



CONVENTION DE PORTAGE FONCIER

++++++ (adresse – Biens...)

ENTRE :

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ALSACE (EPF d'Alsace), établissement public à caractère industriel et commercial, dont le siège est à STRASBOURG (67000), 3 rue Gustave Adolphe Hirn, identifié au SIREN sous le numéro 507 679 033 ;

Représenté par M. Benoît GAUGLER, Directeur, nommé auxdites fonctions par une délibération du Conseil d'administration du 17 décembre 2014, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes conformément à l'article L. 324-6 du Code de l'urbanisme et d'une délibération du conseil d'administration en date du ++ ++++++ 20++.

Désigné ci-après par « L'EPF D'ALSACE »

ET :

La Commune de ++++++ (++)-Rhin) 6++++, ayant son siège en la Mairie de ++++++ (++)-Rhin) 6++++, ++++++ (adresse), identifiée au SIREN sous le numéro ++++++.

Représentée par M++ ++++++, Maire de la Commune de ++++++ (++)-Rhin) 6++++, spécialement autorisé à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du ++++++.

L'établissement public de coopération intercommunale ++++++

ayant son siège à ++++++ (++)-Rhin) 6++++, ++++++ (adresse), identifiée au SIREN sous le numéro ++++++.

Représenté par M++ ++++++, ++++++ (qualité du représentant), spécialement autorisé(e) à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du conseil ++++++ en date du ++++++.

Désignée ci-après par « LA COLLECTIVITE »

EXPOSE

I – Adhésion

La Commune de ++++++/L'établissement public de coopération intercommunale ++++++ est membre de l'EPF d'Alsace depuis le ++/++/++++.

II – Demande d'intervention

Aux termes d'un courrier en date du ++ +++++ 20++, Madame/Monsieur ++++++ a sollicité l'intervention de l'EPF d'Alsace pour acquérir et porter

le bien ci-dessous désigné dans le but de réaliser un projet de
++++
++++
++++

III – Délibération communale/intercommunale/de l'Agglomération

Le conseil ++++++ a accepté les termes de la présente convention par une délibération en date du ++ ++++++ 20++.

IV – Délibération de l'Etablissement Public Foncier d'Alsace

Le Conseil d'Administration de l'EPF d'Alsace a donné un avis de principe favorable à l'acquisition du bien ci-dessous désigné le ++++++ et un accord financier le ++++++.

V – Avis du Domaine

L'acquisition sera réalisée à l'amiable par l'EPF d'Alsace au prix de ++++++ (en lettres) EUROS (+++++ (en chiffres) EUR), (éventuellement) auquel s'ajoute une commission d'agence à charge de l'acquéreur d'un montant de ++++++ (en lettres) EUROS (+++++ (en chiffres) EUR), dans le respect du cadre donné par France Domaine (valeur vénale), sous avis n° ++++++ du ++++++.

--> Si particularités, ne pas hésiter à les insérer dans l'exposé (il est fait pour ça) en essayant de respecter un ordre chronologique des évènements pour la bonne compréhension

Ceci exposé, il est passé à la convention de portage,

ARTICLE 1 : OBJET

La présente convention a pour objet de définir les conditions de portage foncier entre les parties du bien ci-dessous désigné :

DESIGNATION

A ++++++, (++++-RHIN) (6++++), ++++++ (adresse)

Description du bien

Figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit - Adresse	Nature	Zonage	Surface		
					ha	a	ca
Superficie totale							

Tel que cet immeuble s'étend, se poursuit et se comporte avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

ARTICLE 2 : MODALITÉS DE GESTION ET DE CESSION

Conformément au Règlement Intérieur de l'EPF d'Alsace, validé par délibérations du Conseil d'Administration, les modalités d'intervention de l'EPF d'Alsace pour le portage de cette opération sont définies comme suit :

2.1. Pendant la période de portage

- L'EPF d'Alsace assume ses responsabilités de propriétaire du bien acquis pour le compte de la **collectivité** ;
- L'EPF d'Alsace s'engage à assurer le bien en tant que propriétaire non-occupant pendant toute la période de portage ; **(SI BIEN BATI)**
- La **collectivité** s'engage à ne pas faire usage du bien sans y avoir été autorisée au préalable par l'EPF d'Alsace ;
 - La collectivité s'engage à ne pas autoriser l'occupation du bien à titre onéreux ou gratuit, sans l'accord préalable de l'EPF d'Alsace. En cas d'occupation à titre onéreux pendant la durée de portage, les indemnités d'occupation seront perçues par l'EPF d'Alsace qui les intégrera dans le bilan de gestion annuel.
 - La collectivité s'engage à n'entreprendre aucun aménagement ou travaux sans y avoir été autorisée au préalable par l'EPF d'Alsace.

