur un compte dont les coordonnées seront transmises directement par le *CONCESSIONNAIRE* au *CONCEDANT*.

ARTICLE 10 - LITIGES

En cas de litige dans l'exécution ou l'interprétation de la présente concession d'aménagement, les parties conviennent de rechercher un accord amiable.

A défaut d'un accord amiable entre les parties sur la résolution du litige dans un délai de soixante jours (60) à compter de la réception par la partie destinataire, du premier courrier recommandé avec accusé-réception formulant la réclamation de l'autre partie, le différend sera porté devant le Tribunal Administratif de NANTES.

ARTICLE 11 - DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT

Pour l'exécution de la présente convention, la Communauté de Communes de VALLET désigne son Président avec faculté de déléguer toute personne de son choix, comme étant la personne compétente pour la représenter et notamment

- pour participer au comité de pilotage dans les conditions prévues à l'article 12 ci-après ;
- pour donner l'accord de la CCV sur les avant-projets et projets d'exécution dans les conditions prévues aux articles 23 et 25 ci-après ;
- pour donner son accord sur les attributaires des terrains dans les conditions prévues à l'article 19 ci-après ;
- pour donner son accord sur les remises d'ouvrages dans les conditions prévues à l'article 25 ci-après,
- pour participer au choix des prestataires retenus dans le cadre du comité de pilotage avant l'attribution des marchés par le *CONCESSIONNAIRE*.

TS

CC.

M

ARTICLE 12 – INSTANCES DE SUIVI DE L'OPERATION

12.1 Comité de pilotage

Afin d'associer les représentants du *CONCEDANT* à l'élaboration du projet et assurer une information permanente, le *CONCESSIONNAIRE* s'engage à constituer un comité de pilotage.

Ce comité de pilotage sera composé de la façon suivante:

- ✓ des représentants du *CONCEDANT*,
- ✓ des représentants de la Ville de VALLET,
- ✓ des représentants du *CONCESSIONNAIRE*,
- ✓ des prestataires chargés des études et de la réalisation des travaux,
- ✓ de l'Architecte-Urbaniste désigné par la Communauté de Communes.

Ce comité présidé par le Président de la CCV ou son représentant, se réunira en tant que de besoin et au minimum une fois par trimestre.

A cette occasion, les membres du comité de pilotage seront notamment associés à la définition des objectifs de l'opération, du programme prévisionnel des constructions, du planning de l'opération ainsi qu'à la détermination des actions envisagées en matière de développement durable et de communication sur l'opération.

Ils seront également informés par le *CONCESSIONNAIRE* de l'avancement des études, du suivi de l'opération et des éventuelles difficultés rencontrées.

Un point régulier sur la commercialisation de la ZAC et sur l'avancement de chaque projet de construction sera fait à l'initiative du *CONCESSIONNAIRE*, ou sur demande du *CONCEDANT*, avec présentation des projets de construction et des avis respectifs de l'Architecte-Urbaniste de la ZAC et de celui de la Communauté de Communes.

Par ailleurs, seront soumis à l'avis du comité de pilotage :

- les avants projets et projets avant leur validation par la collectivité selon les modalités prévues à l'article 23 ci-après,
- le choix des prestataires retenus par le *CONCESSIONNAIRE*
- le cahier des charges de cessions des terrains et le cahier des prescriptions environnementales,
- la présentation du CRACL avant sa transmission au *CONCEDANT*.

V.S.

C.C.

M

12.2 Comité technique

Par ailleurs, un comité technique sera constitué entre les représentants du *CONCESSIONNAIRE*, les services de la collectivité concédante, les services de la Commune de VALLET et les intervenants techniques extérieurs en charge du suivi des études et de la réalisation des travaux.

Ce comité technique se réunira en tant que de besoin pendant la phase d'études et au cours de la réalisation de l'opération.

ARTICLE 13 – EVOLUTION DU CONTRAT - AVENANTS

13.1 Principes généraux d'évolution du contrat

Les parties s'engagent à exécuter le contrat de bonne foi, en mettant en œuvre les dispositifs humains, matériels et techniques adaptés à la réalisation des objectifs poursuivis, dans le respect des conditions économiques qui ont présidé à sa passation, telles qu'elles résultent du document-programme remis lors de la consultation, du contrat de concession et du bilan financier prévisionnel joint en annexe.

Ainsi, le *CONCESSIONNAIRE* s'engage à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à la réussite de l'opération.

Le contenu et les conditions de financement de la présente opération d'aménagement sont susceptibles d'évoluer à la demande du *CONCEDANT* ou sur proposition du *CONCESSIONNAIRE*.

A cet effet, les parties s'engagent à examiner, chaque année les conditions de réalisation du présent contrat, afin d'adapter le programme de l'opération, son planning, les modalités de réalisation ainsi que les conditions financières, au regard des évolutions constatées depuis le début de l'opération, et notamment celles constatées au cours de l'année précédente telles qu'elles résultent du Compte-rendu Annuel de l'opération.

13.2 Réexamen des conditions de l'opération

Les éléments de programme ainsi que les éléments financiers figurant dans la présente convention et son bilan prévisionnel annexés ont été définis sur la base du dossier de création de ZAC, du document-programme et des discussions intervenues entre les parties dans le cadre de la négociation et de la mise au point de la concession d'aménagement.

✓ J

Cc.

M

Ils ont été établis en fonction du programme de l'opération d'aménagement et des éléments juridiques et financiers connus au jour de la signature du présent contrat.

13.2.1 Les conditions de la présente convention seront soumises à réexamen à la demande de l'une des parties sur production par celle-ci des justifications nécessaires notamment dans les cas suivants:

- Découverte de sujétions techniques inconnues à la date de signature de la concession compromettant la réalisation du programme prévisionnel des constructions et affectant l'équilibre économique du contrat [pollution des sols, état du sous-sol, zones humides, ...]
- Une évolution du PLU compromettant la réalisation du programme prévisionnel des constructions,
- La survenance d'un contentieux rendant impossible ou compromettant la réalisation du programme prévisionnel des constructions.
- La non-obtention de la DUP sur tout ou partie de la ZAC affectant l'équilibre économique du contrat étant précisé que dans cette hypothèse, le *CONCEDANT* se réserve la possibilité de procéder à la résiliation du contrat dans les conditions fixées à l'article 34.1 en cas d'impossibilité d'adapter le contrat par voie d'avenant.

La modification des conditions de la présente convention ne peut intervenir que par voie d'avenant après accord des parties et délibération de l'Assemblée délibérante du *CONCEDANT*.

En tout état de cause, cet avenant ne saurait avoir pour effet ni de modifier substantiellement l'un des éléments essentiels de la présente concession, ni d'en changer l'objet.

