

DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE  
SYNDICAT MIXTE D'ACTION FONCIERE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
SEANCE DU BUREAU SYNDICAL DU 10 OCTOBRE 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le 10 octobre, à 14H10, en application des articles L 2121-7 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, le Bureau du Syndicat Mixte d'Action Foncière du Val-de-Marne, dûment convoqué le 03 octobre 2024, s'est réuni dans les bureaux du Syndicat, 27 rue Waldeck Rousseau à Choisy-le-Roi, sous la présidence de Monsieur ASLANGUL.

Mesdames LEYDIER et PATOUX, ainsi que Monsieur DUCELLIER étaient également présents, Monsieur BEDU était représenté par Monsieur ASLANGUL, Messieurs CHAZOTTES et TMIMI étaient excusés.

Les présents formaient la majorité des membres en exercice et pouvaient délibérer valablement, faute de quorum à la séance du 03 octobre 2024, en conformité avec les articles L 2121.15 et 2121.17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Président a ouvert la séance, Madame PATOUX a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire de la séance.

**Délibération B-2024-24** : Approbation de la Convention d'Action Foncière et de la Convention de portage Foncier type validant le principe de l'intervention du SAF 94 sur la Ville de CHAMPIGNY-SUR-MARNE en opérations de portage foncier, dans le périmètre «ILOT CARNOT».

Nombre de conseillers en exercice	:	7
Présents à la séance	:	4
Représentés	:	1
Votants	:	5
Blancs et nuls	:	0
Ont voté pour	:	5
Ont voté contre	:	0

**SYNDICAT MIXTE D'ACTION FONCIERE  
DU DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE  
(SAF 94)**

**DELIBERATION N° B-2024-24  
DU BUREAU SYNDICAL**

**Séance du 10 octobre 2024**

**OBJET : Approbation de la Convention d'Action Foncière et de la Convention de portage Foncier type validant le principe de l'intervention du SAF 94 sur la Ville de CHAMPIGNY-SUR-MARNE en opérations de portage foncier, dans le périmètre « ILOT CARNOT ».**

LE BUREAU SYNDICAL,

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** les arrêtés préfectoraux n° 96-3890 en date du 31 octobre 1996 autorisant la création du SAF 94 et agréant ses statuts, n° 2004/4535 en date du 29 novembre 2004 portant modification des statuts du SAF 94, n° 2017/4524 en date du 20 décembre 2017 portant modification des statuts du SAF 94, et n° 2022/04564 en date du 16 décembre 2022,

**Vu** la délibération du Comité Syndical du SAF 94 en date du 20 novembre 2012, portant sur l'adoption de ses nouvelles modalités de gestion patrimoniale,

**Vu** la délibération du Comité Syndical du SAF 94 en date du 30 novembre 2018, approuvant le règlement d'intervention du syndicat et ses modèles de conventions d'étude foncière, d'action foncière et de portage foncier, modifiés par la délibération du Comité Syndical du SAF 94 du 18 juin 2020,

**Vu** la délibération du Bureau Syndical du SAF 94 en date du 19 mars 2024, constatant l'élection du Président du SAF 94 et de ses deux Vice-présidents,

**Vu** la délibération du Comité Syndical du SAF 94 en date du 19 mars 2024, portant sur la définition du champ des délégations confiées au Président,

**Vu** la délibération du Comité Syndical du SAF 94 en date du 19 mars 2024 relative au débat d'Orientations Budgétaires 2024,

**Vu** le projet de Convention d'Action Foncière pour le périmètre « ILOT CARNOT » à intervenir entre le SAF 94 et la Ville de CHAMPIGNY-SUR-MARNE, ci-annexé,

**Vu** le projet de Convention Globale de Portage Foncier pour les opérations n° 378, 382, 385, 393, 419, 425, 496, 561, 640, 652, ci-annexé.

**Considérant** que la Convention d'étude et d'action foncière « PLACE LENINE » qui encadrerait notamment les opérations n° 378, 382, 385, 393, 419, 425, 496, 561, 640, 652, est arrivée à son terme.

