



LES **CONTAMINES**
MONTJOIE

**TRAITE DE CONCESSION
RELATIF A L'AMENAGEMENT
DU NOUVEAU CENTRE VILLAGE**

Collectivité contractante :

COMMUNE DES CONTAMINES MONTJOIE
Mairie
4 route de Notre-Dame de la Gorge
74170 Les Contamines-Montjoie

AMENAGEUR :
XXXXXX

Transmis au représentant de l'Etat par la COMMUNE le : **[à compléter]**

Notifiée par la COMMUNE à l'AMENAGEUR le : **[à compléter]**

ENTRE :

La COMMUNE des Contamines-Montjoie représentée par Monsieur François BARBIER, maire en exercice,

Ci-après dénommée par les mots « LA COMMUNE » ou « LE CONCEDANT » ou « LA COLLECTIVITE CONCEDANTE »

D'une part,

ET

La société XXXXXX

Ci-après dénommée « L'AMENAGEUR »

D'autre part.

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	6
PARTIE 1 : MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT.....	8
ARTICLE 1 : OBJET DE L'OPERATION	8
ARTICLE 2 : MISSION DU AMENAGEUR	9
ARTICLE 3 : ENGAGEMENTS DU CONCEDANT	11
ARTICLE 4 : DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	12
ARTICLE 5 : PROPRIETE DES DOCUMENTS.....	12
ARTICLE 6 : ASSURANCES	13
ARTICLE 7 : INTUITE PERSONAE – CESSIION DE LA CONVENTION	13
PARTIE II : MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT.....	14
ARTICLE 8 : MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES.....	14
ARTICLE 9 : ETUDES ET REALISATION.....	14
9.1 : Modalités de réalisation des études	14
9.2 : Contenu des études	14
9.3 : Modalités d'exécution des études	15
9.4 : Suivi des procédures liées au dossier de réalisation.....	15
9.5 : Information du public.....	16
9.6 Approbation et engagement de la réalisation	16
ARTICLE 10 : PRESENTATION DES AVANT-PROJETS	16
ARTICLE 11 : MODALITES DE PASSATION DES MARCHES PAR L'AMENAGEUR.....	17
ARTICLE 12 : EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION	17
ARTICLE 13 : MODALITES DE CESSIION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES	18
13.1 : Modalités générales	18
13.2 : Agrément de la COLLECTIVITE CONCEDANTE	18
13.3 : Cahier des Charges de cession de terrains	18
13.4 : Vente à la découpe	19
13.5 : Biens de reprise	20
ARTICLE 14 : RETOUR ET REMISE DES OUVRAGES	20
14.1 : Achèvement des équipements publics.....	20
14.2 : Remise des ouvrages à d'autres collectivités.....	21
14.3 : Réitération du transfert de propriété par acte authentique	21
14.4 : Définition de l'achèvement	21
14.5 : Transfert de responsabilité.....	21
14.6 : Transmission au CONCEDANT d'un dossier de recollement.....	22
14.7 : Entretien des ouvrages	22

ARTICLE 15 : PROGRAMME DES TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	23
ARTICLE 16 : PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS	23
PARTIE 3 : MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT.....	24
ARTICLE 17 : FINANCEMENT DES OPERATIONS	24
17.1 : Frais et risques de l'AMENAGEUR.....	24
17.2 : Participation de l'AMENAGEUR aux équipements publics	24
17.3 : Modalités de versement des participations de l'AMENAGEUR aux équipements de l'opération.....	25
17.4 : Emprunts et avances.....	25
17.5 : Subventions.....	25
17.6 : Participations de l'AUTORITE CONCEDANTE au cout de l'opération	25
ARTICLE 18 : BILAN PREVISIONNEL ET ECHEANCIER	25
ARTICLE 19 : COMPTABILITE – COMPTES-RENDUS ANNUELS	26
ARTICLE 20 : GARANTIES	27
20.1 : Garanties des emprunts	27
20.2 : Garanties de l'AMENAGEUR.....	27
20.3 : Garants	28
20.4 : Extinction de garantie.....	28
ARTICLE 21 : MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR – RESULTAT	29
PARTIE 4 : MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	30
ARTICLE 22 : EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL	30
ARTICLE 23 : RESILIATION	30
23.1 : Résiliation simple	30
23.2 : Résiliation pour faute.....	30
23.3 : Résiliation d'un commun accord.....	31
23.4 : Autres cas de résiliation	31
23.4.1 : Redressement judiciaire	31
23.4.2 : Liquidation judiciaire	31
23.4.3 : Déréféré préfectoral.....	31
ARTICLE 24 : CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION	31
24.1 : Equipements et ouvrages publics inachevés	32
24.2 : Biens non revendus.....	32
24.3 : Exécution des engagements pris par l'AMENAGEUR	32
24.4 : Sort des bien en cas de liquidation judiciaire de l'AMENAGEUR.....	33
ARTICLE 25 : CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION	33
25.1 : Opérations de liquidation et imputation correspondante	33
25.2 : Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement	33
25.2.1 : Solde d'exploitation	34
25.2.2 : Soldes des financements.....	34

25.2.3 : En cas de résiliation de la concession d'aménagement (sauf pour cause de liquidation judiciaire de l'AMENAGEUR	35
25.2.4 : En cas de résiliation pour liquidation judiciaire de l'AMENAGEUR	35
25.2.5 : En cas de résiliation pour faute	35
25.3 : Modalités de règlement	35
25.4 : Sort du « boni d'opération »	35
PARTIE 5 : DISPOSITIONS DIVERSES.....	37
ARTICLE 26 : EXECUTION DU CONTRAT – EVOLUTION – REEXAMEN.....	37
26.1 : Modifications lors de l'examen des CRAC	37
26.2 : Modifications des tâches confiées à l'AMENAGEUR.....	37
26.3 : Modifications du programme ou de différents éléments de l'opération.....	37
26.4 : Réexamen dudit contrat	38
ARTICLE 27 : INDEMNITES DUES AUX TIERS	39
ARTICLE 28 : INTERETS MORATOIRES	39
ARTICLE 29 : PENALITES.....	40
ARTICLE 30 : CLAUSE DE RESILIATION ANTICIPEE	40
ARTICLE 31 : CESSIION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	41
ARTICLE 32 : ELECTION DE DOMICILE	42
ARTICLE 33 : INTERPRETATION.....	42
ARTICLE 34 : DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT.....	42
ARTICLE 35 : REGLEMENT DES LITIGES.....	42
ARTICLE 36 : ANNEXES.....	43

PREAMBULE

La COMMUNE DES CONTAMINES-MONJOIE a souhaité à travers le projet d'aménagement « *nouveau centre village* » accroître l'attractivité et la redynamisation de son centre-village avec l'implantation d'activités, d'hébergements touristiques et de services.

Par délibération en date du 16 décembre 2022 la COMMUNE DES CONTAMINES-MONJOIE a décidé de lancer la procédure de consultation d'AMENAGEURS en vue de désigner l'AMENAGEUR en charge de l'opération d'aménagement « centre village ».

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 COMMUNE DES CONTAMINES-MONJOIE a publié le 25 janvier 2022 l'avis de concession.

Par la même délibération en date du 16 décembre 2022, la COMMUNE DES CONTAMINES-MONJOIE a désigné une commission en charge d'émettre un avis sur les propositions reçues ainsi que la personne habilitée à engager les négociations et signer le traité de concession.

Après examen des candidatures et des propositions reçues et à l'issue d'une négociation, le Conseil Municipal a décidé par délibération en date du [à compléter] :

- De désigner [à compléter avec le candidat retenu] comme AMENAGEUR.
- D'approuver les termes de la présente concession conclue conformément aux dispositions des articles L. 300-4 et suivants, R. 300-4 à R. 300-9 du code de l'urbanisme et aux dispositions de la troisième partie du code de la commande publique.

Le présent contrat est destiné à fixer les droits et obligations respectifs des parties notamment les conditions dans lesquelles l'AMENAGEUR réalise ses missions, sous le contrôle du CONCEDANT et dans le cadre des textes et documents en vigueur.

La présente concession est menée **aux risques de l'AMENAGEUR**, dans les limites et conditions définies au présent contrat.

Le programme d'aménagement global de l'opération d'aménagement « *centre-village* » repose sur une mixité fonctionnelle comprenant aussi bien la création et la requalification d'espaces publics, que la création d'équipements publics et la création de programmes privés d'activités économiques.

Le programme global prévisionnel des équipements et constructions projeté à mettre en œuvre dans le cadre de l'opération d'aménagement est précisé dans la présente concession d'aménagement et détaillé dans les documents joints en annexe.

La mission et la nature des tâches à réaliser par l'AMENAGEUR pour la réalisation de ce programme sont précisées à l'article 2 du présent contrat.

Il est par ailleurs précisé que la COMMUNE DES CONTAMINES-MONJOIE a lancé une procédure de modification de son PLU afin que les documents d'urbanisme en vigueur sur le secteur concerné permettent la réalisation du projet dans les conditions prévues, et s'attachera à ce que l'opération reste compatible avec lesdits documents, une fois modifiés.