Il est d'ores et déjà convenu entre les parties qu'elles se rapprocheront dans le mois précédant l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC et du programme des équipements publics afin de :

- s'assurer de la compatibilité du programme prévisionnel des constructions défini dans le dossier de réalisation de ZAC, des modalités prévisionnelles de financement et du programme des équipements publics, avec les éléments indiqués dans la présente convention,
- dans l'hypothèse d'une évolution de ces éléments, discuter des termes et du contenu de l'avenant à conclure à la convention de concession.

TS

CC.

A

13.2.2 En revanche, il est expressément convenu que le *CONCESSIONNAIRE* conserve l'intégralité des risques listés ci-après :

- Augmentation du prix d'acquisition des terrains par rapport à l'estimation initiale
- Baisse des prix de vente par rapport au prix de cession figurant dans le bilan initial
- Augmentation du poste des travaux consécutive à une hausse des prix des matériaux,
- Augmentation des frais financiers due au dérapage du plan de trésorerie ou à la hausse des taux d'intérêts,
- Augmentation des frais de diagnostic d'archéologie préventive tels que prévus au bilan financier joint en annexe 4.

DS

CC.

7

Titre II : Dispositions foncières

ARTICLE 14 : SITUATION FONCIERE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PERIMETRE DE L'OPERATION

Le *CONCEDANT* s'engage à céder au *CONCESSIONNAIRE* les terrains dont il est propriétaire au sein du périmètre de ZAC et nécessaires à sa réalisation.

Il est précisé que le *CONCEDANT* n'est pas propriétaire de terrains au sein du périmètre de la ZAC. En revanche, la commune de VALLET est propriétaire de parcelles qu'elle s'engage à céder au *CONCESSIONNAIRE*.

Le calendrier prévisionnel des cessions de ces parcelles à l'aménageur sera arrêté lors de l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC.

ARTICLE 15 : ACQUISITIONS AMIABLES

Il appartiendra au *CONCESSIONNAIRE* de poursuivre les acquisitions des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération auprès des autres propriétaires ainsi qu'il est précisé à l'article 3 a ci-dessus.

ARTICLE 16 : PREROGATIVES DE PUISSANCE PUBLIQUE

16.1 Expropriation

Au cas où des accords amiables ne pourraient être conclus entre le *CONCESSIONNAIRE* et une partie des propriétaires de terrains bâtis ou non bâtis compris dans le périmètre de la zone, le *CONCEDANT* s'engage à mettre en œuvre sans délai la procédure d'expropriation de ces biens pour cause d'utilité publique.

Dans cette hypothèse, le concessionnaire établira, à ses frais, tous les documents nécessaires à l'intervention de l'acte déclaratif d'utilité publique et à l'arrêté de cessibilité.

Les cessions s'effectueront alors dans les conditions prévues aux articles L. 21-1 et suivants du Code de l'expropriation.

Il est expressément précisé que l'engagement par le *CONCESSIONNAIRE* d'une procédure d'expropriation à l'égard d'un propriétaire devra faire préalablement l'objet d'un accord du *CONCEDANT*.

16.2 Droit de préemption

Dans le cadre des articles L. 213-3 et R. 213-1 à R. 213-3 du Code de l'urbanisme, la Commune de VALLET pourra déléguer au *CONCESSIONNAIRE* son droit de préemption urbain sur le périmètre de l'opération tel que délimité au plan joint en annexe [Annexe 1]. Cette déléation s'effectuera par délibération expresse du Conseil municipal.

Dans cette hypothèse, le *CONCESSIONNAIRE* exercera ce droit dans les conditions fixées par le titre 1er du Livre II du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 17 – INFORMATION DU CONCEDANT ET RAPPORT SPECIAL SUR L'EXERCICE DES PREROGATIVES DE PUISSANCE PUBLIQUE

Dans l'hypothèse où le *CONCESSIONNAIRE* ferait l'usage des prérogatives de puissance publique ci-avant mentionnées, il s'engage à informer le *CONCEDANT* des acquisitions réalisées au cours de l'exercice et des conditions auxquelles elles ont été effectuées.

Il tient également à sa disposition tous les contrats relatifs à ces acquisitions et prises à bail. En outre, le *CONCESSIONNAIRE* présentera chaque année au Préfet un rapport spécial sur les modalités d'exercice de ses prérogatives de puissance publique.

ARTICLE 18 - RELOGEMENT DES OCCUPANTS

Le *CONCESSIONNAIRE* assure en liaison avec le *CONCEDANT* et les administrations intéressées, dans les meilleures conditions de rapidité, le relogement définitif des occupants des immeubles bâtis acquis et au préalable, pourvoit s'il y a lieu, à leur relogement provisoire.

Il empêche par tous les moyens à sa disposition la réoccupation de ces immeubles dans la période pouvant s'étendre entre le début de leur libération et leur démolition effective. Le *CONCESSIONNAIRE* doit démolir ou rendre inutilisables les parties libérées des immeubles dont elle a la garde dès que l'opération est techniquement et juridiquement possible.

ARTICLE 19 - MODALITES DE CESSIION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES TERRAINS

Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par le *CONCESSIONNAIRE* font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des constructeurs, soit des collectivités publiques, des établissements publics groupant plusieurs communes ayant compétence pour en assurer la gestion, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées.

19.1 Agrément de la Collectivité concédante

Afin de s'assurer du respect du programme prévisionnel des constructions, le *CONCESSIONNAIRE* devra notifier à la Communauté de Communes de VALLET en vue de recueillir son accord exprès :

- ✓ le nom de l'acquéreur
- ✓ le nom de l'enseigne pressentie
- ✓ une description du programme de construction
- ✓ le prix de cession

Cet accord sera valablement donné par écrit par le Président de la Communauté de Communes ou son délégué après consultation du comité de pilotage dans un délai de 45 jours à compter de la notification de la demande.

En cas de désaccord, la décision du Président ou de son délégué devra être motivée.

Chaque année, le *CONCESSIONNAIRE* informera le *CONCEDANT* des cessions intervenues pendant l'exercice écoulé et des conditions de cessions.

19.2 Cahier des Charges de cession de terrains

Les modalités de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis aux constructeurs seront définies par un cahier des charges qui indiquera le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Ce cahier des charges de cession de terrains [CCCT], établi par le *CONCESSIONNAIRE*, comprendra notamment :

- ✓ Le cas échéant, lorsque l'acquisition des immeubles bâtis ou non à aménager a été déclarée d'utilité publique : les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains dans le but de veiller au respect de l'utilité publique. Dans ce cas, en effet, le cahier des charges de cession de terrains précisera notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas

TS

CC

7

d'inexécution des charges, conformément aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L.21-3 du Code de l'expropriation.