**Considérant** la demande de la Ville de CHAMPIGNY-SUR-MARNE de poursuivre le portage foncier des opérations n° 378, 382, 385, 393, 419, 425, 496, 561, 640 et 652,

**Considérant** l'intérêt de poursuivre le portage foncier des opérations n° 378, 382, 385, 393, 419, 425, 496, 561, 640 et 652 afin de permettre la réalisation du programme voulu par la Ville de CHAMPIGNY-SUR-MARNE,

**Considérant** ainsi qu'il convient, d'encadrer par de nouvelles conventions,

**Considérant** le projet de Convention d'Action Foncière pour le périmètre « ILOT CARNOT » à intervenir entre le SAF 94 et la Ville de CHAMPIGNY-SUR-MARNE, ci-annexé,

**Considérant** le projet de Convention de Portage Foncier type pour les opérations n° 378, 382, 385, 393, 419, 425, 496, 561, 640 et 652, sur le périmètre « ILOT CARNOT », ci-annexé,

**Considérant** que la délibération approuvant la Convention d'Action Foncière pour le périmètre « ILOT CARNOT » et la Convention de Portage Foncier type, est inscrite à l'ordre du jour du Conseil Municipal de la Ville de CHAMPIGNY-SUR-MARNE du 02 octobre 2024.

Sur le rapport n° B-2024-24 au Bureau Syndical.

#### **APRES EN AVOIR DELIBERE**

**Article 1 :** Approuve la Convention d'Action Foncière, ci-annexée, à intervenir entre le SAF 94 et la Ville CHAMPIGNY-SUR-MARNE pour le périmètre « ILOT CARNOT ».

**Article 2 :** Approuve la Convention de Portage Foncier type pour les opérations n° 378, 382, 385, 393, 419, 425, 496, 561, 640 et 652, sur le périmètre « ILOT CARNOT »,

**Article 3 :** Autorise son Président, un Vice-président, ou toute personne habilitée par les statuts du SAF 94, à signer ladite Convention d'Action Foncière.

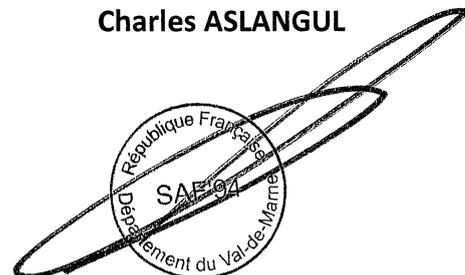
**Article 4 :** Autorise son Président, un Vice-président, ou toute personne habilitée par les statuts du SAF 94, à signer ladite Convention Globale de Portage Foncier.

**Article 5 :** Une ampliation sera adressée à :

M. le Préfet ;

M le Maire de CHAMPIGNY-SUR-MARNE.

**Le Président,  
Charles ASLANGUL**



## **CONVENTION D'ACTION FONCIERE ENTRE LE SAF 94 ET LA COMMUNE DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE POUR LE PERIMETRE «ILOT CARNOT»**

**ENTRE,**

**Le Syndicat mixte d'action foncière du département du Val de Marne (SAF 94)**, créé par arrêté du Préfet du Val-de-Marne en date du 31 octobre 1996, dont le siège social est à l'hôtel du Département avenue du Général de Gaulle à CRETEIL (94 000) et les bureaux à Choisy-le-Roi (94 600), 27 rue Waldeck-Rousseau, représenté par son Président, Charles ASLANGUL, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par la délibération du Comité Syndical en date du 19 mars 2024,

**ET,**

**La Commune de CHAMPIGNY-SUR-MARNE** représentée par son Maire, Monsieur Laurent Jeanne, en vertu des délibérations du Conseil Municipal en date des 04 juillet 2020 et 02 octobre 2024.

### **EXPOSE DES MOTIFS :**

#### **CONTEXTE COMMUNAL ET ENJEUX RELATIFS AU PERIMETRE « ILOT CARNOT » :**

La Ville de Champigny-sur-Marne et le SAF94 ont décidé de la mise en place d'une d'intervention foncière sur le secteur de la Place Lénine dans la volonté de requalifier son centre-ville. Ainsi, la Convention d'Etude et d'Action Foncières (CEAF) « Place Lénine » est cosignée par la Ville et le SAF94 en juillet 2010, permettant au syndicat de maîtriser des tènements fonciers des îlots Victor Hugo, Verdun et Carnot qui constituent ce périmètre.