Une convention de mise à disposition du bien pourra être signée entre l'EPF d'Alsace et la **collectivité** une fois l'acquisition réalisée par l'EPF d'Alsace. **(SI BIEN BATI)**

2.2. A la fin du portage

- La **collectivité** s'engage à racheter ou à faire racheter par un organisme désigné par ses soins, à l'EPF d'Alsace, sans condition, au plus tard à la fin de la période de portage, le bien objet des présentes.
- L'EPF d'Alsace n'ayant pas vocation à être aménageur, la vente du bien interviendra avant la phase opérationnelle du projet mentionné au paragraphe **XX** de l'« EXPOSE »

ARTICLE 3 : MODALITES FINANCIERES

La **collectivité** s'engage à faire face aux entières conséquences financières entraînées par l'intervention de l'EPF d'Alsace.

3.1. Définition des postes

- **Le prix principal d'acquisition** du bien est celui figurant dans l'acte d'acquisition ; ce prix ne pourra en aucun cas être revu à la hausse ou à la baisse lors du calcul du prix de rétrocession et ce quelle que soit la raison du changement de valeur.
- **Les frais d'acquisition** sont composés notamment des frais de notaires, des indemnités d'éviction ou de remplacement, des frais éventuels d'avocat, d'expert, de géomètre et/ou d'intermédiaires (agence immobilière,...).
- **Les coûts du proto-aménagement** (éventuels) sont composés des travaux proprement dits (démolition, déconstruction, désamiantage, dépollution, concessionnaires de réseaux) et des prestations intellectuelles nécessaires à la réalisation desdits travaux (Assistance à Maîtrise d'Ouvrage, Maîtrise d'Œuvre, Etudes, Pilote de chantier (OPC), Coordonnateur Sécurité et Protection de la santé (CSPS), Contrôleur technique,...) réalisés en Maîtrise d'Ouvrage directe par l'EPF d'Alsace.
- **Les frais de gestion** du bien sont composés des impôts, taxes et charges de propriété (assurances,...) et plus généralement toute dépense liée à la bonne gestion du bien pendant la durée de portage (dont la **collectivité** n'aurait pas fait son affaire personnelle).
- **Les frais de portage** (ou frais d'intervention) correspondent à la rémunération de l'EPF d'Alsace pour le portage foncier du bien. Ils sont calculés au regard de la valeur du stock, c'est-à-dire :

- Le prix d'acquisition du bien ;
- Les frais d'acquisition ;
- Les éventuels coûts de proto-aménagement.

3.2. Pendant la période de portage foncier

- La **collectivité** s'engage à rembourser à l'EPF d'Alsace, chaque année, à la date anniversaire de la signature de l'acte de vente, les **frais de gestion** du bien éventuellement minorés des recettes de gestion (remboursement des indemnités d'occupation/loyers, d'assurances, de dépôt de garantie, de dégrèvement de taxe foncière, d'électricité,...)
- La **collectivité** s'engage à payer à l'EPF d'Alsace, chaque année, à la date anniversaire de la signature du premier acte de vente, les **frais de portage**, calculés comme suit :
 - Un taux fixe de 1,5% HT* de la valeur du bien en stock**, pour les opérations de renouvellement urbain, de comblement de dents creuses et de reconversion de friches ;
OU
 - Un taux fixe de 2% HT* de la valeur du bien en stock**, pour les opérations d'extension urbaine ;
OU
 - Un taux fixe de 1% HT* de la valeur du bien en stock**, pour les opérations de logement aidé et/ou conventionné et sur justification***.

* TVA en sus

** La valeur du bien en stock est constituée du prix principal d'acquisition, des frais d'acquisition et des éventuels coûts du proto-aménagement, tels que définis à l'article 3.1.

*** Un taux initial de 1,5% HT est facturé jusqu'à délivrance et transmission à l'EPF de l'agrément sur les logements réalisés ; l'EPF rembourse alors le trop-perçu à la collectivité.

ET SI PORTAGE PAR ANNUITES :

- La **collectivité** s'engage à rembourser à l'EPF d'Alsace, par annuités constantes sur **XX** ans l'investissement réalisé (prix et frais d'acquisition) à partir de l'année suivant la signature du premier acte de vente.

3.3. A la fin du portage foncier

La **collectivité** s'engage à rembourser à l'EPF d'Alsace les différents postes financiers résiduels, savoir :

- la **valeur du stock résiduel** (prix principal d'acquisition et frais d'acquisition) lors de la cession totale du bien qu'elle intervienne au terme de la durée de portage ou de manière anticipée.
- les **frais de gestion et des frais de portage restants dus à la date de cession**. Ils seront minorés en cas de perception d'indemnités d'occupation/loyers par l'EPF d'Alsace pour le bien porté et de remboursement anticipé en capital effectué par la **collectivité** ou remboursement d'assurances, de dépôt de garantie, d'électricité,... En cas d'exercice d'un droit de préemption (safer, preneur rural...) lors de la rétrocession du bien, le solde des frais de portage restera du et ceux déjà facturés ne seront pas récupérables par la collectivité.
- et les éventuels **coûts du proto-aménagement** engagés par l'EPF d'Alsace.

ARTICLE 4 : DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une **durée ferme de ans. (A DEFINIR : entre DEUX et DIX ans).**

Ladite convention produira tous ses effets à compter du jour de sa signature ; les frais de portage et de gestion commenceront à courir quant à eux à compter de la signature du premier **acte d'acquisition** par l'EPF d'Alsace.

