

ZAC « PORT DE COMMERCE A BREST » CONVENTION DE PARTICIPATION

(ART. L. 311-4 DU CODE DE L'URBANISME)

ENTRE-LES SOUSSIGNES :

Brest Métropole, représentée par _____, Président(e),
en vertu de la délibération n° _____ du _____,

ci-après dénommée « Brest métropole » ou la « COLLECTIVITE »,

D'UNE PART,

ET

La Société H2O, Société à responsabilité limitée, au capital de 3000,00 Euros, inscrite au RCS de BREST sous le n°88097174200015 dont le siège social est 3 Rue Edouard Belin BP 30125 29803 BREST, représentée par M. Fabien ELIES, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'une délégation de signature en date du 19 mars 2020, consentie par Monsieur Olivier BARRAINE, Gérant, ayant tous pouvoirs tant en cette qualité qu'en vertu des statuts.

ci-après dénommée le « Constructeur »

D'AUTRE PART

Est également intervenue à la présente convention de participation, en vertu de la Convention Publique d'Aménagement signée le 23 septembre 1996, la SEM, Brest Métropole Aménagement, société au capital de 950 000 € inscrite au RCS de BREST sous le numéro 490 982 477, dont le siège social est à 9 rue Duquesne à Brest, représentée par Madame Claire GUIHENEUF, sa Directrice Générale nommée à cette fonction par délibération du Conseil d'Administration du 18 février 2015

ci-après dénommée la « SEM BMA »

IL EST EXPOSE CE QUI SUIV

Par délibération du 27 juin 1994 le conseil communautaire a créé la ZAC « Port de Commerce ».

Le dossier de réalisation de la ZAC et le programme des équipements publics de la zone ont été approuvés par délibération du 8 juillet 1996, conformément aux articles R. 311-7 et R. 311-8 du code de l'urbanisme.

Le périmètre de la ZAC est exclu du champ d'application de la TLE.

La SEM « SEMAEB » s'est vu confier la réalisation de la zone d'aménagement concerté « Port du Commerce », dans le cadre d'une concession d'aménagement signée le 23 septembre 1996

Pour des raisons propres à l'évolution de l'économie mixte en Bretagne, la concession de la ZAC « Port de Commerce » a été transférée à la SEM Brest Métropole Aménagement par avenant n° 6 en date du 19 juin 2007.

Le PLU de Brest Métropole a été approuvé par délibération C 2014-01-002 du conseil communautaire du 20/01/2014.

En application de l'article L. 311-4 du Code de l'urbanisme, la présente convention a pour objet de déterminer les conditions de participation du Constructeur au coût d'équipement de la ZAC.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIV

ARTICLE 1 – OBJET DES TRAVAUX

La présente convention concerne le terrain dont la désignation suit :

Parcelle située dans la ZAC du Port de commerce à BREST (29200) – rue Henry Monfreid et cadastrées section BN sous les numéros 206 et 271 pour une superficie d'environ 1 935 m²

Le constructeur souhaite réaliser ou faire réaliser sur ce terrain lui appartenant un programme immobilier de bureaux et de commerces, le tout correspondant à environ 4 008 m² de surface plancher.

ARTICLE 2 – MONTANT DE LA PARTICIPATION

Au regard du programme des équipements publics de la ZAC estimé prévisionnellement à 11 288 792 euros HT au 31.12.2018, le montant de la participation due par les constructeurs a été fixée à 62 € par m² de surface de plancher créée.

Au regard de la destination de la construction ainsi que du projet de demande de permis de construire tel qu'il a été communiqué le 9 juin 2020, le montant de la participation due par le Constructeur s'élève à titre prévisionnel à 248 496 euros, Deux cent quarante-huit mille quatre cent quatre-vingt-seize euros.

Le montant définitif sera fixé en fonction du nombre de m² de Surface de plancher dont la construction sera autorisée par le permis de construire.

ARTICLE 3 – MODALITES DE VERSEMENT

3.1. - Compte tenu des modalités de financement des équipements publics prévues par le programme des équipements publics de la ZAC, en application de l'article 17 de la concession d'aménagement du 23 septembre 1996 et à la demande de la collectivité, le Constructeur s'engage à verser le montant de la participation prévue par la présente convention directement à la SEM BMA, selon les modalités ci-après définies.