Les fonciers acquis par le SAF94 sur les îlots Victor Hugo et Verdun ont été cédés aux opérateurs désignés par la Ville de Champigny-sur-Marne pour réaliser les programmes correspondant aux volontés de développement de la commune, en janvier 2018 pour l'îlot Victor Hugo et juin 2022 pour l'îlot Verdun. Mais il reste le foncier sur l'îlot Carnot qui doit faire l'objet d'une cession à la Ville à court et moyen terme. En effet, la Ville qui a fait évoluer son projet urbain, souhaite y développer une *halle gourmande*.

Or, la CEAF initiale a fait l'objet d'avenants prorogeant la durée de portage jusqu'en octobre 2020. Elle est donc actuellement caduque.

C'est pourquoi il convient d'encadrer ces portages par une Convention d'Action Foncière actualisée au projet urbain et sur une durée assurant une cession à la Ville.

**Le périmètre d'action foncière « Ilot Carnot » a pour objet le portage des biens qui le composent, en vue d'une cession à la Ville pour la réalisation d'un programme d'équipement public et la requalification des espaces publics.**

## CECI EXPOSE, IL EST CONVENU DE CE QUI SUIT :

### Chapitre I - Objet de la convention

#### Article 1 :

La collectivité charge le SAF 94 d'assurer la maîtrise foncière totale ou partielle du périmètre « ILOT CARNOT »

Le périmètre est composé de l'ensemble des biens acquis par le SAF94 soit **6 parcelles** :  
Soit une superficie de **875 m<sup>2</sup>**, selon les documents annexés :

- Plan de situation,
- Plan du secteur du périmètre,
- Etat parcellaire

#### Article 2 :

Le SAF 94 accepte d'assurer la maîtrise foncière totale ou partielle du périmètre « ILOT CARNOT » à Champigny-sur-Marne.

Les objectifs présentés dans l'exposé des motifs pour le périmètre « ILOT CARNOT » relèvent pour le SAF des caractéristiques d'un périmètre de **veille foncière** en « **centre-ville** » destiné à un programme d'équipement public.

#### Article 3 :

La présente convention prend effet à compter de la date de sa signature.

**La durée de portage, elle, est fixée à une période ne pouvant excéder 3 ans à compter de la date de la date de signature de la présente convention, soit le XX/XX/2027**

### Chapitre II - Contenu de l'intervention du SAF 94 et des modalités d'intervention foncières

#### Article 4 :

Il est convenu que le SAF94 n'agira plus en acquisition sur le périmètre mais assurera le portage des biens acquis suivant des conditions rappelées dans les conventions de portages fonciers des opérations n° 378, 382, 385, 393, 419, 425, 496, 561, 640 et 652.

#### Article 5 :

La Ville de Champigny-sur-Marne autorisent le SAF94 à communiquer sur son intervention dans le périmètre.

**Article 6 :**

Chaque acquisition réalisée au sein de ce périmètre fait l'objet d'une nouvelle convention de portage foncier spécifique qui devra respecter les engagements respectifs de la Ville de Champigny-sur-Marne et du SAF 94 tels que stipulés dans la présente convention d'action foncière, et conformément au règlement du SAF94.

**Chapitre III - Budget de l'action foncière et modalités de financement****Article 7 :**

Les signataires conviennent que l'enveloppe financière pour le périmètre « ILOT CARNOT » est fixée à 2,75 millions d'euros, correspondant au montant d'acquisition des biens en cours de portage.

**Article 8 :**

Les modalités de financement de chaque acquisition réalisée dans le périmètre sont définies et détaillées au règlement du SAF94 et seront rappelées dans chaque Convention de Portage Foncier.

**Chapitre IV - Les conditions de cession du foncier****Article 9 :**

La Ville de Champigny-sur-Marne et le SAF94 s'engagent à délibérer au moins quatre mois avant le terme de la présente convention sur le rachat des biens encore en portage à cette date, par la Ville ou l'opérateur désigné.

**La signature de l'acte de vente devra intervenir au plus tard deux mois avant l'échéance du portage.**

**Article 10 :**

La formation du prix de cession est définie et détaillée au règlement du SAF94 et sera rappelée dans chaque *Convention de Portage Foncier*.

**Article 11 :**

Dans le cas où La Ville de Champigny-sur-Marne destinaient les biens acquis à un autre usage que ceux définis dans l'exposé des motifs de la présente convention, il lui reviendrait d'assurer aussitôt le rachat de ceux-ci et le remboursement des aides publiques dont elle aura bénéficié. De plus, des pénalités lui seront réclamées conformément au règlement du SAF94.