La présente concession d'aménagement est destinée à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles l'AMENAGEUR réalisera ses missions, sous le contrôle de la COMMUNE DES CONTAMINES-MONJOIE en tant qu'AUTORITE CONCEDANTE.

Il est ici précisé que l'AMENAGEUR s'engage, au titre du présent contrat, dans les conditions économiques et réglementaires existant à la date de signature de la présente concession.

Documents Contractuels

Les documents contractuels sont constitués de la présente convention et des documents et annexes dont la liste figure en dernière page.

En cas de contradiction des documents contractuels, l'ordre de priorité est le suivant

- Les pièces réglementaires sans préjudice des modifications devant intervenir,
- La présente convention,
- Les annexes,
- Le mémoire technique de l'Aménageur qu'il a présenté à l'appui de son offre.

PARTIE 1 : MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 1 : OBJET DE L'OPERATION

En application de la réglementation en vigueur, et notamment des articles L. 300-1, L. 300-4, L. 300-5, R. 300-4 à R. 300-9 du code de l'urbanisme, et dans les conditions déterminées par la présente concession d'aménagement, la COMMUNE transfère à l'AMENAGEUR qui accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement dite du « Nouveau Centre Village », dont le principe, le programme prévisionnel, la délimitation et les éléments financiers prévisionnels ont été définis et arrêtés par délibération du conseil municipal en date du 16 décembre 2022.

Cette opération s'inscrit dans un périmètre figurant sur le plan joint en annexe des présentes.

Son aménagement doit permettre la réalisation du programme prévisionnel suivant :

- **La création d'espaces publics :**
 - Création d'une vraie place-esplanade dédiée aux piétons, s'étirant vers le sud, et créant des connexions qualitatives entre l'est (le haut) et l'ouest (le bas). Il s'agit d'un équipement public qui sera rétrocédé à la commune. L'AMENAGEUR doit restituer une place aménagée, c'est-à-dire à l'état fini (revêtements de sols et mobilier urbain et éclairage, etc.)
- **La création d'équipements publics :**
 - Création d'un parking public semi-enterré, à loger sous la place, de préférence en premier niveau de sous-sol comprenant 85 places de stationnement automobile (VL), ainsi que 5 à 10 places de stationnement deux-roues. Ce parking est un équipement public et sera racheté à terme par la collectivité.
 - Création d'une Maison du tourisme, d'une surface minimale de 600 m² SDP sur plusieurs niveaux, et accessibles depuis la place, qui regroupera autour d'un accueil et de locaux communs l'ensemble des services liés à l'activité touristique de la COMMUNE : Office de tourisme, école de ski français, le ski club (privé), le Bureau des guides, une conciergerie, une centrale de réservation et la billetterie des remontées mécaniques. Cet équipement sera également racheté à terme par la COMMUNE. Son aménagement intérieur sera pris en charge et financé par la COMMUNE ou par les organismes concernés.
- **Programme privé :**
 - Création d'un hébergement touristique d'une surface d'environ 4 800 m² SDP avec un niveau équivalent à 3-4 étoiles (même hors normes Atout France) permettant une offre d'hébergement diversifiée de nature à étoffer la fréquentation saisonnière et à rallonger la saison touristique comprenant :

- ✓ un hôtel de 50 chambres minimum d'une surface d'environ 2 500 m² SDP,
 - ✓ une résidence hôtelière d'une surface d'environ 2 300 m² SDP,
 - ✓ des espaces de convivialité et de services complémentaires (inclus à la SDP globale de 4800m² SDP indiquée) : offre de services liés à l'activité de la résidence, et demeurant nécessairement ouverts aux non-résidents.
- Locaux commerciaux au niveau de la place d'une surface minimale de 200m² afin d'animer et de maintenir une présence commerciale sur la place.
 - Un parking privé répondant aux besoins en stationnements requis par le PLU, pour l'ensemble des programmes privés (hébergement touristique et locaux commerciaux). Ce parking est à loger sous la place, dans des niveaux inférieurs au niveau dédié à l'accueil du parking public (en R-2 et R-3).

L'aménagement comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'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, ces travaux étant réalisés dans le cadre de la concession.

Cet aménagement comprend également l'ensemble des travaux de raccordement aux réseaux existants, et éventuels travaux de renforcement, à réaliser pour desservir les constructions à édifier dans le cadre de la concession.

Le programme global de travaux de l'opération est précisé dans les documents annexés à la présente concession.

Les impacts des évolutions éventuelles de programme ou de conditions de réalisation de l'opération du fait du CONCEDANT, de l'AMENAGEUR, ou de causes extérieures, sont décrits dans l'article 26.

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

ARTICLE 2 : MISSION DU AMENAGEUR

En vue de la réalisation de sa mission, l'AMENAGEUR prendra en charge les tâches suivantes :

- **Acquérir auprès de la COMMUNE tout ou partie du tènement support de l'opération**, situé dans le périmètre de la zone et localisé sur le plan parcellaire annexé aux présentes.
- **Procéder à toutes études opérationnelles** nécessaires à la réalisation du projet, et notamment :
 - toutes études qui permettront à l'AMENAGEUR de proposer, en cours d'opération, toute modification de programme qui s'avérerait opportune, assortie des impacts financiers prévisionnels correspondants.
 - les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions de démolition, d'aménagement et de travaux réalisés par l'AMENAGEUR.

- l'AMENAGEUR sera en tant que de besoin associé aux études relatives à l'adaptation du Plan Local d'Urbanisme qui seront menées par la COMMUNE pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement.
- il pourra être demandé à l'AMENAGEUR, si nécessaire, de procéder à des études spécifiques, pour apporter à la COMMUNE tout complément d'information utile à la mise en œuvre des procédures administratives nécessaires à l'opération.
- toute nouvelle étude devra s'effectuer en tenant compte des études déjà engagées et des validations déjà effectuées par la COLLECTIVITE, et ne pourra être engagée sans échange préalable avec le CONCEDANT.
- **Gérer** les biens acquis et le cas échéant le relogement des occupants de bonne foi ; mettre en état les sols et, procéder éventuellement ou faire procéder à la démolition des bâtiments permettant la réalisation de l'opération d'aménagement.
- **Aménager** les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à être remis à la COMMUNE ou aux autres collectivités publique ou groupement de collectivités intéressés, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux AMENAGEURS de service public.
- De façon générale, **réaliser** tous les équipements concourant à l'opération d'aménagement, conformément au programme figurant en annexe de la présente convention.
- **Céder** les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par la COMMUNE. Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles, organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels, préparer et signer tous les actes nécessaires.
- **Tenir** constamment à jour, outre les documents comptables des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie.
- **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'accueil des usagers et des habitants et d'animation des zones, liées à la conduite de l'opération d'aménagement.
 - 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 de la COMMUNE sur les conditions de déroulement de l'opération.

- **Exécuter** l'ensemble des tâches de l'aménagement selon les principes d'une approche environnementale de l'aménagement, intégrer les critères du développement durable dans la passation des contrats et marchés, contractualiser les objectifs de construction durable avec les acquéreurs de terrain (empreinte carbone mesurée, emploi de matériaux locaux privilégiés.).
- **Prendre en compte** les contraintes climatiques liées à l'environnement de Montagne, températures négatives en hiver et très chaudes l'été.
- **Procéder** à la clôture de l'opération.

ARTICLE 3 : ENGAGEMENTS DU CONCEDANT

Le CONCEDANT s'engage, pour sa part à :

- **Solliciter** l'accord des collectivités ou groupements de collectivités ainsi que celui des AMENAGEURS de service public, destinataires des équipements publics visés au programme joint en Annexe sur le principe de la réalisation de ces équipements.
- **S'assurer** de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet.
- **Soumettre** à l'approbation de son organe délibérant les dossiers relatifs aux procédures d'urbanisme et procédures diverses, nécessaires à la réalisation de l'opération. En particulier soumettre à l'approbation de son organe délibérant, le programme des équipements publics conformes aux prévisions des présentes, et entérinant le programme global de construction.
- **Céder** à l'AMENAGEUR les terrains dont il est propriétaire et qui sont nécessaires à la réalisation du projet.
- **Prononcer** la clôture de l'opération dans l'année suivant l'achèvement de la mission de l'AMENAGEUR.
- **Réaliser** ou faire réaliser les équipements spécifiques à l'opération, qui ne sont pas confiés à l'AMENAGEUR dans le cadre de la présente concession d'aménagement. L'AMENAGEUR pourra demander à la COMMUNE d'être consulté sur les avant projets avant leur approbation par les autorités compétentes, ainsi que sur les délais de réalisation prévisionnels.

ARTICLE 4 : DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

La concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. La COMMUNE la notifiera à l'AMENAGEUR en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat la rendant exécutoire. Elle prendra effet à compter de la date de la réception par l'AMENAGEUR de cette notification.