- ✓ Les droits et obligations du *CONCESSIONNAIRE* et des utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de l'opération d'aménagement et de construction des bâtiments. Il doit fixer notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre.

Si les terrains à bâtir sont cédés avant l'achèvement des équipements prévus, une date prévisionnelle d'achèvement des équipements par le *CONCESSIONNAIRE* devra être précisée. Les équipements existants devront permettre toutefois l'accès aux chantiers et la poursuite des travaux par les utilisateurs.

- ✓ Le cas échéant les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions, des concessions d'usage et des locations, à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit. Il détermine notamment les modalités de la gestion des équipements d'intérêt collectif et précise, le cas échéant, les modalités de création et de fonctionnement d'une ou plusieurs associations syndicales de propriétaires.

Ce cahier des charges devra être approuvé par le Président de la Communauté de Communes ou son représentant avant chaque cession en application de l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme.

19.3-Cahier des Charges des prescriptions architecturales et environnementales

Pour favoriser la prise en compte de la démarche environnementale par les constructeurs de la ZAC, le *CONCESSIONNAIRE* établira un cahier des Charges des prescriptions architecturales et environnementales dans le respect des objectifs définis dans la charte d'objectifs d'aménagement durable de la ZAC.

Ce cahier des charges sera remis à chaque constructeur avec le CCCT lors de la signature du compromis de vente.

Ce cahier des charges devra être approuvé par le Président de la Communauté de Communes ou son représentant avant chaque cession.

19.4 – Validation des projets des constructeurs

Afin de s'assurer du respect par les constructeurs de la ZAC des différentes prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales et environnementales issues du CCCT et du cahier des charges des prescriptions environnementales susvisés, le *CONCESSIONNAIRE* devra prévoir dans le CCCT une procédure de « visa » du projet de chaque constructeur par l'Architecte-Urbaniste de la ZAC, avant le dépôt par le constructeur de sa demande d'autorisation de construire.

V S

C.

M

Les modalités de cette procédure à laquelle sera soumise chaque constructeur de la ZAC seront détaillées dans le CCCT, lequel précisera notamment le délai dans lequel la demande de visa devra être adressée par le constructeur au *CONCESSIONNAIRE* et le délai dans lequel il recevra ce visa.

Le *CONCESSIONNAIRE* devra tenir informé l'Architecte-Urbaniste désigné par la Communauté de Communes des avis délivrés par l'Architecte-Urbaniste de la ZAC.

ARTICLE 20 – PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

Le programme prévisionnel des constructions de la ZAC du Brochet sera arrêté dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC qui sera approuvé par le *CONCEDANT*.

A ce stade, il est précisé que le programme prévisionnel des constructions porte sur la réalisation d'environ 31 000 m² de surface de vente selon la proposition de répartition des surfaces définies au bilan prévisionnel joint en annexe 4.

VS

C.

n

Titre III : Travaux d'aménagement

ARTICLE 21 –PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS A LA CHARGE DU CONCESSIONNAIRE

Le *CONCESSIONNAIRE* prend à sa charge l'étude, la réalisation et le financement de l'ensemble des équipements publics tels qu'ils figureront au programme des équipements publics de la ZAC qui sera approuvé par le *CONCEDANT*.

Il est précisé que le programme des équipements publics qui sera approuvé déterminera notamment la personne publique destinataire de l'ouvrage qu'il s'agisse de la collectivité concédante ou d'autres collectivités ou groupements de collectivités.

Y figurera l'accord écrit de ces collectivités ou groupements de collectivités sur le principe de la réalisation de ces équipements, sur les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement qui se fera dans les formes prévues au dernier alinéa de l'article L 300-5 du code de l'urbanisme.

A ce titre, il est précisé que le *CONCESSIONNAIRE* réalisera sous sa propre maîtrise d'ouvrage, des équipements publics de voirie nécessaires à la desserte et au fonctionnement de l'opération, situés à proximité immédiate de la ZAC, selon le descriptif intitulé « secteur nord » de l'étude 2 LM joint dans le projet de programme des équipements publics joint en annexe 3.

Aucune modification du programme des équipements publics ne saurait être apportée à l'opération sans que l'organe délibérant du *CONCEDANT* n'en ait délibéré au préalable, celui-ci devant impérativement tenir compte dans ses décisions, quand même auraient-elles pour origine une proposition du *CONCESSIONNAIRE*, des incidences financières à l'égard dudit *CONCESSIONNAIRE*, le *CONCEDANT* acceptant corrélativement aux éventuelles modifications du programme de l'opération, de l'acte de création, des documents financiers ou du Plan Local d'Urbanisme, du dossier de réalisation, du programme des équipements publics, de modifier par avenant les présentes afin d'assurer au *CONCESSIONNAIRE* que les conditions initiales de l'équilibre financier de l'opération soient sauvegardées.

VS

Cc.

M

ARTICLE 22 - MODALITES DE PASSATION DES MARCHES

Conformément aux articles L. 300-5-1 et R 300-12 du Code de l'urbanisme, les contrats d'étude, de maîtrise d'œuvre et de travaux conclus par le concessionnaire pour l'exécution de la présente concession seront soumis, le cas échéant, préalablement à leur conclusion, à une procédure de publicité et de mise en concurrence selon les modalités définies par le titre III du décret n°2005-1742 du 30 décembre 2005.

Le CONCESSIONNAIRE s'engage à prévoir des clauses d'insertion sociale dans les marchés de travaux conclus pour la réalisation de l'opération.

En outre, le *CONCEDANT* sera associé au choix des attributaires des marchés d'études, de maîtrise d'œuvre et de travaux de l'opération retenus par le *CONCESSIONNAIRE*.

Par ailleurs, conformément à l'article R.300-14 du Code de l'urbanisme, le *CONCESSIONNAIRE* informera le *CONCEDANT*, dans un délai de trente jours à compter de la conclusion des contrats conclus dans les conditions du titre III du décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005, du nom du titulaire ainsi que du montant du contrat.

ARTICLE 23 - PRESENTATION DES PROJETS D'EXECUTION

Les équipements publics prévus, par la présente convention et dont la réalisation incombe au *CONCESSIONNAIRE*, font l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) sommaire(s) établi(s) en accord avec les services concernés et, le cas échéant, les concessionnaires de services publics intéressés.

Ce ou ces avant-projet(s) sont soumis pour accord à la *COLLECTIVITE CONCEDANTE* ou à la collectivité compétente en la matière, la *COLLECTIVITE CONCEDANTE* assurant le relais entre le *CONCESSIONNAIRE* et les autres collectivités engagées dans l'opération d'aménagement.

Chacun de ces avant-projets doit être présenté selon un échéancier établi en accord avec le *CONCEDANT*.