**Article 12 :**

La présente convention prendra fin lorsque l'ensemble des biens acquis par le SAF 94 auront été cédés et en tout état de cause au délai prévu à l'article 3. La collectivité et le SAF 94 devront alors respectivement délibérer sur la clôture de la présente convention.

**Article 13 :**

La collectivité s'engage à transmettre au SAF 94, au plus tard 12 mois après le terme de la convention, l'ensemble des éléments d'information dont elle dispose détaillant le projet pour lequel l'action foncière a été mise en œuvre.

Fait à Choisy-le-Roi, en deux exemplaires le

**Pour le Maire de CHAMPIGNY-SUR-MARNE,  
L'Adjoint délégué,  
Philippe DUBUS**

**Le Président du SAF 94,  
Charles ASLANGUL**

OP 378, 382, 385, 393, 419, 425, 496, 561, 640

## CONVENTION GLOBALE DE PORTAGE FONCIER ENTRE LE SAF 94 ET LA COMMUNE DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE

### POUR LE PERIMETRE « ILOT CARNOT »

Visé dans le rapport et la délibération du Bureau Syndical n° B-2024-24

#### ENTRE,

Le Syndicat mixte d'Action Foncière du département du Val-de-Marne (SAF 94), créé par arrêté du Préfet du Val-de-Marne en date du 31 octobre 1996, dont le siège est à l'Hôtel du Département avenue du Général de Gaulle à CRETEIL (94000) et les bureaux à Choisy-le-Roi, 27 rue Waldeck Rousseau, représenté par son Président, Monsieur Charles ASLANGUL, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par la délibération du Bureau Syndical du 19 mars 2024,

#### ET,

La Commune de CHAMPIGNY-SUR-MARNE représentée par son Maire, Monsieur Laurent Jeanne, en vertu des délibérations du Conseil Municipal en date des 04 juillet 2020 et 02 octobre 2024.

#### IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

La Ville de Champigny-sur-Marne et le SAF94 ont décidé de la mise en place d'une d'intervention foncière sur le secteur de la Place Lénine dans la volonté de requalifier son centre-ville. Ainsi, la Convention d'Etude et d'Action Foncières (CEAF) « Place Lénine » est cosignée par la Ville et le SAF94 en juillet 2010, permettant au syndicat de maîtriser des tènements fonciers des îlots Victor Hugo, Verdun et Carnot qui constituent ce périmètre.

Les fonciers acquis par le SAF94 sur les îlots Victor Hugo et Verdun ont été cédés aux opérateurs désignés par la Ville de Champigny-sur-Marne pour réaliser les programmes correspondant aux volontés de développement de la commune, en janvier 2018 pour l'îlot Victor Hugo et juin 2022 pour l'îlot Verdun. Le SAF94 est toujours propriétaire du foncier sur l'îlot Carnot qui doit faire l'objet d'une cession à la Ville à court et moyen terme en vue d'un bâtir une « Halle Gourmande ».

Au sein de l'îlot Carnot, le SAF94 s'est ainsi rendu propriétaire des biens suivants :

- **ACQ-0378** – Parcelle cadastrée section AX n° 21 sise 2 avenue Carnot, lots n° 3, 4, 5 et 7, le 28 septembre 2011 ;
- **ACQ-0382** – Parcelle cadastrée section AX n° 27 sise 10 avenue Carnot, lots n° 7 et 16, le 16 décembre 2010 ;
- **ACQ-0385** – Parcelles cadastrées section AX n° 183 et 297 sises 8-12 rue du Marché et 12 avenue Carnot, le 2 février 2011 ;
- **ACQ-0393** – Parcelle cadastrée section AX n° 23 sise 4 avenue Carnot, le 2 février 2011 ;
- **ACQ-0419** – Parcelle cadastrée section AX n° 296 sise 10 rue du Marché, le 1<sup>er</sup> décembre 2011 ;
- **ACQ-0425** – Parcelle cadastrée section AX n° 27 sise 10 avenue Carnot, lots n° 2 et 11, le 1<sup>er</sup> décembre 2011 ;
- **ACQ-0496** – Parcelle cadastrée section AX n° 21 sise 2 avenue Carnot, lots n° 1 et 11, le 25 mars 2013 ;
- **ACQ-0561** – Parcelle cadastrée section AX n° 21 sise 2 avenue Carnot, lot n° 8, le 25 juin 2015 ;
- **ACQ-0640** – Parcelle cadastrée section AX n° 27 sise 10 avenue Carnot, lots n° 5 et 9, le 10 juillet 2017 ;
- **ACQ-0652** – Parcelle cadastrée section AX n° 27 sise 10 avenue Carnot, lots n° 3 et 10, le 16 janvier 2018 ;

Or, la CEAF initiale a fait l'objet d'avenants prorogeant la durée de portage donc actuellement caduque.