Sa durée est fixée à [à définir] années à compter de sa date de prise d'effet pour se terminer obligatoirement au plus tard le [à définir]. Elle pourra être arrêtée ou prorogée en cas d'inachèvement de l'opération ; à cette fin, les parties concluront un avenant de prorogation, exécutoire de plein droit.

La concession d'aménagement expirera également 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 concession d'aménagement ne pourra pas être renouvelée par tacite reconduction.

Pour l'accomplissement de sa mission, l'AMENAGEUR prévoit la réalisation de l'opération selon le calendrier prévisionnel suivant :

- Dossier de réalisation et programme des équipements publics : le [à définir].
- Démarrage des travaux : le [à définir] (en fonction de la maîtrise du foncier et des délais de procédures administratives)
- Démarrage des premières constructions le [à définir] (en fonction de la maîtrise du foncier et des délais de procédures administratives)

L'AMENAGEUR et la COLLECTIVITE CONCEDANTE s'engagent à faire tous leurs efforts pour respecter le planning prévisionnel de l'opération joint en annexe.

Il est entendu entre les parties que le calendrier prévisionnel de réalisation de l'opération sera réexaminé chaque année lors de la présentation du CRACL de l'opération.

ARTICLE 5 : PROPRIETE DES DOCUMENTS

En fin d'opération, toutes les études et tous les documents établis en application de la présente concession deviennent la propriété de la COLLECTIVITE CONCEDANTE, ou s'il y a lieu, de la collectivité, du groupement de collectivités, de l'établissement public ou de l'AMENAGEUR de service public intéressés, qui peuvent les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés.

L'AMENAGEUR s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants des personnes ci-dessus désignées, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission, sauf accord formel du CONCEDANT.

ARTICLE 6 : ASSURANCES

L'AMENAGEUR doit souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités, conformément à la législation en vigueur. Elles devront apporter les garanties suffisantes au regard du bilan prévisionnel de l'opération.

L'AMENAGEUR communiquera une copie des polices d'assurance souscrites à première réquisition de la COMMUNE.

ARTICLE 7 : INTUITE PERSONAE – CESSION DE LA CONVENTION

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

Ces cessions ou changements ne pourront intervenir qu'au profit de personne(s) justifiant des capacités économiques, financières techniques et professionnelles fixées initialement par le CONCEDANT. Cet avenant ne pourra en tout état de cause avoir pour effet de modifier les éléments essentiels de la présente concession.

Toute demande de cession devra être accompagnée d'un extrait Kbis et des statuts de l'AMENAGEUR.

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

Les frais engagés par les candidats pour présenter leur offre demeureront à leur charge, quelle que soit la suite donnée à leur proposition.

PARTIE II : MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 8 : MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES

Les parcelles numérotées au cadastre et situées dans le périmètre du projet tel que localisé sur le plan parcellaire annexé aux présentes seront acquises par l'AMENAGEUR auprès de la COMMUNE au prix de [à compléter]. Etant précisé que les parcelles 1054 et 1007 demeurent non maîtrisées par la COMMUNE. Leur acquisition fait l'objet d'une négociation en cours par la COMMUNE mais n'est ni confirmée ni garantie.

ARTICLE 9 : ETUDES ET REALISATION

9.1 : Modalités de réalisation des études

Le CONCEDANT sera tenu régulièrement informé de l'avancement des études. A cette fin, l'AMENAGEUR s'engage à organiser, au moins une fois par trimestre, des réunions de suivi et comités de pilotage avec les élus. Les comités de pilotage auront lieu dans les locaux de la COMMUNE DES CONTAMINES-MONTJOIE, sauf impossibilité technique.

Il appartiendra à l'AMENAGEUR de les organiser (ordres du jour, présentation, comptes-rendus.).

L'AMENAGEUR s'engage également à avertir en temps utile les élus et leurs services, afin de leur permettre d'y participer ou de s'y faire représenter et à transmettre au CONCEDANT un ordre du jour au moins une semaine avant chaque comité de pilotage. Il est convenu que le CONCEDANT a toute latitude afin d'amender l'ordre du jour et de mettre à l'ordre du jour tous sujets nécessaires à l'avancée de l'opération d'aménagement.

L'AMENAGEUR s'engage à participer à toute réunion demandée par le CONCEDANT ayant pour objet l'examen des problèmes concernant l'opération envisagée, l'information du Conseil Municipal et du public.

9.2 : Contenu des études

- Un plan de géomètre précisant au niveau parcellaire le périmètre précis de la concession d'aménagement,
- Le programme des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet,
- La réalisation ou la finalisation des études de programmation et pré-opérationnelles,
- Le cahier des charges de cessions de terrains, accompagnée d'un cahier des charges de prescriptions architecturales, paysagères, et environnementales,

- L'étude de sécurité et de sûreté publique conformément à la réglementation en vigueur,
- Le plan sécurité incendie,
- Toute étude rendue nécessaire pour la bonne exécution de l'opération.

9.3 : Modalités d'exécution des études

Le CONCEDANT se verra remettre par l'AMENAGEUR dans un délai d'un mois après la signature du présent traité de concession, le calendrier détaillé actualisé faisant apparaître toutes les procédures administratives inhérentes à l'opération (exemple : modification du règlement d'urbanisme...), de la phase études à la phase travaux.

L'AMENAGEUR s'engage à fournir l'ensemble des études mentionnées dans l'article précédent dans un délai [à définir], suivant la notification de la présente concession.

Les études devront permettre au CONCEDANT dans le respect du programme et du bilan prévisionnel de la concession d'aménagement ci-annexé :

- De s'assurer du respect du programme des équipements publics,
- De valider les prescriptions énergétiques et environnementales,
- De valider le plan d'aménagement,
- De valider le parti pris architectural.

Les documents devront être transmis au format papier au nombre de 3 dont 1 reproductible, et une clé USB ou via une plateforme de dématérialisation contre accusé de réception.

Un panneau A0 représentant le projet à destination du grand public, sera fourni pour toute restitution à usage d'exposition, de réunion publique, de séminaire.

9.4 : Suivi des procédures liées au dossier de réalisation

L'AMENAGEUR fera part de l'avancée des études à travers l'organisation de points d'étapes (au moins 2 points avant la remise finale du dossier de réalisation).

Au plus tard à l'issue de la période d'une année et à l'occasion de la remise par l'AMENAGEUR au CONCEDANT de l'ensemble des études prévues à l'article 9.2, les parties se rencontreront une nouvelle fois afin d'entériner ensemble les différentes conclusions des études.

Si le CONCEDANT donne son accord sur l'ensemble du dossier de réalisation, l'AMENAGEUR suivra l'instruction des demandes auprès des administrations intéressées et procédera, après accord du CONCEDANT, aux modifications et mises au point qui pourraient éventuellement être demandées par les administrations.

9.5 : Information du public

L'AMENAGEUR sera en charge de l'information du public concernant le projet d'aménagement, durant toute la durée du présent traité. Celle-ci sera notamment nécessaire lors :

- de phases de concertation avec les habitants,
- de procédures éventuelles à mettre en place.

Sous le contrôle du CONCEDANT, les tâches de conception et d'impression d'affiches, de panneaux d'exposition seront à la charge de l'AMENAGEUR, qui inscrira ces dépenses au bilan de l'opération.

L'AMENAGEUR s'engage également à présenter le projet à la population et à fournir les éléments textuels et graphiques pour la communication du projet sur le site internet du CONCEDANT.

9.6 Approbation et engagement de la réalisation

A l'issue de l'approbation du dossier de réalisation et du programme des équipements publics de la concession d'aménagement par le CONCEDANT et après obtention des autorisations administratives correspondantes, la phase opérationnelle pourra être engagée, après notification à l'AMENAGEUR.

ARTICLE 10 : PRESENTATION DES AVANT-PROJETS

Les équipements publics prévus par la présente convention, et dont la réalisation incombe à l'AMENAGEUR, font l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) sommaire(s) établi(s) en accord avec les services concernés de la COLLECTIVITE CONCEDANTE.

Ce ou ces avant-projet(s) sont soumis pour accord à la COLLECTIVITE CONCEDANTE.

Chacun de ces avant-projets doit être présenté selon un échéancier établi en accord avec la COLLECTIVITE CONCEDANTE.

Les projets d'exécution doivent être conformes aux avant-projets approuvés par la COLLECTIVITE CONCEDANTE.

Avant tout début d'exécution, les projets d'exécution présentés par l'AMENAGEUR doivent être acceptés par la COLLECTIVITE CONCEDANTE.

Les avant-projets et projets seront réputés acceptés si la COLLECTIVITE CONCEDANTE ne formule pas d'observations dans un délai de 45 jours à compter de leur réception.

L'AMENAGEUR transmettra au CONCEDANT un planning d'avancement des travaux à réaliser dans l'année, avant la date d'anniversaire du contrat de chaque année.

Toute modification substantielle apportée aux avant-projets approuvés par la COLLECTIVITE CONCEDANTE devra être validée par elle. Dans l'hypothèse où le CONCEDANT imposerait des prescriptions de nature à affecter l'équilibre financier du projet inscrit au contrat, le CONCEDANT et l'AMENAGEUR s'engagent à analyser de concert cette situation, afin de modifier les conditions financières du contrat.