Avant tout début d'exécution, les projets d'exécution présentés par l'aménageur doivent être acceptés par le *CONCEDANT*.

Les avant-projets et les projets d'exécution sont réputés acceptés si le Président de la Communauté de Communes ou son délégué ne formule pas d'observations dans un délai de 45 jours à compter de leur réception au siège de la Communauté de Communes.

En cas de désaccord, la décision du Président ou de son délégué devra être motivée.

Toute modification substantielle apportée aux avant-projets approuvés par la Collectivité concédante devra être validée par elle.

ARTICLE 24 - EXECUTION DES TRAVAUX

Le *CONCESSIONNAIRE* assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements prévus dans la concession et s'assure de leur parfait achèvement dans les délais prévus.

A ce titre, il est précisé que l'aire de stationnement mutualisée prévue pour le stationnement des véhicules des clients des surfaces commerciales devra être réalisée à l'emplacement envisagé sur le plan joint en annexe 6.

Le *CONCESSIONNAIRE* devra intégrer dans son projet les évolutions des prescriptions techniques applicables au dimensionnement des places de stationnement résultant d'une éventuelle modification de l'article L 111-6-1 du code de l'urbanisme.

Le *CONCESSIONNAIRE* assure une mission de coordination administrative générale.

Il lui appartient d'établir ou de faire établir, sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des divers ouvrages concédés et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

Le *CONCEDANT* et les services compétents du Concédant et de la Commune de Vallet sont autorisés à suivre les chantiers. A cet effet, le *CONCESSIONNAIRE* leur adressera une convocation aux réunions de chantier ainsi que les comptes-rendus de ces réunions. En outre, ils pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'au *CONCESSIONNAIRE* et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

Lorsque les ouvrages sont achevés, ils font l'objet d'une réception à laquelle participe le *CONCEDANT*, ainsi que, le cas échéant, la personne à laquelle les ouvrages doivent être remis. Les uns et les autres sont appelés à formuler, s'il y a lieu, leurs observations sur les ouvrages exécutés et le *CONCESSIONNAIRE* doit mettre en œuvre les moyens nécessaires pour leur donner satisfaction.

ARTICLE 25 - RETOUR ET REMISE DES OUVRAGES

25.1 Transfert de propriété des espaces et voies publics

25.1.1 Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à revenir dans le patrimoine du *CONCEDANT* notamment les voiries, les espaces libres et les réseaux, appartiennent au *CONCEDANT* au fur et à mesure de leur réalisation et lui reviennent de plein droit gratuitement dès leur achèvement.

Dès l'achèvement des équipements, le *CONCESSIONNAIRE* doit inviter le *CONCEDANT* à participer aux opérations de remise desdits ouvrages.

Ces opérations de remise des ouvrages se feront au fur et à mesure de leur réalisation et constateront le retour des biens dans le patrimoine de la Collectivité sans cependant l'opérer. Le *CONCEDANT* ne peut refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination mais peut, à cette occasion, formuler toutes réserves et inviter le *CONCESSIONNAIRE* à remédier aux défauts constatés. En cas de refus du *CONCEDANT* de participer aux opérations de remise, celle-ci sera considérée comme accomplie de fait.

Les concessionnaires de service public, et les associations syndicales ou foncières intéressés par les ouvrages réalisés, seront également invités aux opérations de remise des ouvrages. Le *CONCEDANT*, propriétaire de ces biens de retour, leur remettra les ouvrages en présence du *CONCESSIONNAIRE*.

La remise des ouvrages fera l'objet d'un procès-verbal signé par le *CONCESSIONNAIRE* et par le représentant du *CONCEDANT*.

Par ailleurs, le *CONCESSIONNAIRE* remettra au *CONCEDANT* une fiche d'ouvrage permettant, le cas échéant, la comptabilisation de l'équipement dans la section investissement du budget de la collectivité et la mise en œuvre des dispositions de l'article L1615-11 du Code général des Collectivités territoriales. Cette fiche portera sur :

- 1) le descriptif technique de l'ouvrage
- 2) le coût complet hors taxe de l'ouvrage incluant :
 - coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et frais annexes liés à ces acquisitions, déterminés directement ou par ratio,
 - coût de mise en état des sols [démolition, dépollution...] rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis,

VS

Ce.

M

- coût des travaux, mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux [maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle...],
- autres charges indirectes : honoraires des tiers [études, expertises diverses], rémunération du *CONCESSIONNAIRE*, frais financiers... L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives.

3) la participation éventuellement due par le *CONCEDANT* selon les dispositions prévues à l'article 28.1 ci-après.

25.1.2. Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés par le *CONCESSIONNAIRE* et ayant vocation à entrer dans le patrimoine d'autres collectivités que la Collectivité concédante, seront remis dès leur achèvement par la collectivité concédante à leur destinataire selon les mêmes modalités.

Dans ce cas, la collectivité destinataire est également invitée aux opérations de remise des ouvrages. Le *CONCEDANT* procède, à la remise des ouvrages en présence du *CONCESSIONNAIRE*.

25.1.3. Le *CONCESSIONNAIRE* a l'obligation de faire préparer et de présenter à la signature du *CONCEDANT* et le cas échéant des autres personnes publiques destinataires, un acte authentique réitérant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements.

25.1.4. L'achèvement est, au sens du présent article réputé réalisé, au plus tard pour les voies, les équipements publics de superstructures et les espaces libres lors de leur ouverture au public et pour les réseaux lors de leur mise en exploitation.

Le classement des voies à l'intérieur de la zone dans la voirie publique est, s'il y a lieu, opéré par l'autorité compétente selon les règles en vigueur.

A la mise en service des ouvrages et au plus tard à leur remise à la collectivité compétente, le *CONCESSIONNAIRE* fournit une collection complète des dessins et plans des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle.

25.1.5. Jusqu'à la date pour laquelle le *CONCESSIONNAIRE* a invité le *CONCEDANT* à participer aux opérations de remise des ouvrages, le *CONCESSIONNAIRE* a l'obligation de les entretenir en bon état.

25.1.6. Le *CONCESSIONNAIRE* devra prévenir la Collectivité ou les autres personnes publiques concernées des opérations de remise au moins 45 jours à l'avance afin notamment de leur permettre de passer les éventuels marchés d'entretien nécessaires.

✓ J

CC.

M

25.2 Transfert de responsabilité

A compter de la remise des ouvrages, la Collectivité destinataire se substituera au **CONCESSIONNAIRE**.