Les parties conviennent de la nécessité de renouveler le portage foncier sur ce périmètre pour permettre d'assurer la cession des biens portés à la ville pour la réalisation d'un programme d'équipement public et la requalification des espaces publics.

## PREAMBULE

Conformément à la délibération du Conseil Municipal de la Ville de CHAMPIGNY-SUR-MARNE du **02 octobre 2024** et du Bureau Syndical du **10 octobre 2024** approuvant la Convention d'Action Foncière du périmètre « ILOT CARNOT » et la nouvelle Convention Globale de Portage Foncier pour l'ensemble des biens acquis par le SAF 94 sur ce périmètre, les obligations des parties détaillées dans le règlement du SAF 94, et rappelées ci-après, prennent effet à compter de la date de signature concomitante de ces deux conventions.

La durée du portage dans le périmètre « ILOT CARNOT » est fixée à **3 ans** à compter de la date de la signature de la convention d'action foncière, soit jusqu'au **XXXXXX 2027**.

## OBLIGATIONS DE LA COMMUNE

**Article 1** : Il est rappelé qu'au moment de leur acquisition, la Commune de CHAMPIGNY-SUR-MARNE a versé au SAF 94, 10 % du prix d'acquisition, uniquement pour les biens suivants :

- **ACQ-0496** – Parcelle cadastrée section AX n° 21 sise 2 avenue Carnot, lots n° 1 et 11 ;
- **ACQ-0561** – Parcelle cadastrée section AX n° 21 sise 2 avenue Carnot, lot n° 8 ;
- **ACQ-0640** – Parcelle cadastrée section AX n° 27 sise 10 avenue Carnot, lots n° 5 et 9 ;
- **ACQ-0652** – Parcelle cadastrée section AX n° 27 sise 10 avenue Carnot, lot n° 3.

**Article 2** : Conformément aux dispositions du règlement d'intervention du SAF94 et aux modalités de la convention de partenariat entre le Département du Val-de-Marne et le SAF94 ; Et considérant que la durée de portage des biens du périmètre « Îlot Carnot » est d'ores et déjà supérieure à 8 ans, le SAF94 ne sollicitera pas le Département du Val-de-Marne pour obtenir la bonification d'une partie du montant des intérêts du prêt contracté auprès du Département du Val-de-Marne.

La Commune s'engage à inscrire à son budget 100 % du montant des intérêts du prêt contracté pour la durée totale du portage, ainsi que l'ensemble des frais de dossier afférant à la souscription dudit prêt.

La liquidation des bonifications s'effectuera sur la base de l'appel de fonds établi par le SAF 94 tel qu'il résulte des tableaux d'amortissement des emprunts et, au besoin, de tous documents des établissements prêteurs les complétant ou, les réajustant. La Commune s'engage sans délai, après communication de l'avis de virement bancaire attestant du paiement des intérêts, effectué par le SAF 94, à mandater ces sommes.

A la demande de la Commune, le SAF 94 s'engage à communiquer le tableau des amortissements.

**Article 3** : La Commune s'engage à rembourser au SAF 94 sans délai le montant de toutes les taxes locales pour lesquelles le SAF 94 est imposé en sa qualité de propriétaire du bien objet de la présente convention après communication par ce dernier des éléments attestant du paiement de ces sommes.

Toutefois, ne sont pas concernées par le présent article toutes sommes qui feraient l'objet d'un remboursement prévu dans le cadre d'un éventuel contrat de location établi pour les biens objets.

**Article 4 :** A défaut du respect de la couverture des charges visées aux articles 14 et 15 de la présente convention et énoncées dans le règlement du SAF 94, la Commune sera tenue de payer les pénalités prévues à l'article 15 de la présente convention et énoncées dans le règlement du SAF 94.