ARTICLE 11 : MODALITES DE PASSATION DES MARCHES PAR L'AMENAGEUR

Pour la réalisation de l'opération d'aménagement, l'AMENAGEUR doit passer les contrats dans le respect de la réglementation en vigueur et en particulier les articles L. 300-5-1, R. 300-12 et 13 du code de l'urbanisme, l'AMENAGEUR informera le CONCEDANT, dans un délai de trente jours à compter de la conclusion des contrats conclus dans les conditions de l'article R. 300-12, du nom du titulaire ainsi que du montant du contrat.

ARTICLE 12 : EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION

L'AMENAGEUR assure la maîtrise d'ouvrage des travaux de VRD dans le périmètre de l'opération d'aménagement et s'assure de leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assure à ce titre 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 dont il a la charge en qualité d'AMENAGEUR et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

La COLLECTIVITE CONCEDANTE et ses services compétents et le cas échéant les collectivités ou groupements de collectivités destinataires des ouvrages et leurs services compétents pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont. Ils seront autorisés à suivre les chantiers et peuvent y accéder à tout moment. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'à l'AMENAGEUR et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

Lorsque les ouvrages sont achevés, ils font l'objet d'une réception à laquelle est invitée LA COLLECTIVITE CONCEDANTE ou la collectivité ou groupement de collectivités destinataires auquel les ouvrages doivent être transférés.

Les uns et les autres sont appelés à formuler, s'il y a lieu, leurs observations à l'AMENAGEUR sur les ouvrages exécutés et l'AMENAGEUR doit mettre en œuvre les moyens nécessaires pour leur donner satisfaction.

Le CONCEDANT autorise par ailleurs l'AMENAGEUR à intervenir sur son domaine public et privé communal pour la réalisation du programme des équipements figurant à la convention dont il aurait la maîtrise d'ouvrage en vertu des présentes. Dans ce cadre, l'occupation du domaine public ou privé ne donnera pas lieu à redevance.

ARTICLE 13 : MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

13.1 : Modalités générales

Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par l'AMENAGEUR, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des utilisateurs, soit de collectivités publiques, d'établissements publics groupant plusieurs collectivités, des AMENAGEURS de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées.

Chaque année, l'AMENAGEUR informe la COLLECTIVITE des cessions effectuées pendant l'exercice écoulé et les conditions auxquelles elles ont été conclues.

13.2 : Agrément de la COLLECTIVITE CONCEDANTE

Afin de s'assurer du respect du programme prévisionnel des constructions à réaliser sur chacun des secteurs et des conditions, notamment financières, de chaque cession, l'AMENAGEUR devra notifier à la COLLECTIVITE CONCEDANTE, en vue de recueillir son accord :

- les noms et qualités des acquéreurs éventuels,
- une description du programme de construction envisagé,
- le prix de cession.

Cet accord est donné par la personne désignée à l'article 34 ci-après.

13.3 : Cahier des Charges de cession de terrains

Les modalités de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeuble bâtis sont définies par un cahier des charges indiquant obligatoirement le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Ce cahier des charges de cession ou de concession de terrains est établi par l'AMENAGEUR et comprend notamment :

- Les droits et obligations de l'AMENAGEUR et des utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il peut fixer notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux utilisateurs 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 l'AMENAGEUR devra être précisée. Les équipements existants devront permettre toutefois l'accès aux chantiers et la poursuite des travaux par les utilisateurs.

- Les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions et des concessions d'usage et à leurs ayants-droits ou 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 d'utilisateurs.

Ce cahier des charges devra préalablement aux cessions ou concessions d'usages de terrains à l'intérieur du périmètre de l'opération, être approuvé par le Maire de la COMMUNE DES CONTAMINES-MONTJOIE ou son représentant.

13.4 : Vente à la découpe

L'AMENAGEUR s'engage à signer une convention d'aménagement touristique conformément aux articles L. 342-1 à L. 342-5 du code du tourisme.

Cette convention portera sur une partie du programme privé de l'opération d'aménagement à savoir, la création d'un hébergement touristique d'une surface d'environ 4 800 m² SDP avec un niveau équivalent à 3-4 étoiles (même hors normes Atout France) permettant une offre d'hébergement diversifiée de nature à étoffer la fréquentation saisonnière et à rallonger la saison touristique comprenant :

- un hôtel de 50 chambres minimum d'une surface d'environ 2 500 m² SDP,
- une résidence hôtelière d'une surface d'environ 2 300 m² SDP,
- des espaces de convivialité et de services complémentaires (inclus à la SDP globale de 4800m² SDP indiquée) : offre de services liés à l'activité de la résidence, et demeurant nécessairement ouverts aux non-résidents.

La convention d'aménagement touristique aura vocation à contractualiser les éléments exposés ci-après :

Compte tenu de la nature et de l'importance du programme immobilier touristique, la convention d'aménagement touristique sera conclue pour une durée de 30 ans à compter du jour du dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux de constructions.

En considération de l'objectif d'intérêt général poursuivi par la commune des CONTAMINES-MONTJOIE de pérenniser les lits chauds qui seront créés :

- La vente de l'ensemble immobilier à vocation d'hébergement touristique comprenant un hôtel et une résidence hôtelière ainsi que des espaces de convivialité et de services complémentaires sera consentie et acceptée avec l'obligation de conserver l'ensemble immobilier acquis à l'usage d'hébergement touristique.
- La division en lot de l'hôtel d'une part et de la résidence hôtelière d'autre part sera strictement prohibée et toute vente à la découpe sera ainsi interdite.

Le respect des deux obligations précitées s'imposera tant au premier acquéreur qu'aux propriétaires successifs desdits hébergements touristiques pendant une durée de 30 ans à compter du jour de la première vente.

Tout propriétaire successif par le simple fait de la mutation à son profit de l'ensemble immobilier dont il s'agit sera réputé accepter ces obligations spécifiques afférentes audit ensemble immobilier. Ainsi toute mutation successive de l'ensemble immobilier dans le délai de 30 ans à compter du jour de sa première vente par l'AMENAGEUR sera soumise à l'obligation pour le disposant d'imposer à tout ayant-cause, ayant-droit, nouveau propriétaire de respecter l'interdiction d'aliéner pour un autre usage que celui d'hébergement touristique d'une part et l'interdiction de division en lot de l'hôtel et de la résidence hôtelière d'autre part et de faire reprendre ces interdictions à tout ayant cause ou ayant droit, nouveau propriétaire si l'ensemble immobilier venait de nouveau à être aliéné dans le délai de 30 ans.

L'AMENAGEUR ainsi que les propriétaires successifs seront, de plein droit, redevables à la commune des CONTAMINES-MONTJOIE, à titre de clause pénale d'une indemnité d'ores et déjà fixée à la somme de mille € (1000 euros) par m² SDP vendu sans respecter les obligations stipulées au présent article.

Cette indemnité sera indexée et sera révisée automatiquement et de plein droit en fonction de la variation en plus ou en moins, de l'indice national du coût de la construction, publié trimestriellement par l'INSEE.

La convention d'aménagement touristique sera conclue par acte authentique devant un notaire à convenir au plus tard dans les 15 (quinze) jours suivants la signature de la présente convention. Après mise en demeure restée infructueuse, l'AMENAGEUR sera redevable à la commune des CONTAMINES-MONTJOIE, d'une indemnité fixée à 1000 € par jour de retard jusqu'à ce que la signature de la convention d'aménagement touristique par acte authentique soit régularisée devant le notaire.

13.5 : Biens de reprise

A l'expiration de la concession d'aménagement, les terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de l'opération, qui n'auraient pas pu être revendus constituent des biens de reprise revenant automatiquement à la COLLECTIVITE CONCEDANTE.

Si à l'occasion des acquisitions nécessaires à la réalisation de la zone, l'AMENAGEUR a acquis des parcelles situées à l'extérieur du périmètre de la concession d'aménagement, ces terrains sont obligatoirement cédés à la COLLECTIVITE CONCEDANTE, sauf accord exprès de sa part pour qu'ils soient cédés à un tiers.

ARTICLE 14 : RETOUR ET REMISE DES OUVRAGES

14.1 : Achèvement des équipements publics

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

Lorsque les équipements publics réalisés par l'AMENAGEUR pour la présente concession sont achevés, l'AMENAGEUR doit inviter la COLLECTIVITE CONCEDANTE à participer aux opérations de remise desdits ouvrages. L'AMENAGEUR notifiera au moins 15 jours à l'avance à la COMMUNE son invitation à constater cet achèvement et à prendre livraison des équipements. Les opérations de remise d'ouvrage feront l'objet d'un procès-verbal. Dès lors que l'ouvrage sera achevé tel que ce terme est défini ci-après, la COLLECTIVITE CONCEDANTE en acceptera sa remise. Néanmoins elle peut à cette occasion formuler toutes réserves et inviter l'AMENAGEUR à remédier aux défauts constatés.