3.2. - Le Constructeur s'engage à verser la participation au coût des équipements publics de la zone par chèque auprès de BMA selon l'échéancier suivant :

- 50% à la signature de la présente convention, soit 124 248 €, Cent vingt-quatre mille deux cent quarante-huit euros.
- 50% à l'obtention du Permis de construire purgé des recours de tiers et des retraits de l'administration soit 124 248 €, Cent vingt-quatre mille deux cent quarante-huit euros.

3.3. - Passées leurs dates d'échéance, les sommes dues au titre de la présente convention de participation, à quelque titre que ce soit, porteront intérêt au taux de l'intérêt légal à la date d'échéance, majoré de cinq points, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, et sans que le paiement de ces intérêts dégage le Constructeur de son obligation de payer à la date prévue à la SEM, laquelle conserve, de même que la Collectivité, la faculté de l'y contraindre et d'exiger des dommages-intérêts.

ARTICLE 3BIS – GARANTIE BANCAIRE

3bis.1 - Le Constructeur s'oblige à fournir à Brest métropole aménagement le cautionnement d'un établissement financier de premier ordre préalablement agréé par Bma, garantissant solidairement avec l'acquéreur, en renonçant aux privilèges de discussion et de division des articles 2021 et 2026 du Code Civil ainsi qu'au bénéfice des dispositions des articles 2032 et 2039 du Code Civil, le paiement de la participation, et des intérêts le cas échéant, dus au titre de la présente convention.

3bis.2 - Le dit cautionnement devra être fourni dans un délai de 15 jours après l'obtention du permis de construire.

ARTICLE 4 – INDEXATION

Sans objet.

ARTICLE 5 – TRANSFERT DU PERMIS - MUTATION

Dès lors que le terrain ci-avant désigné et les constructions s'y trouvant seraient pour tout ou partie vendue, ou qu'ils feraient l'objet de contrats conférant des droits réels à un tiers, ou encore en cas de transfert de permis de construire, les obligations résultant de la présente convention seront transférées de plein droit aux bénéficiaires de ces ventes ou transferts. Le Constructeur s'engage à faire insérer dans les actes afférents, l'obligation pour son acquéreur ou tout autre tiers détenteur des droits réels d'exécuter et de transmettre aux acquéreurs successifs, les obligations résultant de la présente convention de participation auxquelles il n'aurait pas été satisfait.

Le Constructeur sera tenu solidairement avec ses successeurs du paiement des fractions de participation non encore effectuées à la date de l'acte de vente ou de tout autre acte conférant une partie des droits réels ou encore à la date de transfert du permis de construire.

ARTICLE 6 - DEGREVEMENT

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

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

ARTICLE 7 – LITIGES

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

Sans préjudice des recours ouverts par l'article L. 332-30 du Code de l'urbanisme, toute réclamation contentieuse devra avoir été précédée à peine d'irrecevabilité d'une réclamation gracieuse adressée à la Ville dans un délai de deux mois à compter de la réception par le Constructeur de la notification de l'ajustement.

ARTICLE 8 – FRAIS

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

ARTICLE 9 – EFFETS

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

9.2.- Si par impossible une stipulation quelconque de la présente convention était entachée d'illégalité, la constatation de ladite illégalité n'emporterait pas, sauf indivisibilité, la nullité du surplus.

ARTICLE 10 – ELECTION DE DOMICILE

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

- pour BREST METROPOLE, Communauté Urbaine, 24 rue Coat Ar Gueven à Brest
- pour le Constructeur, en son siège social
- pour la SEM BREST METROPOLE AMENAGEMENT, 9 Rue Duquesne- CS 23821 -29238 Brest cedex 2

Fait A BREST

En 3 exemplaires originaux le

Pour BREST METROPOLE

Pour le CONSTRUCTEUR

S.A.R.L H2O
 3, Rue Édouard Belin - BP 30125
 29803 Brest Cedex 9
 Tél. : 02 98 43 93 16
 Siret : 880 971 742 00015

Pour BREST METROPOLE AMENAGEMENT
 Mme Claire GUIHENEUF, Directrice Générale

Claire GUIHENEUF
 Directrice Générale
 Brest Métropole Aménagement
 SAEM BMA