Ses effets prendront fin lorsque le bien concerné par la présente convention aura été cédé par l'EPF d'Alsace et que les comptes financiers auront été apurés.

Ladite convention pourra exceptionnellement faire l'objet d'une demande unique de **prorogation** par la **collectivité**, sous réserve de l'accord préalable du Conseil d'administration de l'EPF d'Alsace et de l'organe délibérant de la **collectivité**.

Toute prorogation, quelle que soit sa durée, fera l'objet d'un avenant à la présente convention et d'un remboursement du capital (prix et frais d'acquisition) **à terme/par annuités constantes sur la durée reconduite**. Cette prorogation emportera le cas échéant prorogation de l'éventuelle convention de mise à disposition conclue au profit de la **collectivité**.

ARTICLE 5 : CESSION ANTICIPEE ET/OU PARTIELLE DU BIEN

Toute demande de cession anticipée du bien devra revêtir la forme d'une délibération de l'organe délibérant de la **collectivité**.

En cas de cession anticipée partielle, la présente convention continuera à produire tous ses effets pour la partie du bien non cédée par anticipation.

En cas de cession du bien au cours de la première année, les frais de portage restent acquis à l'EPF d'Alsace et seront facturés à la **collectivité**. En cas de cession au cours des années suivantes, les frais d'intervention de l'EPF seront facturés *pro rata temporis*.

ARTICLE 6 : PROMESSE D'ACHAT

La présente convention vaut promesse unilatérale d'achat par la **collectivité**, du bien objet des présentes situé à **+++++**, figurant au cadastre sous section **++** numéro(s) **+++++**.

L'EPF d'Alsace, BENEFICIAIRE accepte la présente promesse d'achat en tant que promesse, se réservant la faculté d'en demander la réalisation.

La levée d'option par l'EPF d'Alsace devra intervenir au plus tard dans un délai de douze (12) mois à compter de la fin de la durée initiale ou prolongée du portage :

- par exploit d'huissier,
- par LRAR,
- directement par la signature de l'acte de rétrocession au profit de la **collectivité**,
- ou bien par la mise en demeure prévue à l'article 7 de la présente convention.

La levée d'option dans le délai formera la vente de son seul fait sans rétroactivité. La vente devra être constatée, par acte notarié ou administratif, dans un délai maximum de trois (3) mois à compter de la levée d'option.

Le prix du bien objet de la présente promesse d'achat sera déterminé en additionnant toutes les sommes figurant au paragraphe « Définition des postes » et d'une manière générale le prix de rétrocession sera composé du prix d'acquisition payé par l'EPF d'Alsace ainsi que de toutes les dépenses engagées par lui pour l'acquisition, l'administration et la conservation du bien. Si, en dépit de toutes les diligences et vérifications effectuées par l'EPF d'Alsace préalablement à l'acquisition et au portage, il est découvert pendant la durée du portage une source de pollution autre que celles déjà éventuellement connues, la présente promesse ne sera pas caduque et le prix d'acquisition ne sera pas minoré en raison de la pollution éventuellement découverte.

Il est ici précisé que si la résiliation de plein droit prévue à l'article 7 est poursuivie, elle n'emportera pas résiliation de la présente promesse d'achat et constituera dans ce cas le point de départ des douze mois pour lever l'option.

Il est entendu entre les PARTIES qu'en raison de l'acceptation par l'EPF d'Alsace, BENEFICIAIRE de la promesse faite par le représentant de la collectivité, PROMETTANT, en tant que simple promesse, il s'est formé entre elles un contrat dans les termes de l'article 1124 du Code civil. En conséquence, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel.

Il est ici précisé qu'en cas de division du bien et de reventes anticipées par l'EPF d'Alsace, à la demande et pour le compte de la collectivité, à son profit ou au profit de tiers éventuels, la présente promesse d'achat continuera à produire ses effets pour le surplus restant encore appartenir à l'EPF d'Alsace.

ARTICLE 7 : RÉSILIATION POUR INEXÉCUTION

La carence s'entend ici du manquement fautif par l'une des PARTIES, du fait de sa volonté ou de sa négligence, à une ou plusieurs de ses obligations aux présentes.

En cas de manquement aux obligations contractuelles, une mise en demeure sera envoyée par l'une des parties à l'autre par lettre recommandée avec accusé de réception.

A l'issue d'un délai de deux mois après la mise en demeure restée infructueuse, la présente convention sera résiliée de plein droit. Cette résiliation sera constatée par lettre recommandée avec accusé de réception. En cas de résiliation, l'EPF d'Alsace pourra exiger l'acquisition immédiate par la collectivité des biens portés ou la prise de dispositions de nature à vendre les biens.

ARTICLE 8 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

Fait à STRASBOURG, en deux exemplaires, le

M. Benoît GAUGLER

M./Mme.....

Directeur de l'EPF d'Alsace

Maire de la Commune de.....
Président de l'EPCI.....