**Article 5 :** Conformément à la Convention d'Action Foncière du périmètre « Îlot Carnot » la Commune s'engage à délibérer au moins quatre mois avant le terme de la présente convention sur le rachat, par elle-même ou l'opérateur désigné, des biens objets.

La signature de l'acte de vente devra intervenir au plus tard deux mois avant l'échéance du portage.

## OBLIGATIONS DU SAF 94

**Article 6 :** Il est rappelé que lors de l'acquisition des biens objets, la SAF 94 a financé sur ses fonds propres au minimum 20 % du prix de chaque acquisition.

**Article 7 :** Le SAF 94 s'engage à rétrocéder à la commune ou à son substitué les propriétés ou unités foncières acquises à tout moment, pour tout ou partie, avant la date d'expiration de la présente sur demande de la Commune et au plus tard à la date d'expiration de la présente convention.

**Article 8 :** Le SAF 94 s'engage, dès encaissement de la totalité du montant de la cession, à ne plus appliquer l'article 2 pour les échéances des intérêts d'emprunt ultérieures à cette date.

## GESTION DU BIEN

**Article 9 :** Le SAF 94 continuera d'assurer la gestion locative, si les biens sont déjà loués ou considérés comme louables, au regard de l'état des biens conformément à la réglementation en vigueur.

Il assumera alors l'ensemble des dépenses liées à cette gestion en-dehors des éléments de fiscalité mentionnés à l'article 3 de la présente convention, et conservera la totalité de ses recettes.

Toutefois, en cas de vacance desdits biens, toutes dépenses intervenues pendant cette période, feront l'objet d'un compte de gestion qui sera à apurer par la Commune ou son substitué.

**Article 10 :** Lorsque les biens objet de la convention globale n'entrent pas dans les conditions relatées à l'article 9, le SAF 94 continuera d'assurer la gestion courante de ces derniers, à savoir son entretien et sa sécurisation. Lesdits biens pourront faire l'objet d'une Convention de Mise à Disposition au profit de la Commune, sur sa demande.

Dans ce cadre, à la demande de la Commune, le SAF 94 communiquera le compte de cette gestion, et tiendra à sa disposition l'ensemble des pièces comptables qui en attestent.

**Ce compte de gestion détaillera :**

### 10-1 En dépenses :

- L'ensemble des frais annexes tels que, les frais de procédure non liés à l'acquisition ou l'éviction (avocat, huissier, notaire etc.), les frais des diagnostics techniques,
- L'ensemble des dépenses d'entretien, d'assurance et de sécurisation des propriétés acquises,

### Et pour mémoire :

- L'ensemble des taxes et des frais financiers (résultant de la mobilisation des emprunts) ayant été payé par le SAF 94.

### **10-2 En recettes :**

Les recettes qui résultent des remboursements par la Commune de l'ensemble des taxes et des frais financiers.

### **10-3 : Liquidation du compte de gestion**

Le solde du compte dudit compte de gestion pour l'ensemble des biens tel qu'il résultera des états annuels le détaillant sera à apurer indépendamment des comptes de cession par la Commune ou l'opérateur qu'elle aura désigné.

Par ailleurs, la Commune s'engage à régler l'ensemble des dépenses dans le cadre de cette gestion, y compris les dépenses qui pourraient se présenter au-delà de la date de signature de l'acte de vente.

## **SITES ET SOLS POLLUES**

### **Article 11 :**

#### **Article 11-1 :**

Il est rappelé que l'acquisition et le portage, objet des présentes, peut nécessiter la conduite par le SAF 94 d'études des risques en matière de pollution. En cas de nécessité, il a été décidé entre les contractants que le coût de ces études sera remboursé par la Commune au cours de l'exercice budgétaire en cours, après accord préalable de la Commune sur le montant de la dépense.

#### **Article 11-2 :** Il est convenu entre les signataires à la convention :

Qu'en cas d'étude(s) et de travaux de dépollution confiés au Syndicat, par la Commune, durant le portage, les coûts en résultant ne pourront rester à la charge du SAF 94 et seront remboursés par la Commune au cours de l'exercice budgétaire en cours, après accord préalable de la Commune sur le montant de la dépense.

Qu'au regard de la législation sur l'environnement, la responsabilité du Syndicat, en tant que propriétaire, est susceptible d'être engagée et qu'en conséquence les éventuels coûts résultant de cette responsabilité seront remboursés par la Commune.

