

ZAC CENTRE (Cœur de Ville) ET SAUDRAYE
COMMUNE DE GUIDEL
Îlot H
CONVENTION FIXANT LES CONDITIONS DE PARTICIPATION
DU CONSTRUCTEUR AU COÛT D'ÉQUIPEMENT DE LA ZONE
Article L 311-4 du code de l'urbanisme

ENTRE

La Commune de Guidel, représentée par Monsieur Jo DANIEL, dûment habilité à cet effet par une délibération du [...] en date du [...], rendue exécutoire le [...]

Ci-après désignée la « Commune » ou « le Concédant »,

D'une part,

ET

La Société SEEMO, ayant son siège au 25 place de l'Eglise – 56270 PLOEMEUR, inscrite au registre du commerce et des sociétés de [...] sous le N° [...],
Représentée par Monsieur Benoît Ruseff, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu de [...],

Ci-après désigné le « Constructeur »

D'autre part,

INTERVENANT

La Société FONCIER CONSEIL SNC, Société en nom collectif au capital de 5 100 000 euros, dont le siège social est 19, rue de Vienne - TSA 60030 - 75801 PARIS Cédex 08, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 732 014 964 RCS PARIS et ayant son établissement secondaire à NANTES (Loire Atlantique) 14 Rue de la Petite Sensive immatriculée au registre de commerce de PARIS sous le numéro B 732 014 964

représentée par Monsieur Jean-Yves CADIET, Directeur Général Adjoint région Nord-Ouest

Ci-après désigné « l'Aménageur »

IL EST EXPOSÉ CE QUI SUIT :

Par délibération du 29 mai 2012, le conseil municipal de la commune de GUIDEL a décidé de créer la zone d'aménagement concerté multisites Centre et Saudraye (ci-après « la ZAC »), d'en délimiter le périmètre, d'arrêter le programme global prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur de la zone et d'exonérer de la part Communale de la Taxe d'Aménagement les constructions à y réaliser.

FONCIER CONSEIL SNC s'est vu confier la réalisation de la ZAC, dans le cadre d'une concession d'aménagement signée le 18 mars 2014.

Le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC ont été approuvés par délibération du conseil municipal du 31 mars 2015.

Le Constructeur projette de déposer une demande de permis de construire sur l'îlot H de la ZAC, en vue de la construction d'un immeuble à usage d'habitation et de commerce, d'une superficie de 2000 m² de surface de plancher environ (ci-après « le Programme de Construction »).

La mise en œuvre du Programme de Construction impose de déterminer les engagements réciproques entre l'Aménageur, le Concédant et le Constructeur, préalablement à la délivrance des autorisations administratives de réalisation du Programme de Construction, et tenant à l'obligation du Constructeur issue de l'article L 311-4 alinéa 4 du code de l'urbanisme, de participer au coût des équipements de la ZAC dont son Programme de Construction bénéficiera.

La présente convention a pour objet de déterminer le montant et les modalités de paiement de la participation du Constructeur, 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 a pour objet de définir, en application du dernier alinéa de l'article L. 311-4 du Code de l'urbanisme, les conditions selon lesquelles le Constructeur participera au financement des équipements publics de la ZAC dont son Programme de Construction et ses parcelles d'assiette bénéficieront.

La présente convention constitue une pièce obligatoire du dossier de demande de permis de construire et sera en conséquence annexée à ladite demande.

ARTICLE 2 – DÉSIGNATION DU TERRAIN A CONSTRUIRE

Le terrain sur lequel la construction doit être édifiée est ainsi désigné :

Parcelles cadastrées : section CE numéro 129p – section CE numéro 130 et section CE numéro 131 – sur la Commune de Guidel

Il figure sur le plan joint en annexe [1].

ARTICLE 3 – PROGRAMME DE CONSTRUCTION À RÉALISER PAR LE CONSTRUCTEUR

3.1 Le Constructeur s'engage à réaliser ou à faire réaliser sur le terrain désigné à l'article 2, un ensemble immobilier de 2000 m² env. de surface de plancher, à usage d'habitation et de commerce.

À cet effet, le Constructeur déposera une demande de permis de construire, à laquelle sera jointe la présente convention de participation.

Les règles d'urbanisme applicables au Programme de Construction sont définies par le règlement du Plan local d'urbanisme de Guidel en vigueur.

Par ailleurs, le projet de permis de construire sera soumis au visa de l'architecte-urbaniste de la ZAC, conformément aux dispositions du dossier de réalisation.

ARTICLE 4 – MONTANT DE LA PARTICIPATION

Au regard des équipements publics de la ZAC, et du programme de construction défini à l'article 3 ci avant, le montant de la participation du Constructeur au titre de la présente convention s'établit

le montant de la participation due à donc été fixée à :

- **80.000 Euros Hors Taxes**

ARTICLE 5 – MODALITÉS DE VERSEMENT DE LA PARTICIPATION

5-1. La participation fixée à l'article 4 ci avant sera versée :

- en totalité en numéraire par le Constructeur pour un montant actualisé de 80.000 Euros.