Les AMENAGEURS de service public, et les associations syndicales ou foncières intéressés par les ouvrages réalisés, seront invités aux opérations de remise. La COLLECTIVITE CONCEDANTE, propriétaire des biens, leur remettra les ouvrages en présence de l'AMENAGEUR.

14.2 : Remise des ouvrages à d'autres collectivités

Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'Aménagement et ayant vocation à entrer dans le patrimoine d'autres collectivités que la COLLECTIVITE CONCEDANTE ou de groupement de collectivités, seront remis dès leur achèvement à leur destinataire par la COLLECTIVITE CONCEDANTE.

Dans ce cas, ces collectivités sont invitées aux opérations de remise, la COLLECTIVITE CONCEDANTE leur remet les ouvrages en présence de l'AMENAGEUR.

14.3 : Réitération du transfert de propriété par acte authentique

L'AMENAGEUR a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature de la COLLECTIVITE CONCEDANTE, à l'issue de chaque phase de l'opération et en toute hypothèse au plus tard lors de la clôture de l'opération, un acte authentique réitérant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements.

14.4 : Définition de l'achèvement

L'achèvement est réputé réalisé, au sens du présent article, au plus tard, pour les voies et les espaces libres, lorsque seront exécutés les ouvrages et installés les éléments d'équipements prévus aux plans et descriptifs validés par les parties et qu'ils seront en mesure d'être ouverts au public, et pour les réseaux dès leur mise en exploitation.

Pour l'appréciation de cet achèvement, ne sont pas pris en considération les défauts de conformité avec les prévisions, lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ou qui ne rendent pas les ouvrages impropres à leur utilisation.

14.5 : Transfert de responsabilité

A la date de remise des ouvrages et conformément aux modalités de remise des ouvrages fixées ci-avant, la garde et la charge de l'entretien des ouvrages sont transférés au CONCEDANT ou aux AMENAGEURS de réseaux.

A compter de cette date, 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, maitres 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 y compris dans le cadre de la garantie de parfait achèvement qu'en application des principes dont s'inspirent les articles 1792 et 2270 et suivants du code civil.

L'AMENAGEUR 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, l'AMENAGEUR étant tenue 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.

L'AMENAGEUR 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 intervenant, y compris à titre de caution ou garant, dans les opérations de conception, de réalisation et de contrôle des ouvrages.

14.6 : Transmission au CONCEDANT d'un dossier de recollement

A la mise en service des ouvrages et au plus tard avant leur remise, l'AMENAGEUR fournit à la personne à laquelle l'ouvrage est remis une collection complète des dessins et plans des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés, toute pièce (plans, graphiques, contrôles, essai...) permettant de garantir la bonne exécution des ouvrages et la sécurité des usagers, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle (fiches matériel, mobilier...), ainsi que l'ensemble des DOE établis par les entreprises.

14.7 : Entretien des ouvrages

Jusqu'à la remise des ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement, ceux-ci sont entretenus en bon état par l'AMENAGEUR. Les dépenses correspondantes seront prises en compte au bilan de l'opération.

Postérieurement à la date de remise et conformément aux modalités de remise des ouvrages prévus aux articles ci-avant, la COLLECTIVITE CONCEDANTE, exerce pleinement ses obligations de propriétaire de l'ouvrage, en assurant notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien. Elle a dès lors seule qualité pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 et 1792-4-1 du code civil.

ARTICLE 15 : PROGRAMME DES TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR

L'AMENAGEUR prend à sa charge l'étude, la réalisation et le financement des équipements et travaux nécessaires à la réalisation de l'opération prévue.

Il est précisé que le programme des équipements publics de l'opération d'aménagement déterminera notamment la personne publique destinataire de l'ouvrage qu'il s'agisse de la COLLECTIVITE CONCEDANTE ou d'autres collectivités ou groupements de collectivités.

Il est précisé qu'aucune modification du programme 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, des incidences financières à l'égard dudit AMENAGEUR ; le CONCEDANT acceptant corrélativement de modifier par avenant les présentes afin d'assurer à l'AMENAGEUR que les conditions initiales de l'équilibre financier de l'opération soient sauvegardées.

ARTICLE 16 : PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

Le programme prévisionnel des constructions et d'aménagement est précisé dans le cahier des charges de l'AMENAGEUR et les autres documents annexés.

PARTIE 3 : MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 17 : FINANCEMENT DES OPERATIONS

17.1 : Frais et risques de l'AMENAGEUR

Conformément aux dispositions de l'article R. 300-4 du code de l'urbanisme, l'AMENAGEUR assume un risque économique lié à l'opération laquelle est financée, par ce dernier par ses ressources propres.

Ainsi l'AMENAGEUR supporte les risques liés à :

- la réalisation de fouilles archéologiques,
- la compensation agricole/biodiversité,
- la qualité géotechnique des sols,
- la pollution des sols,
- les recours à l'encontre des autorisations administratives. Etant précisé qu'un décalage dans l'obtention d'une autorisation définitive pourra justifier un recalage du planning de réalisation,
- les ajustements de prix dans le cadre de la négociation amiable des acquisitions,
- les aléas sur travaux de l'AMENAGEUR,
- la modification des caractéristiques du programme à la demande de l'AMENAGEUR,
- l'augmentation des emprunts,
- l'augmentation des frais financiers,
- la prise en charge du déficit opérationnel en fin d'opération.

Les charges supportées par l'AMENAGEUR pour la réalisation de l'opération sont couvertes en premier lieu par les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis.

17.2 : Participation de l'AMENAGEUR aux équipements publics

[à définir].

17.3 : Modalités de versement des participations de l'AMENAGEUR aux équipements de l'opération

[à définir]

17.4 : Emprunts et avances

L'AMENAGEUR contracte tous emprunts et avances nécessaires au financement provisoire de l'opération. L'AMENAGEUR peut également recevoir des acomptes des bénéficiaires des cessions ou locations de terrains et immeubles bâtis.

17.5 : Subventions

L'AMENAGEUR est habilité par le CONCEDANT à solliciter, en ses lieux et place, les subventions afférentes aux ouvrages, constructions et installations qu'il réalise dans le cadre de la concession d'aménagement.

L'AMENAGEUR peut solliciter, en vue de la réalisation de l'opération, l'attribution de toute aide financière directe ou indirecte auprès de toute structure.

17.6 : Participations de l'AUTORITE CONCEDANTE au cout de l'opération

L'AMENAGEUR sera rémunéré par les résultats de l'opération d'aménagement et assumera la partie du risque économique de l'opération. Une part significative du risque de l'opération sera donc transférée à l'AMENAGEUR, l'objectif de la COMMUNE étant de limiter au maximum ses contributions financières.

ARTICLE 18 : BILAN PREVISIONNEL ET ECHEANCIER

L'AMENAGEUR s'engage à respecter les grands équilibres financiers exposés dans le bilan prévisionnel joint en annexe.

Le bilan prévisionnel global comporte notamment :

- En dépenses : le coût des études générales et pré-opérationnelles, le coût de maîtrise du foncier, le coût des travaux de mise en état des sols, le coût des travaux VRD, le coût de réalisation des équipements de superstructure, le montant de la rémunération AMENAGEUR et les frais divers et financiers.

- En recettes : les cessions de charges foncières, les éventuelles subventions provenant de structures tierces et la participation de la collectivité au titre de la réalisation des équipements publics.

Etat prévisionnel annuel :

L'AMENAGEUR 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.

L'état prévisionnel annuel comporte les mêmes chapitres en dépenses et recettes que le bilan prévisionnel global.

Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnel font ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissement, et modalités de calcul des intérêts), et des avances éventuellement reçues.

L'état prévisionnel des dépenses et recettes, et le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels de l'opération doivent être établis dès que la concession d'aménagement est exécutoire et par la suite avant la date d'anniversaire du contrat de chaque année.

ARTICLE 19 : COMPTABILITE – COMPTES-RENDUS ANNUELS

Pour permettre à la COLLECTIVITE CONCEDANTE d'exercer son droit de contrôle comptable et financier en application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, l'AMENAGEUR doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet de la présente concession, y compris les comptes de trésorerie.

Ainsi qu'il est dit à l'article L.300-5 du code de l'urbanisme, l'AMENAGEUR adresse chaque année à la collectivité avant la date d'anniversaire du contrat pour examen et approbation un compte rendu financier comportant notamment en annexe :

- Un bilan prévisionnel global actualisé définit à l'article 18.
- Le plan global de trésorerie actualisé de l'opération définit à l'article 18.
- Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé.
- 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 bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à l'article 17.4.
- Le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques en application de l'article 17.5, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

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

A l'occasion de l'examen du compte-rendu annuel établi par l'AMENAGEUR, la COLLECTIVITE CONCEDANTE peut demander une modification du programme, laquelle s'effectuera conformément aux dispositions prévues par l'article 26.

ARTICLE 20 : GARANTIES

20.1 : Garanties des emprunts

La gestion des emprunts par l'AMENAGEUR s'effectuera conformément aux règles régissant les concessions « aux risques de l'AMENAGEUR », dans la limite édictée par les textes en vigueur et après accord de l'assemblée délibérante.