De ce fait, le **CONCEDANT** assumera toutes actions tendant à la réparation des vices et désordres affectant les ouvrages remis ou les dommages subis par des tiers, à l'encontre des entrepreneurs, maîtres d'œuvre, contrôleurs techniques, et plus généralement de tous intervenants dans les opérations de conception, de réalisation et de contrôle des ouvrages, et de leurs assureurs tant sur le fondement de leurs responsabilités contractuelles (dont la garantie de parfait achèvement) qu'en application des principes dont s'inspirent les articles 1792 et 2270 et suivants du Code civil.

Le **CONCESSIONNAIRE** poursuivra les actions qu'il aura engagées avant la remise des ouvrages, ces actions pouvant néanmoins être reprises et poursuivies par le **CONCEDANT** par accord entre les deux parties.

De plus, le **CONCEDANT** sera responsable à l'égard des tiers après réception des ouvrages, le **CONCESSIONNAIRE** étant tenu de s'assurer auprès de tous intervenants dans l'opération de construction que soient signalés tous incidents, réclamations ou sinistres les concernant ou affectant des tiers, au plus tard lors des opérations de réception et de les viser dans les réserves au procès-verbal des opérations de réception.

Le **CONCESSIONNAIRE** aura, seul, qualité pour régler les litiges concernant l'exécution financière des contrats et marchés avec ses cocontractants : entrepreneurs, maîtres d'œuvre, contrôleurs techniques, et plus généralement tous intervenants, y compris à titre de caution ou garant, dans les opérations de conception, de réalisation et de contrôle des ouvrages.

ARTICLE 26 - PROPRIETE DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application de la présente concession deviendront la propriété du **CONCEDANT** ou, s'il y a lieu, de la collectivité ou des concessionnaires de services publics intéressés, qui pourront les utiliser, sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés.

Le **CONCESSIONNAIRE** s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants de l'administration ou à ses conseils, eux-mêmes soumis au secret professionnel, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission.

JS

Ce.

Titre IV : Dispositions financières

ARTICLE 27 – FINANCEMENT DE L'OPERATION

27.1- Les charges supportées par le *CONCESSIONNAIRE* pour la réalisation de l'opération sont couvertes par, notamment, les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis, les subventions, ainsi que le cas échéant, les participations visées à l'article 28 ci-après.

27.2- Sous réserve de l'accord préalable de la Collectivité Concédante, le *CONCESSIONNAIRE* peut bénéficier, dans les conditions fixées au paragraphe III de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme des subventions de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou des établissements publics en vue de financer des actions qu'il aura à mener en application de la présente concession d'aménagement.

27.3- Le *CONCESSIONNAIRE* contracte tous emprunts nécessaires au financement de l'opération.

Il peut recevoir des acomptes des bénéficiaires des cessions ou locations de terrains et immeubles bâtis.

Le *CONCESSIONNAIRE* peut également recevoir des constructeurs d'immeubles situés dans le périmètre de la ZAC, des participations telles que prévues à l'article L. 311-4 dernier alinéa du code de l'urbanisme. Les modalités de calcul et de versement de ces participations seront expressément arrêtées dans la convention qui sera conclue entre la collectivité compétente et le constructeur après avis préalable du *CONCESSIONNAIRE*.

27.4- Le *CONCESSIONNAIRE* gère distinctement la trésorerie de l'opération au mieux de l'intérêt de l'opération.

Le *CONCESSIONNAIRE* impute à l'opération, en fonction de la situation de trésorerie réelle de l'opération, les intérêts débiteurs au taux réel pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite des découverts au taux moyen des placements pratiqués sur l'exercice. En cas de financement sur fonds propres, le taux imputé est le taux moyen pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite habituellement des fonds.

ARTICLE 28 – PARTICIPATIONS FINANCIERES AU BILAN D'AMENAGEMENT

28.1 Participation de la Collectivité concédante

Aucune participation financière de la collectivité concédante au bilan d'opération n'est prévue.

28.2 Participations d'autres collectivités à l'opération d'aménagement

Conformément à l'article L 300-5-III du Code de l'urbanisme, l'opération d'aménagement pourra dans les conditions définies au bilan prévisionnel, bénéficier de subventions d'autres personnes publiques.

A ce jour, aucune subvention n'est prévue au bilan d'opération joint en annexe 4.

Le *CONCESSIONNAIRE* rendra compte de l'utilisation des subventions reçues aux personnes publiques qui les ont allouées.

28.3-Participation de l'aménageur au financement d'équipements publics

Outre la réalisation des équipements publics de la ZAC, le *CONCESSIONNAIRE* participera au coût des études financées par le *CONCEDANT* et au coût des équipements publics hors périmètre de la ZAC mais nécessaires à la desserte et au fonctionnement de la ZAC.

Le montant de cette participation est déterminé conformément aux principes de proportionnalité et d'utilité fixés à l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme.

A cet égard, il est précisé que le *CONCESSIONNAIRE* réalisera, sous sa propre maîtrise d'ouvrage, à titre de participation, les équipements publics de voirie hors ZAC selon le descriptif intitulé « secteur nord » de l'étude 2 LM joint dans le projet de programme des équipements publics joint en annexe 3.

En outre, le *CONCESSIONNAIRE* versera au *CONCEDANT* une participation financière de 183 120,14 € TTC au titre des études réalisées, conformément au bilan prévisionnel joint en annexe 4.

Le versement de la participation financière sera échelonné de la manière suivante :

- 10% à l'entrée en vigueur de la concession,
- 30% dans un délai de trois mois à compter de l'entrée en vigueur de la concession
- 30% dans un délai de six mois à compter de l'entrée en vigueur de la concession
- 30% dans un délai de neuf mois à compter de l'entrée en vigueur de la concession

ARTICLE 29 – COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE LOCALE (CRACL)

Pour permettre au *CONCEDANT* d'exercer son droit à contrôle technique financier et comptable en application de l'article L 300-5 II du Code de l'urbanisme, le *CONCESSIONNAIRE* devra établir, chaque année, un compte-rendu financier.

Ce compte-rendu financier sera adressé au *CONCEDANT*, pour examen, avant le 15 juin de chaque année. Il comportera notamment en annexe :

- un bilan financier prévisionnel actualisé des activités, objet de la concession, faisant apparaître, d'une part l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et des dépenses restant à réaliser ;
- un plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;
- Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice ;
- Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir ;
- Le cas échéant, le compte-rendu de l'utilisation des subventions versées par d'autres personnes publiques ainsi qu'il est précisé à l'article 28.2,

Le *CONCEDANT* a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

Ces documents seront soumis à l'examen de l'organe délibérant qui se prononcera par un vote dans les trois mois suivant leur communication ou, le cas échéant après les résultats du contrôle diligenté par le *CONCEDANT*.