5-2. Les versements en numéraire seront effectués selon le calendrier suivant :

100% au commencement des travaux autorisés par le permis de construire à déposer sur l'ilot H

A ce titre, le Constructeur s'engage à produire à l'Aménageur une copie du premier ordre de service permettant un démarrage des travaux délivré par ses soins, ou à défaut, une déclaration sur l'honneur attestant la délivrance par ses soins du premier ordre de service permettant un démarrage des travaux, dans les quinze jours suivant la signature de celui-ci.

Compte tenu des modalités de financement des équipements publics prévues par le programme des équipements publics de la ZAC, et en application des dispositions de l'article 27-3 du traité de concession d'aménagement en date du 18 mars 2014, le Constructeur s'engage à verser les sommes ci-dessus directement à l'Aménageur.

La demande de versement sera établie par l'Aménageur sous forme de courrier recommandé avec demande d'accusé de réception.

Le règlement devra être effectué dans un délai de 30 jours à compter de la date de réception du courrier.

Il est expressément convenu entre les Parties que la mise en œuvre de l'opération sur l'ilot H par le constructeur nécessite préalablement un échange de parcelles.

En effet, la parcelle cadastrée section CE n°129 est située pour partie dans l'emprise de l'ilot H, mais est actuellement propriété de la commune de Guidel et doit faire l'objet d'une cession à l'Aménageur.

Or, le Constructeur est propriétaire de la parcelle cadastrée section CE n°131 qui est située pour partie en dehors de l'emprise de l'ilot H.

En conséquence, les Parties conviennent dès ce jour que les parcelles cadastrées section CE n°129p et section CE n° 131p à déduire des parcelles cadastrées section CE n°129 et section CE n°131 feront l'objet d'un échange à titre gratuit après bornage. Les frais de bornage incomberont à l'Aménageur.

ARTICLE 6 – TRANSFERT DU PERMIS – MUTATION

Dès lors que le terrain désigné à l'article 2 et les constructions s'y trouvant seraient pour tout ou partie vendus par le Constructeur, ou qu'ils feraient l'objet de contrat conférant des droits réels à un tiers, ou encore en cas de transfert de permis de construire, les obligations résultant de la présente convention seront transférées de plein droit aux bénéficiaires de ces ventes, contrats ou transfert.

Le Constructeur s'engage à faire insérer dans les actes afférents, l'obligation pour son acquéreur ou tout autre tiers détenteur des droits réels d'exécuter et de transmettre aux acquéreurs successifs, les obligations résultant de la présente convention de participation auxquelles il n'aurait pas été satisfait.

Le Constructeur sera tenu solidairement avec 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 ou encore à la date de transfert du permis de construire.

ARTICLE 7 – PUBLICITÉ

Conformément aux articles L332-29 et R 332-41 du code de l'urbanisme, la nature et le montant des contributions exigées dans le cadre de la présente convention de participation, la dénomination et l'adresse du redevable et du bénéficiaire de chaque contribution, seront portés sur le registre des taxes et contributions d'urbanisme ouvert en mairie de Guidel, en application de ces articles. Copie de la présente convention sera annexée au registre.

Conformément aux dispositions de l'article R 332-42 du code de l'urbanisme, la présente convention sera notifiée par l'Aménageur au Maire de la Ville de Guidel, dans le mois de la date de sa signature.

ARTICLE 8 - LITIGES

Tout litige résultant de l'application de la présente convention de participation et ses suites relèvera du ressort du Tribunal administratif de Rennes.

ARTICLE 9 – EFFETS

La signature de la présente convention ne préjuge pas des délais d'instruction de la demande de permis de construire déposée par le Constructeur ni de la décision qui sera prise à l'issue de cette instruction.

Si, par impossible, une stipulation quelconque de la présente convention était entachée d'illégalité ou de nullité, la constatation de ladite illégalité ou nullité n'emporterait pas celle des autres stipulations aux présentes.

ARTICLE 10 – DURÉE DE LA CONVENTION

La présente convention expirera à la date à laquelle elle ne sera plus susceptible d'exécution et, en tout état de cause, au plus tard à la date du caractère exécutoire de la délibération prononçant la suppression de la ZAC.

ARTICLE 11 –ÉLECTION DE DOMICILE

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

Envoyé en préfecture le 03/12/2021

Reçu en préfecture le 03/12/2021

Affiché le

ID : 056-215600784-20211130-DEL_2021_128A-DE

Le Concédant : [...]

Le Constructeur : [..]

L'Aménageur : 14 rue de la Petite Sensive – BP 52311 44323 Nantes Cedex 3

Fait le [...]

A Guidel

En trois exemplaires originaux.

Le Concédant
La Commune de Guidel
Le Maire Jo DANIEL

L'Aménageur
FONCIER CONSEIL SNC
Jean-Yves CADIET

Le Constructeur
SEEMO
Benoît RUSEFF

PROJET