Il n'est pas prévu que la COMMUNE garantisse les emprunts contractés par l'AMENAGEUR pour la réalisation de l'opération.

20.2 : Garanties de l'AMENAGEUR

L'AMENAGEUR devra, avant toute promesse de vente de location ou de concession de terrain et avant toute vente location ou concession de terrain à l'intérieur d'une tranche avoir conclu avec l'une des personnes morales visées à l'article suivant, une convention garantissant l'achèvement des équipements prévus au dossier de réalisation et ce pour chaque tranche ;

Cette intervention peut prendre la forme :

- Soit d'une ouverture de crédit par laquelle celui qui l'a consentie s'oblige à avancer à l'AMENAGEUR ou à payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux, cette convention devant stipuler au profit du CONCEDANT et des futurs attributaires de lots le droit d'en exiger l'exécution.
- Soit d'une convention aux termes de laquelle la caution s'oblige envers le CONCEDANT et les futures attributaires de lots, solidairement avec l'AMENAGEUR, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux.
- Copie de cette convention sera communiquée au CONCEDANT dans les huit jours suivant signature.

20.3 : Garants

Les garanties résultent de l'intervention :

- soit d'une banque ou d'un établissement financier habilité à faire des opérations de crédit immobilier,
- soit d'une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions de la loi modifiée du 13 mars 1917.

Ces garanties seront données sans bénéficiaire ni de division ni de discussion.

Elles prennent la forme :

- à l'AMENAGEUR ou de payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux d'équipement.

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

- Soit d'une convention de cautionnement au terme de laquelle la caution s'oblige envers le CONCEDANT, solidairement avec l'AMENAGEUR, à l'achèvement des équipements ou versement des sommes nécessaires à celui-ci.

Les versements effectués par l'établissement garant seront toujours réputés faits dans l'intérêt de la masse des créanciers.

20.4 : Extinction de garantie

La garantie d'achèvement prend fin à l'achèvement de chacun des ouvrages, pour ce qui concerne cet ouvrage.

Cet achèvement résulte de la constatation qui en est faite par les parties ou, lorsqu'elles ne sont pas d'accord, par une personne qualifiée désignée dans les conditions prévues à l'article R 261-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Pour l'appréciation de cet achèvement, ne sont pas pris en considération les défauts de conformité avec les prévisions des avant projets lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel ou qui ne rendent pas les ouvrages impropres à leur utilisation. La constatation de l'achèvement n'empêche pas, par elle-même reconnaissance de la conformité de l'ouvrage avec les avant projets.

ARTICLE 21 : MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR – RESULTAT

L'AMENAGEUR est autorisé à imputer forfaitairement ses charges réelles de fonctionnement au compte financier prévisionnel de la concession d'aménagement en fonction de l'état d'avancement de ses différentes mission réalisées au titre de la présente concession d'aménagement. Ces imputations forfaitaires destinées à couvrir le cout d'intervention de l'AMENAGEUR sont appelées dans la présente concession « charges d'AMENAGEUR ». Ces charges d'AMENAGEUR permettent de couvrir les différentes tâches prévues à l'article 2 de la présente concession d'aménagement.

Ces charges seront imputées mensuellement ou trimestriellement par l'AMENAGEUR au compte de l'opération sous forme d'acomptes.

Les charges prévisionnelles de l'AMENAGEUR sont indiquées dans le bilan prévisionnel d'aménagement ci annexé.

S'il est constaté en fin d'opération, un déficit, le CONCEDANT ne pourra en aucun cas en être tenue responsable, l'AMENAGEUR assumant seul le risque financier de l'opération.

S'il est constaté au moment de la phase d'approbation du bilan de clôture de l'opération, une augmentation de marge nette hors taxe sur le chiffre d'affaires hors taxe, au-delà de 6%, les bénéfices que pourrait dégager l'opération au-delà desdits 6%, seront répartis à part égales entre l'AMENAGEUR et le CONCEDANT.

PARTIE 4 : MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 22 : EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL

A l'expiration contractuelle de la concession d'aménagement, telle que définie à l'article 4, l'AMENAGEUR demandera à la COLLECTIVITE CONCEDANTE de constater cette expiration et de lui donner quitus de sa mission.

A cet effet, le bilan de clôture est arrêté par l'AMENAGEUR et approuvé par la COLLECTIVITE CONCEDANTE.

ARTICLE 23 : RESILIATION

23.1 : Résiliation simple

Moyennant le respect d'un préavis de douze mois, le CONCEDANT pourra notifier à l'AMENAGEUR par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de résilier la concession d'aménagement pour motif d'intérêt général.

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

23.2 : Résiliation pour faute

La présente concession pourra être résiliée unilatéralement pour faute grave par le CONCEDANT après mise en demeure restée sans réponse de l'AMENAGEUR dans un délai de six (6) mois notamment pour :

- Non-respect des engagements pris par l'AMENAGEUR quant aux modalités de réalisation du programme de construction et d'équipements publics conformément aux objectifs publics du CONCEDANT et aux conditions rappelées dans la présente.
- Non réalisation par l'AMENAGEUR d'une des obligations reposant sur lui et résultant des dispositions de la présente convention.

Le présent traité ne pourra pas être résilié unilatéralement par l'AMENAGEUR. Toutefois, ce dernier peut demander au juge de prononcer la résiliation pour faute grave, de la concession d'aménagement, aux torts et griefs du CONCEDANT, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de six (6) mois.

23.3 : Résiliation d'un commun accord

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

Hors cas de rachat et de déchéance, la résiliation ne peut procéder que d'un accord des parties.

Le CONCEDANT doit notifier à l'AMENAGEUR par lettre recommandée avec accusé de réception son intention de résilier et l'AMENAGEUR doit confirmer son adhésion à la résiliation dans le délai d'un mois suivant la réception.

23.4 : Autres cas de résiliation

23.4.1 : Redressement judiciaire

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

23.4.2 : Liquidation judiciaire

Le contrat sera résilié de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire de l'AMENAGEUR conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur, ou en cas de liquidation amiable régulièrement décidée par son assemblée générale.

Dans ce cas, il sera fait retour gratuit à la COLLECTIVITE CONCEDANTE 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 l'AMENAGEUR ou réalisés par ce dernier sont définies à l'article 25 ci-après.

23.4.3 : Déféré préfectoral

Le contrat pourra aussi être résilié de plein droit, sur la seule décision de l'une des parties, en cas de saisine du Tribunal Administratif par le Préfet d'un recours à l'encontre dudit contrat en application de l'article L. 2131-6 du Code général des collectivités territoriales.

ARTICLE 24 : CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

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 de l'AMENAGEUR, la COLLECTIVITE CONCEDANTE est, du seul fait de cette expiration, subrogée de plein droit dans les droits et obligations de l'AMENAGEUR, selon les modalités ci-après définies.

24.1 : Equipements et ouvrages publics inachevés

Les équipements et ouvrages publics qui, du fait de leur inachèvement, n'auraient pas été préalablement remis à la COLLECTIVITE CONCEDANTE ou à la personne publique compétente dans l'hypothèse où celle-ci serait différente de la COLLECTIVITE CONCEDANTE seront dès l'expiration de la concession d'aménagement remis dans leur état d'avancement à la COLLECTIVITE CONCEDANTE selon les modalités prévues à l'article 14 ci-avant, moyennant le cas échéant le versement des participations prévues et affectées à la réalisation de ces équipements tel que prévu. La COLLECTIVITE CONCEDANTE en poursuivra la réalisation.

24.2 : Biens non revendus

En cas d'expiration de la concession d'aménagement au terme prévu à l'article 4 ci-avant, la COLLECTIVITE CONCEDANTE pourra devenir propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, ainsi que des biens qui, en raison de leur configuration, leur surface, leur situation dans la zone ou des règles d'urbanisme applicables doivent être considérés comme impropres à la commercialisation. Si la Commune décide de se porter acquéreuse, les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

La COLLECTIVITE CONCEDANTE peut également décider de ne pas se porter acquéreuse.

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix calculé sur la base de la valeur vénale, prenant en compte le montant des recettes du dernier bilan d'aménagement rapportées au(x) terrains concerné(s) telles qu'elles apparaissent dans le dernier compte-rendu annuel approuvé prévu à l'article 19, et après estimation des domaines, ou, en cas de contestation par les parties, à dire d'expert.

En toute hypothèse, l'expiration de la concession ne pourra affecter les terrains qui, au jour de l'expiration, auront été revendus par l'AMENAGEUR ni ceux faisant l'objet d'une promesse unilatérale ou synallagmatique de vente, ni les ouvrages qui en dépendent.

24.3 : Exécution des engagements pris par l'AMENAGEUR

Dans tous les cas d'expiration, pour quelque motif que ce soit, la COLLECTIVITE CONCEDANTE sera tenue de reprendre pour l'avenir, l'exécution de la totalité des engagements pris par l'AMENAGEUR pour l'exécution de sa mission, la liste de ces engagements contractuels devra figurer dans le dossier de clôture.