ARTICLE 30 – PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES

Le *CONCESSIONNAIRE* établit un « état » prévisionnel actualisé pour l'année à venir, des dépenses et des recettes de l'opération, objet de la présente concession d'aménagement, ainsi que le programme correspondant des acquisitions immobilières, des cessions de terrains ou volumes grevés de droits à construire et des travaux, ainsi que le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels de l'année à venir.

30.1 - L'état prévisionnel annuel comporte notamment :

TS

1°) en dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des travaux d'équipement à la charge du *CONCESSIONNAIRE*, les frais résultant de l'intervention des personnes prévues à l'article 22, les indemnités prévues à l'article 37, les frais financiers et les honoraires du *CONCESSIONNAIRE* correspondant à la « rémunération annuelle » définie à l'article 32 ci-après.

2°) en recettes, les prix des cessions, concession d'usage ou locations à encaisser, les participations versées par les propriétaires et constructeurs, les produits de gestion, les subventions des autres collectivités ou groupements de collectivités aux actions d'aménagement réalisées dans le cadre de l'opération à verser au *CONCESSIONNAIRE* au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de leur versement et les participations dues par le *CONCEDANT* au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de leur versement.

30.2 - Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels font ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts [annuités à rembourser ou encaissements] et, le cas échéant, le montant de la participation due par le *CONCEDANT*, ainsi que le montant des subventions dues par les collectivités ou groupements de collectivités au cours de l'exercice suivant dans les conditions indiquées à l'article 28.2 ci-avant et la ou les dates de leur versement.

30.3 - L'état prévisionnel des dépenses et recettes, et le plan de trésorerie prévisionnels de l'opération doivent être établis dès que la concession d'aménagement prévoit le versement d'une participation par le *CONCEDANT* ou, dans le cas contraire, avant le 31 décembre de chaque année.

ARTICLE 31- GARANTIE FINANCIERE D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX

31.1 – Le *CONCESSIONNAIRE* devra, dans les deux mois suivant la signature de la présente concession, avoir conclu avec une banque ou un établissement financier habilité à faire des opérations de crédit immobilier, une convention garantissant l'achèvement de l'intégralité des travaux de la ZAC et des travaux « secteur nord » selon le descriptif de l'étude 2LM devant être réalisés par le *CONCESSIONNAIRE*. Une copie de cette convention sera communiquée au *CONCEDANT* dans les huit jours suivant sa signature.

31.2 – La garantie de l'achèvement des travaux est donnée par une banque, un établissement financier ou une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions des articles L. 515-4 à L. 515-12 du code monétaire et financier. Cette intervention peut prendre la forme :

- a) Soit d'une ouverture de crédit par laquelle celui qui l'a consentie s'oblige à avancer au *CONCESSIONNAIRE* ou à payer pour son compte les sommes

TS

CC.

M

nécessaires à l'achèvement des travaux, cette convention devant stipuler au profit du *CONCEDANT* le droit d'en exiger l'exécution ;

b) Soit d'une convention aux termes de laquelle la caution s'oblige envers le *CONCEDANT*, solidairement avec le *CONCESSIONNAIRE*, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux.

Il est dans tous les cas stipulé que le *CONCEDANT* aura droit d'exiger l'exécution dudit engagement.

31.3 - La garantie d'achèvement prendra fin à l'achèvement de l'opération après réception des ouvrages et remise des équipements au *CONCEDANT* dans les conditions prévues à l'article 25.

ARTICLE 32 - MODALITES DE REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE

Le Contrat est entièrement aux risques du *CONCESSIONNAIRE*, lequel se rémunérera sur les seuls résultats de l'opération.

Toutefois, le *CONCESSIONNAIRE* est autorisé à imputer ses charges de gestion et de suivi de l'opération en fonction de l'état d'avancement des différentes missions réalisées au titre de la présente concession d'aménagement.

Cette rémunération calculée sur un taux de 7,16% du montant des recettes prévisionnelles figurant au bilan joint en annexe 4, se décompose comme suit :

1. Au titre de la mission d'acquisitions, l'aménageur imputera une somme à égale à 0,51% du montant des recettes prévisionnelles,
2. Au titre de la mission de gestion et frais généraux de l'opération, l'aménageur imputera une somme de 3,07 % du montant des recettes prévisionnelles,
3. Au titre de la mission de suivi des travaux, l'aménageur imputera une somme de 2,04 % du montant des recettes prévisionnelles,
4. Au titre de la commercialisation, l'aménageur imputera une somme égale à 1,54% du montant des recettes prévisionnelles.

Titre V : Règlement final -Résiliation

ARTICLE 33 - REGLEMENT FINAL DE L'OPERATION

A l'expiration de la concession d'aménagement, le bilan de clôture est arrêté par le *CONCESSIONNAIRE* et approuvé par le *CONCEDANT*.

ARTICLE 34 - CAS DE RESILIATION, RACHAT, DECHEANCE

34.1. Résiliation simple - rachat

Moyennant le respect d'un préavis de douze mois, le *CONCEDANT* pourra notifier au *CONCESSIONNAIRE*, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de racheter la totalité de la concession d'aménagement.

Le *CONCEDANT* justifiera les motifs de sa décision qui devra être prise dans l'intérêt général.

La concession d'aménagement peut également être résiliée d'un commun accord entre les parties.

34.2. Résiliation pour faute - déchéance

Le *CONCEDANT* ne peut prononcer de plein droit la résiliation pour faute du *CONCESSIONNAIRE*.

En cas de manquement grave de l'une ou l'autre partie dans l'exécution du présent contrat, chacune d'elle peut demander au Juge de prononcer la résiliation pour faute de la concession d'aménagement aux torts et griefs de l'autre, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de trois mois.

34.3. Autres cas de résiliation

Si le *CONCESSIONNAIRE* est placé en redressement judiciaire, le contrat ne pourra être résolu, conformément à l'article 622-13 du Code de commerce, que sur renonciation expresse ou tacite par l'administrateur judiciaire à la poursuite du contrat.

VJ

CC.

H

En revanche, le contrat sera résilié de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire du *CONCESSIONNAIRE*. Dans ce cas, il sera fait retour gratuit à la Collectivité concédante des biens apportés par cette dernière au patrimoine de la concession d'aménagement. Les conditions d'indemnisation de la partie non amortie des biens acquis par le *CONCESSIONNAIRE* ou réalisés par cette dernière sont définies à l'article 35.5 ci-après.

ARTICLE 35 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DU CONTRAT

Dans tous les cas d'expiration de la concession d'aménagement, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme, sauf dans le cas de liquidation judiciaire du *CONCESSIONNAIRE*, le *CONCEDANT* est, du seul fait de cette expiration, subrogé de plein droit dans les droits et obligations du *CONCESSIONNAIRE*, selon les modalités ci-après définies.