## **FORMATION DU PRIX**

**Article 12 :** La formation du prix de cession de chaque opération objet de la présente convention globale est définie et détaillée dans le règlement du SAF 94, et rappelée comme suit :

Il est établi sur la base du coût total d'acquisition, à savoir le prix de l'acquisition majoré de tous frais d'actes (frais d'acte notariés, frais de procédure liés à l'acquisition).

Le SAF 94 percevra sur chaque cession, au titre de sa rémunération, une somme forfaitaire équivalant à 4 % calculée sur ce coût total.

La participation de 10 % du prix de chaque bien, versée par la Commune lors de l'acquisition des biens mentionnés à l'article 1, sera restituée à la Commune aussi bien en cas de revente à un opérateur, qu'en cas de revente à la Commune.

La Commune devra le prévoir dans sa délibération autorisant la cession de tout ou partie des biens objet de la présente convention.

### **Article 13 : Remboursement des frais de démolition**

En cas de démolition, l'ensemble des frais engagés (études, travaux, frais juridiques...) feront l'objet d'un compte annexe qui sera à apurer indépendamment de la cession par la Commune ou l'opérateur qu'elle aura désigné.

## **LITIGES ET PENALITES**

### **Article 14 : Pénalité de retard de paiement**

La Commune s'oblige à effectuer le mandatement du prix de vente au plus tard à l'issue du délai d'un mois à compter du retour de publication de l'acte de vente.

Dans l'hypothèse où l'acte ne serait pas publié dans les trois mois de la signature, la Commune aura un délai d'un mois pour le mandatement, soit un délai de quatre mois maximum à compter de la signature pour payer le prix de vente.

A défaut de respect des délais impartis pour le mandatement en vertu de ce qui précède, la Commune sera redevable envers le SAF 94 d'une pénalité irréductible et forfaitaire d'un montant de Six Cent Cinquante Euros (650 €) par jour de retard à compter du délai de 4 mois ci-dessus visé.

**Article 15** : La Commune se verra appliquer des pénalités conformément au règlement du SAF 94 dans chacun des cas suivants :

- Le non-respect de l'objet de destination de l'acquisition au regard des statuts du Syndicat ou de l'objet de la Convention d'Action Foncière ;
- Le rachat du foncier par la Commune sans réalisation d'une opération ;
- La résiliation unilatérale de la convention par la Commune ;
- Sauf exception motivée nécessitant l'accord des deux parties, la réalisation d'une plus-value sur les biens cédés lors de leur revente par la Commune à un prix supérieur à 10 % du prix d'acquisition réalisée auprès du SAF 94.

Si le bien se trouve situé dans une opération d'aménagement comprenant d'autres terrains que ceux portés par le SAF 94, ces dépenses seront prises en compte pour la part s'imputant au bien concerné.

En cas de division parcellaire et de ventes partielles de terrains, le constat d'une éventuelle plus-value sera dressé globalement pour l'opération en fin de portage au moment de la cession, par le SAF 94 à la Commune ou à son substitué, de la dernière parcelle.

**Article 16** : Dans chacun des cas énumérés à l'article précédent, la Commune se verra appliquer les pénalités prévues au Règlement d'Intervention du SAF 94.

Le prix de cession sera notamment majoré d'une somme forfaitaire correspondant à 20 % de ce montant.

**Article 17** : L'énoncé des dispositions ci-dessus décrites aux articles 14, 15, 16 et au règlement du SAF 94, fera l'objet d'une mention obligatoire dans les actes de vente et s'imposeront à la Commune -ou à son substitué- qui s'engage à assumer financièrement ces pénalités.

**Article 18** : En cas de non-respect de l'article 5 de la présente convention, relatif à l'obligation de rachat par la Commune du foncier, la présente convention est considérée comme caduque, le SAF 94 sera alors seul décisionnaire quant au choix du projet et de l'opérateur. Au titre de l'indemnisation du préjudice la participation de la Commune ne sera alors pas restituée.

**Article 19** : La juridiction compétente pour juger des éventuels litiges s  
présente convention est le tribunal administratif de MELUN.

Fait à Choisy-le-Roi, en deux exemplaires, le .....

**Pour le Maire de CHAMPIGNY-SUR-MARNE,  
L'Adjoint délégué,  
Philippe DUBUS**

**Le Président du SAF 94,  
Charles ASLANGUL**