L'AMENAGEUR fera 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 la COLLECTIVITE CONCEDANTE après expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit, si ce contrat n'est pas soldé lors de cette expiration.

La COLLECTIVITE CONCEDANTE devra se substituer à l'AMENAGEUR, 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 de la COLLECTIVITE CONCEDANTE et pour une durée limitée, l'AMENAGEUR pourra effectuer des paiements exigibles postérieurement à la date d'expiration de la concession d'aménagement, pour le compte de la COLLECTIVITE CONCEDANTE, dans la limite de la trésorerie disponible, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de compte distincte.

24.4 : Sort des bien en cas de liquidation judiciaire de l'AMENAGEUR

En cas de liquidation judiciaire de l'AMENAGEUR, les biens acquis ou réalisés par l'AMENAGEUR et figurant dans le patrimoine de l'opération à la date de la mise en liquidation judiciaire seront remis à la COLLECTIVITE CONCEDANTE.

ARTICLE 25 : CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

A l'expiration de la concession, il sera procédé aux opérations et règlements définis ci-après.

25.1 : Opérations de liquidation et imputation correspondante

A l'expiration du présent contrat, l'AMENAGEUR 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 judiciaire de l'AMENAGEUR, 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.

L'imputation des charges de l'AMENAGEUR pour cette tâche particulière accomplie au terme normal du contrat est prévue au bilan.

25.2 : Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement

A l'expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit et l'opération d'aménagement étant ou non achevée, l'AMENAGEUR 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 le solde des financements.

Toutes sommes liées à l'exécution de la mission de l'AMENAGEUR jusqu'à l'expiration de la concession d'aménagement, dont l'AMENAGEUR 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.

25.2.1 : Solde d'exploitation

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

EN PLUS :

- L'ensemble des produits, hors TVA, perçus avant l'expiration de la concession d'aménagement inclus les subventions et les participations telles que fixées au contrat à la date d'expiration, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors taxes exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des comptes et qui seront alors cédés à la COLLECTIVITE CONCEDANTE dans les conditions prévues par les articles 1686 du code civil).
- La TVA éventuellement perçue par l'AMENAGEUR dans le cadre de l'opération d'aménagement.

EN MOINS :

- L'ensemble des charges, hors TVA déductive, exposées par l'AMENAGEUR 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 la COLLECTIVITE CONCEDANTE des sommes qu'elle s'est engagée à verser et les imputations de l'AMENAGEUR exigibles contractuellement.
- La TVA dont est éventuellement redevable l'AMENAGEUR au titre de l'opération.

25.2.2 : Soldes des financements

Le solde de financement sera établi de la façon suivante :

EN RESSOURCES :

- Le capital perçu, à la date d'expiration de la concession d'aménagement, sur tous les emprunts.
- Les avances consenties par la COLLECTIVITE CONCEDANTE, notamment en exécution de sa garantie ou dans le cadre des dispositions de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales.

EN EMPLOIS :

Les remboursements en capital effectués par l'AMENAGEUR sur les emprunts et les avances consentis.

Si le solde des financements est positif, l'AMENAGEUR doit le remboursement de ses avances et le montant du capital non amorti des emprunts repris.

25.2.3 : En cas de résiliation de la concession d'aménagement (sauf pour cause de liquidation judiciaire de l'AMENAGEUR

Indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement :

En cas de rachat ou de résiliation de la concession d'aménagement pour une autre cause que la liquidation judiciaire de l'AMENAGEUR, le CONCEDANT et l'AMENAGEUR détermineront d'un commun accord le montant de l'indemnité qui sera versée à ce dernier, compte tenu du préjudice subi du fait de la cessation anticipée du contrat.

En cas d'impossibilité de parvenir à un accord sur le montant de l'indemnité, celle-ci sera fixée par le juge.

Cette indemnité n'est pas due dans le cas de déchéance ou faute tel qu'énoncé précédemment.

25.2.4 : En cas de résiliation pour liquidation judiciaire de l'AMENAGEUR

L'indemnité due par la COLLECTIVITE CONCEDANTE à l'AMENAGEUR en cas de résiliation anticipée du présent contrat au motif de la mise en liquidation judiciaire de l'AMENAGEUR correspondra à la valeur des biens acquis ou réalisés par l'AMENAGEUR figurant dans le patrimoine de l'opération et remis à la COLLECTIVITE CONCEDANTE, telle qu'elle résultera du dernier bilan prévisionnel présenté par l'AMENAGEUR et approuvé par la COLLECTIVITE CONCEDANTE en vertu de l'article 19 ci-avant, déduction faite, le cas échéant, des participations financières de la COLLECTIVITE CONCEDANTE pour la partie non utilisée de celles-ci et des paiements correspondant à l'exécution d'une garantie accordée pour le financement de l'opération.

25.2.5 : En cas de résiliation pour faute

L'AMENAGEUR n'aura pas le droit à l'indemnité spéciale de liquidation.

Il n'y aura lieu qu'à arrêter des comptes comme indiqué ci-dessus.

25.3 : Modalités de règlement

L'ensemble des sommes et indemnités dues doit être intégralement versé par l'AMENAGEUR à la COLLECTIVITE CONCEDANTE ou par la COLLECTIVITE CONCEDANTE à l'AMENAGEUR, dans les trois mois de la présentation des comptes de liquidation, étant rappelé que les frais financiers et produits financiers seront pris en compte jusqu'au complet règlement.

25.4 : Sort du « boni d'opération »

Conformément à l'article 21 de la présente convention :

S'il est constaté en fin d'opération, un déficit, la COLLECTIVITE CONCEDANTE ne pourra en aucun cas en être tenue responsable, l'AMENAGEUR assumant seul le risque financier de l'opération.

Si le solde d'exploitation établi comme il est dit dans les articles précédents, est positif et supérieur à 6% total des recettes, ce solde constituera, pour la fraction excédant les 6% de résultat, le boni de l'opération et sera reversé à part égales entre l'AMENAGEUR et le CONCEDANT, de sorte que le solde comptable d'exploitation final soit nul.

A l'inverse, si le solde d'exploitation calculé ainsi qu'il est dit à l'alinéa précédent est négatif, le CONCEDANT ne pourra en aucun cas en être tenu responsable. Ainsi, l'AMENAGEUR assumant seul le risque financier de l'opération, sera tenu de verser au compte de l'opération, les sommes nécessaires.

PARTIE 5 : DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 26 : EXECUTION DU CONTRAT – EVOLUTION – REEXAMEN

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 programme prévisionnel global de l'opération, du bilan financier prévisionnel, du cahier des charges d'aménagement et de l'ensemble des documents joints en annexe.

26.1 : Modifications lors de l'examen des CRAC

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 CRAC. Ces adaptations feront l'objet d'avenants au contrat.

A l'occasion de l'examen du compte-rendu annuel établi par l'AMENAGEUR, la COLLECTIVITE CONCEDANTE peut demander une modification du programme, laquelle s'effectuera selon la procédure prévue par la réglementation en vigueur, ainsi que l'établissement du bilan financier prévisionnel correspondant. Les frais supportés par l'AMENAGEUR pour cette modification sont imputés au compte de l'opération.

26.2 : Modifications des tâches confiées à l'AMENAGEUR

En cas de modification des conditions d'exécution de l'opération d'aménagement les tâches de l'AMENAGEUR décrites par l'article 2, pourront être modifiées et complétées par avenant au présent contrat pour tenir compte des évolutions apportées à l'opération d'aménagement.

26.3 : Modifications du programme ou de différents éléments de l'opération

Les différents éléments de l'opération définis dans la présente concession et ses annexes, pourront faire l'objet de modifications pour tenir compte des évolutions du périmètre et du programme de l'opération, et des conditions financières en résultant.

Si le programme des travaux ou ses conditions de financement tels que décrits en annexe venaient à être sensiblement modifiés du fait de la COLLECTIVITE CONCEDANTE ou pour toute autre raison, un avenant interviendrait pour prendre acte de ces modifications et de leurs conséquences notamment sur le bilan financier prévisionnel.

26.4 : Réexamen dudit contrat

Le contrat sera réexaminé dans les hypothèses suivantes :

- En cas d'évolution de la réglementation ou de la fiscalité ayant pour conséquence de remettre en cause l'équilibre financier du présent Contrat.
- En cas d'événement ayant le caractère de force majeure, d'imprévision ou de fait du prince et ayant une incidence sur le programme des équipements publics et /ou le Programme des constructions et/ou son Bilan financier actualisé.

Le réexamen aura pour objet de convenir des modalités permettant de rétablir l'équilibre financier de l'opération.

Les sources de rééquilibrage dans le cadre d'une procédure de réexamen pourront notamment résulter de :

- Une reprise du programme (densification).
- Une baisse du prix du foncier devant être acquis par l'AMENAGEUR.
- Le redimensionnement d'un ou plusieurs équipements publics.
- Un ajustement des prestations techniques des équipements publics.