35.1- Les équipements et ouvrages publics qui, du fait de leur inachèvement, n'auraient pas été préalablement remis au *CONCEDANT* ou à la personne publique compétente dans l'hypothèse où celle-ci serait différente du *CONCEDANT* seront dès l'expiration de la concession d'aménagement remis dans leur état d'avancement au *CONCEDANT* selon les modalités prévues à l'article 25 ci-avant. La Collectivité concédante en poursuivra la réalisation.

35.2 - En cas d'expiration de la concession d'aménagement au terme prévu à l'article 6 ci-dessus, le *CONCEDANT* pourra, s'il le souhaite, devenir, dès l'expiration de la concession d'aménagement, et sauf accord exprès contraire des deux parties, propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

A défaut, chacune d'elle pourra solliciter du Juge un jugement constatant le transfert de propriété et susceptible d'être publié.

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix calculé sur la base de la valeur vénale telle qu'elle apparaît dans le dernier compte-rendu annuel approuvé prévu à l'article 29 ou, en cas de contestation par les parties, à dire d'expert.

Le *CONCEDANT* aura la faculté de se substituer, à titre gratuit, la personne physique ou morale de son choix dans l'acquisition desdits biens immobiliers.

En cas de substitution, le *CONCEDANT* demeurera garant personnel et solidaire de l'exécution du contrat par le substitué et notamment des paiements.

VJ

CC.

M

Si le *CONCEDANT* renonce à sa faculté d'acquérir, le *CONCESSIONNAIRE* sera libre de disposer des biens dont il sera propriétaire.

35.3 - En cas d'expiration anticipée de la concession d'aménagement, le *CONCEDANT* deviendra propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

A défaut, chacune d'elles pourra solliciter du Juge une décision constatant le transfert de propriété et susceptible d'être publiée.

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix calculé de la manière suivante :

- si la résiliation de la convention intervient avant le commencement des travaux, l'indemnité sera égale au prix d'achat des terrains à laquelle s'ajouteront le montant des frais d'acquisition et le coût des documents d'études établis après signature de la concession ,
- si la résiliation après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus sera augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre utilisée,

En cas de désaccord entre les parties, le prix sera calculé à dire d'expert selon les mêmes règles.

35.4 - Dans tous les cas d'expiration, pour quelque motif que ce soit, le *CONCEDANT* sera tenu de reprendre pour l'avenir, l'exécution de la totalité des engagements pris par le *CONCESSIONNAIRE* pour l'exécution de sa mission ; la liste de ces engagements contractuels devra figurer dans le dossier de clôture.

Le *CONCESSIONNAIRE* fera l'obligation à chacune des personnes liées à lui par des contrats afférents à l'opération d'aménagement objet des présentes, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager à continuer son contrat avec le *CONCEDANT* après expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit, si ce contrat n'est pas soldé lors de cette expiration.

Toutefois, au cas où un cocontractant du *CONCESSIONNAIRE* refuserait un tel transfert de son contrat, le *CONCEDANT* serait tenu de mettre à la disposition du *CONCESSIONNAIRE*, à bonne date, les fonds éventuellement nécessaires pour lui permettre de respecter ses obligations contractuelles, les mouvements résultant de l'exécution de ce contrat étant alors pris en compte pour l'arrêté des comptes de la concession d'aménagement.

✓ 3

Ce.

h

Le *CONCEDANT* devra se substituer au *CONCESSIONNAIRE*, qui n'aura plus qualité pour agir en justice, ni pour suivre les litiges en cours, sauf dans le cas où sa responsabilité professionnelle se trouve engagée.

Toutefois, sur demande expresse du *CONCEDANT* et pour une durée limitée, le *CONCESSIONNAIRE* pourra effectuer des paiements exigibles postérieurement à la date d'expiration de la concession d'aménagement, pour le compte du *CONCEDANT*, dans la limite de la trésorerie disponible, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de compte distincte.

35.5 - En cas de liquidation judiciaire du *CONCESSIONNAIRE*, les biens acquis ou réalisés par l'Aménageur et figurant dans le patrimoine de l'opération à la date de la mise en liquidation judiciaire seront remis à la Collectivité concédante à l'exception de ceux destinés à être remis à d'autres collectivités que le *CONCEDANT*.

En contrepartie de la remise de ces biens à la Collectivité concédante, celle-ci versera au concessionnaire une indemnité calculée comme il est dit à l'article 36.4.2 ci-après.

Les équipements destinés à revenir à d'autres collectivités leur seront remis dans les conditions définies à l'article 25 ci-avant.

ARTICLE 36 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DU CONTRAT

36.1 - Opérations de liquidation et imputation correspondante

A l'expiration du présent contrat, l'Aménageur a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation : transferts des contrats, des biens, de l'actif et du passif et arrêté des comptes. Toutefois, en cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation de biens de l'Aménageur, ces tâches seront assurées sous le contrôle ou par l'administrateur judiciaire ou, en cas de liquidation amiable, par ou sous le contrôle de son liquidateur.

En cas de rachat ou de résiliation, compte tenu de la charge supplémentaire liée au transfert du contrat en cours, il sera dû au *CONCESSIONNAIRE* une indemnité spéciale de liquidation calculée selon les modalités définies à l'article 36.4.1

Par ailleurs, en cas de résiliation pour mise en redressement judiciaire, liquidation judiciaire de l'Aménageur, compte tenu de la nécessité de mettre l'administrateur judiciaire ou le liquidateur en mesure d'effectuer les opérations de liquidation, il sera dû au *CONCESSIONNAIRE* par le *CONCEDANT* une indemnité égale au coût réel justifié de ces opérations, plus TVA, cette indemnité devant être versée à l'administrateur judiciaire ou au liquidateur au fur et à mesure des besoins et être exclusivement affectée par eux à la mise en œuvre de ces opérations. Cette indemnité se substituera à la rémunération spéciale de liquidation prévue à l'alinéa précédent.

5

C.

7

36.2 - Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement

A l'expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit, l'opération d'aménagement étant ou non achevée, le **CONCESSIONNAIRE** établira un arrêté des comptes de l'opération d'aménagement permettant aux parties de prendre acte de la situation financière et comptable définitive de l'opération d'aménagement et d'arrêter le solde d'exploitation et des financements.

Toutes sommes liées à l'exécution de la mission du **CONCESSIONNAIRE** jusqu'à l'expiration de la concession d'aménagement, dont le **CONCESSIONNAIRE** pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers ou de l'Administration fiscale, et dont le montant n'est pas déterminé à la date de l'arrêté des comptes, doivent être inscrites en provision dans cet arrêté des comptes, sauf cas visé par l'article 38 sur les pénalités.

36.2.1 - Solde d'exploitation

Le solde d'exploitation sera établi de la façon suivante :

EN PLUS :

- *L'ensemble des produits, hors TVA, perçus, d'une part avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus les subventions et les participations telles que fixées au contrat à la date d'expiration, ainsi que les créances hors taxes exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement).*

EN MOINS :

- *L'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par le concessionnaire du fait de l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus notamment les frais financiers courus jusqu'au complet règlement par le **CONCEDANT** des sommes qu'elle s'est engagée à verser et les imputations du **CONCESSIONNAIRE** exigibles contractuellement ;*
- *la TVA dont est éventuellement redevable le **CONCESSIONNAIRE** au titre de l'opération.*

36.2.2 - Solde des financements repris par la Collectivité concédante

Le solde de financement sera établi de la façon suivante :

✓ 5

EN RESSOURCES :

- *Le capital perçu, à la date d'expiration de la concession d'aménagement, sur tous les emprunts,*

EN EMPLOIS :

- *Les remboursements en capital effectués par le CONCESSIONNAIRE sur les emprunts*

Si le solde des financements est positif, le CONCESSIONNAIRE doit au CONCEDANT le remboursement du capital non amorti des emprunts repris par la Collectivité.

36.3 – Sort de solde final d'exploitation

En raison du risque porté par le *CONCESSIONNAIRE*, celui-ci conservera le bénéfice du solde final d'exploitation excédentaire ou la charge du déficit.

36.4- Indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement :

36.4.1 - En cas de rachat ou de résiliation de la concession d'aménagement pour une autre cause que la liquidation judiciaire de l'Aménageur

Le *CONCEDANT* devra verser au *CONCESSIONNAIRE* une indemnité dégressive calculée selon les modalités suivantes :

- en cas de résiliation du contrat pendant les 5 premières années après notification du contrat, le montant de l'indemnité sera équivalent à trois années de la rémunération définie aux 1 à 4 de l'article 32 dont le concessionnaire se trouve privé, calculé sur la base du dernier compte-rendu annuel approuvé à la date de résiliation,
- en cas de résiliation du contrat entre 5 et 10 ans après notification du contrat, le montant de l'indemnité sera équivalent à deux années de la rémunération définie aux 1 à 4 de l'article 32 dont le concessionnaire se trouve privé, calculé sur la base du dernier compte-rendu annuel approuvé à la date de résiliation,
- en cas de résiliation au-delà de 10 ans après la notification du contrat, le montant de l'indemnité sera équivalent à une année de la rémunération définie aux 1 à 4 de l'article 32 dont le concessionnaire se trouve privé, calculé sur la base du dernier compte-rendu annuel approuvé à la date de résiliation.

V S

C.

7

Il est précisé que le montant de la « rémunération annuelle » est calculée à partir du montant global de la rémunération de l'aménageur telle qu'elle apparaît dans le dernier compte-rendu annuel approuvé par la collectivité concédante, ce montant étant divisé par le nombre d'années correspondant à la durée de l'opération.

36.4.2 - En cas de résiliation pour liquidation judiciaire de l'Aménageur

L'indemnité due par le **CONCEDANT** au **CONCESSIONNAIRE** en cas de résiliation anticipée du présent contrat au motif de la mise en liquidation judiciaire de l'Aménageur correspondra à la valeur des biens acquis ou réalisés par le **CONCESSIONNAIRE** figurant dans le patrimoine de l'opération et remis à la Collectivité, calculée selon les modalités prévues au dernier alinéa de l'article 35.3.

36.4.3 - En cas de déchéance prévue à l'article 34.2

Le **CONCESSIONNAIRE** n'aura pas le droit à l'indemnité spéciale de liquidation prévue à l'article 36.4.1 ci-dessus.

36.5 Modalités de règlement

L'ensemble des sommes et indemnités dues doit être intégralement versé par le **CONCESSIONNAIRE** au **CONCEDANT** ou par le **CONCEDANT** au **CONCESSIONNAIRE**, dans les trois mois de la présentation des comptes de liquidation, étant rappelé que les frais financiers seront pris en compte jusqu'au complet règlement.

ARTICLE 37 – INDEMNITES DUES AUX TIERS

Le **CONCESSIONNAIRE** este en justice et suit les contentieux liés à l'opération objet du présent contrat.

Toute indemnité due à des tiers par le fait du **CONCESSIONNAIRE** dans l'exécution de la concession d'aménagement est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération objet de la convention.

Toutefois, dans le cas de faute lourde du **CONCESSIONNAIRE**, les indemnités en cause, et notamment les dommages-intérêts qui pourraient être dus à des tiers demeureront à sa charge définitive, sans préjudice d'une éventuelle action en responsabilité du **CONCEDANT** en réparation de son préjudice.

A l'expiration de la concession d'aménagement, le *CONCESSIONNAIRE* remettra les éventuels dossiers contentieux au *CONCEDANT*. Cependant, le *CONCESSIONNAIRE* apportera son assistance dans le suivi en tant que de besoin.

ARTICLE 38 – PENALITES

En cas de faute commise par le *CONCESSIONNAIRE* ou de mauvaise exécution de son contrat de son fait, le *CONCEDANT* pourra demander réparation de son préjudice au Juge administratif.

Le *CONCESSIONNAIRE* supportera personnellement les dommages-intérêts qui pourraient être dus à des tiers pour faute lourde dans l'exécution de la mission.

En outre, lorsque le *CONCESSIONNAIRE* ne produit pas, dans le délai imparti, les documents prévus aux articles 29, 30 et 31 après une mise en demeure restée sans résultat pendant un délai d'un mois et en l'absence de cas de force majeure, une pénalité forfaitaire égale à 500 € HT par jour ouvré de retard pourra être exigée par le *CONCEDANT*.

ARTICLE 39 – INTERPRETATION

Toutes les créances et les dettes nées du présent contrat forment les articles d'un seul et même compte et se compensent réciproquement.

En cas de nullité d'une clause des présentes, sauf application des dispositions d'ordre public figurant à l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, ou si l'anéantissement de ladite clause ruinait l'équilibre voulu par les parties, la nullité n'aura pas d'effet sur le surplus du contrat.

ARTICLE 40 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'application des présentes, les parties élisent domicile :

- Pour le *CONCEDANT* en son domicile
- Pour le *CONCESSIONNAIRE*, en son siège social

Fait à VALLET le _____

Sur 44 pages en 2 exemplaires originaux.

Pour la Communauté de Communes
de VALLET
Monsieur Jean TEURNIER
Président

Pour la SNC LE BROCHET
Monsieur Bertrand DABIREAU
Gérant

Le 21/3/2014

Le 21/03/2014