Les modalités permettant éventuellement de rétablir l'équilibre financier de l'opération seront examinées tout autant qu'elles ne portent pas préjudice au principe de risque économique assumé par l'AMENAGEUR.

Le réexamen des conditions du présent Contrat ne peut intervenir que par voie d'avenant qui suppose nécessairement l'accord des deux parties.

La procédure de réexamen peut être engagée, soit à l'initiative du CONCEDANT, soit à celle de l'AMENAGEUR.

Pour pouvoir demander l'engagement de cette procédure, l'AMENAGEUR doit fournir au préalable au CONCEDANT l'ensemble des comptes-rendus financiers et techniques annuels ainsi que toutes pièces justifiant la survenance de l'un des cas de révision du présent Contrat. Sauf dans l'hypothèse où la demande de réexamen résulterait de la survenance d'un cas de force majeure, d'imprévision ou de fait du prince, cette procédure n'entraîne pas de suspension dans l'exécution du contrat, à l'exception des stipulations relatives aux pénalités de retard au titre des missions de l'AMENAGEUR figurant au planning prévisionnel.

Si dans un délai de trois mois à compter de la date de demande de réexamen, l'autre Partie rejette cette demande ou conserve le silence sur cette demande, ou si dans les six mois à compter de la date de demande de réexamen présentée par l'une des parties, un accord n'est pas intervenu sur les modalités, la procédure de réexamen peut être poursuivie, sur simple demande de l'une des Parties, par une commission composée de trois membres dont l'un sera désigné par le CONCEDANT, l'autre par l'AMENAGEUR et le troisième conjointement par les Parties.

Faute à ceux-ci de s'entendre dans un délai de 15 jours, la désignation du troisième membre sera faite par le président du Tribunal Administratif compétent désigné par l'article 35. Il en sera de même pour les membres qui n'auraient pas été désignés par les Parties dans le même délai à compter de l'expiration de la période de six mois ci-dessus.

A défaut d'un avis de la commission sous les trois mois suivant sa désignation ou si l'une ou l'autre des Parties n'accepte pas l'avis de cette commission, l'exécution de la concession sera poursuivie dans les conditions alors en vigueur, à charge pour la partie la plus diligente de saisir le tribunal compétent si elle s'y estime fondée.

ARTICLE 27 : INDEMNITES DUES AUX TIERS

L'AMENAGEUR suit les contentieux liés à l'opération objet du présent contrat.

Toute indemnité due à des tiers par le fait de l'AMENAGEUR 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 de l'AMENAGEUR, 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.

Après l'expiration de la concession d'aménagement, les indemnités en cause sont à la charge définitive de l'AMENAGEUR.

ARTICLE 28 : INTERETS MORATOIRES

Toute somme due par le CONCEDANT à l'AMENAGEUR, comme toute somme due par l'AMENAGEUR au CONCEDANT, notamment en cas de mise en jeu des clauses relatives aux indemnités dues en cas d'expiration avant terme du contrat, qui ne serait pas réglée à l'échéance, portera automatiquement intérêts au taux d'intérêt légal majoré de deux points.

ARTICLE 29 : PENALITES

En cas de faute lourde commise par l'AMENAGEUR ou de mauvaise exécution de son contrat de son fait, le CONCEDANT pourra demander réparation de son préjudice au juge administratif. L'AMENAGEUR supportera personnellement les dommages-intérêts qui pourraient être dus à des tiers pour faute lourde dans l'exécution de sa mission.

Dans le cas où l'AMENAGEUR n'exécuterait pas les opérations projetées dans les délais et conditions prévus et sauf si le retard est dû à un cas de force majeure, ou à un fait non imputable à une faute de l'AMENAGEUR ou est imputable à l'Administration, la COLLECTIVITE COCONTRACTANTE peut le mettre en demeure de procéder à leur exécution dans un délai raisonnable.

Toute autre cause exceptionnelle dument justifiée par l'AMENAGEUR, fera l'objet d'un examen ou d'un échange entre les deux parties afin d'éventuellement ne pas appliquer de pénalités.

A défaut d'exécution, la COLLECTIVITE COCONTRACTANTE pourra, à titre de pénalités procéder à la résiliation de la convention et / ou demander réparation de son préjudice.

En outre, lorsque l'AMENAGEUR ne produit pas, dans le délai imparti, les documents prévus à l'article 19, une pénalité forfaitaire égale à 100 € HT par jour ouvré de retard sera due au CONCEDANT.

ARTICLE 30 : CLAUSE DE RESILIATION ANTICIPEE

La présente concession pourra faire l'objet d'une résiliation anticipée en cas :

- de non-approbation par le Conseil municipal des CONTAMINES-MONTJOIE d'une ou plusieurs des délibérations suivantes ou de l'absence de caractère définitif d'une ou plusieurs d'entre elles dans un délai de 24 mois suivant la notification du présent contrat :
 - non-approbation du programme définitif des équipements publics ;
 - non-approbation de la modification du PLU;
- Absence de purge des recours des tiers ou absence de purge du retrait administratif à l'encontre de la délibération exécutoire autorisant la signature du TRAITE DE CONCESSION, ou à l'encontre du traité de concession lui-même,
- Absence de commencement de travaux et/ou d'exploitation dans les VINGT-QUATRE (24) mois suivant la signature du présent TRAITE DE CONCESSION.

Dans une telle hypothèse, la résiliation ne sera effective qu'à défaut d'un nouvel accord des parties au plus tard dans les douze (12) mois à compter de l'événement correspondant. Durant ce délai, les parties se réuniront afin d'examiner ensemble les possibilités de poursuite de l'opération et les éventuelles modifications à apporter aux présentes. Pendant cette période, l'AMENAGEUR devra faire valider au préalable par la COLLECTIVITE CONCEDANTE l'ensemble des dépenses à engager.

Si elles parviennent à un accord, celui-ci donnera lieu à l'établissement d'un avenant à la présente concession dans le respect des règles gouvernant la passation des avenants, et le contrat ne sera pas résilié.

Dans le cas contraire, les présentes seront résiliées et la COMMUNE devra rembourser à l'AMENAGEUR l'ensemble des frais engagés par lui pour la réalisation de sa mission contractuelle. La COMMUNE procédera aux remboursements sur la base de factures produites par l'AMENAGEUR au plus tard trois mois après l'intervention de la résiliation.

La résiliation anticipée n'ouvrira pas droit à d'autre indemnisation du préjudice qui pourrait en résulter pour l'AMENAGEUR, que celle résultant du remboursement des frais engagés par lui pour la réalisation de sa mission contractuelle.

Dans cette hypothèse le transfert des terrains éventuellement acquis par l'AMENAGEUR interviendra aux conditions suivantes :

- S'agissant des emprises destinées à recevoir des équipements publics : prix hors taxes équivalent au prix d'achat majoré des frais d'acte et des frais de portage supportés par l'AMENAGEUR.
- S'agissant des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus : prix hors taxes équivalent au prix d'achat majoré des frais d'acte et des frais de portage supportés par l'AMENAGEUR.

ARTICLE 31 : CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Toute cession totale ou partielle de la concession d'aménagement, tout changement d'AMENAGEUR, doivent faire l'objet d'un avenant au présent contrat. Ils ne pourront intervenir qu'au profit de personne(s) justifiant des capacités économiques, financières techniques et professionnelles fixées initialement par le CONCEDANT.

Cet avenant ne pourra en tout état de cause avoir pour effet de modifier les éléments essentiels de la présente concession.

Faute par l'AMENAGEUR de se conformer aux dispositions de l'alinéa précédent, il encourt la résiliation pour faute.

ARTICLE 32 : ELECTION DE DOMICILE

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

- Pour le CONCEDANT en son siège.
- Pour l'AMENAGEUR, en son siège social.

Les sommes à régler par l'AMENAGEUR au CONCEDANT en application du présent contrat seront versées par virement.

A cette fin, la COLLECTIVITE CONCEDANTE fournira un RIB à l'AMENAGEUR.

ARTICLE 33 : 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 34 : DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT

Pour l'exécution de la présente convention, le CONCEDANT désigne son Maire avec faculté de déléguer toute personne de son choix, comme étant la personne compétente pour la représenter et notamment pour donner l'accord du CONCEDANT sur les acquisitions, sur les avant-projets et sur les remises d'ouvrage qui la concernent et pour donner son accord sur les attributaires des terrains.

Le CONCEDANT pourra, à tout moment, modifier cette désignation.

ARTICLE 35 : REGLEMENT DES LITIGES

Tout litige né entre la COLLECTIVITE CONCEDANTE et l'AMENAGEUR dans l'exécution ou l'interprétation de la présente concession d'aménagement, à défaut d'accord dans un délai de soixante jours (60) décomptés à partir d'un échange de courriers par recommandé avec accusé de réception, le différend sera porté devant le Tribunal Administratif de Grenoble.

ARTICLE 36 : ANNEXES

Les documents suivants sont annexés au présent traité de concession et ont valeur contractuelle :

- Le programme de l'opération
- Le plan topographique
- Le plan du foncier