



CONVENTION OPERATIONNELLE DE PORTAGE
FONCIER
Acquisition pour le compte de la commune de Basse-Terre
des parcelles AM 427 et 435 situées 4 rue du Nègre sans Peur à
Basse-Terre

ENTRE :

L'Établissement Public Foncier de Guadeloupe, dont le siège est situé à : Immeuble SEMAG route de La Rocade Grand Camp 97139 Abymes, représenté par sa directrice générale, madame Corine VINGATARAMIN, dûment habilité à cet effet par la délibération n° 19-036 en date du 27/09/2019 »

Désigné ci-après par "l'EPF de Guadeloupe"

ET :

La Commune de Basse-Terre, (SIREN n°219711058) représentée par son Maire, Monsieur André ATALLAH dûment habilité à cet effet par délibération du conseil municipal n°
demeurant professionnellement Hôtel de ville – 97 100 BASSE-TERRE

Désignée ci-après par "Le bénéficiaire"

EXPOSE

Le bénéficiaire a sollicité l'intervention de l'EPF de Guadeloupe pour une acquisition qui lui est nécessaire pour mener à bien la réalisation d'une opération touristique.

A cet effet les parcelles cadastrées AM n° 427 et 435 ont été acquises en date du par l'EPF de Guadeloupe.

Cette acquisition entre dans le cadre du Programme Pluriannuel d'Intervention 2019-2023 de l'EPF de Guadeloupe : volet « accompagner la refonte de l'offre économique ».

Conformément à l'article L 324-1 du Code de l'Urbanisme, le conseil d'administration de l'EPF de Guadeloupe, dans sa séance en date du 27/09/2019 a donné son accord pour procéder à l'acquisition nécessaire à la réalisation du projet du bénéficiaire.

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention vise à :

- ✓ définir les engagements que prennent le bénéficiaire et l'EPF de Guadeloupe en vue d'acquérir la parcelle mentionnée à l'article 2 ainsi que les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPF de Guadeloupe seront revendus ;
- ✓ préciser les conditions et les modalités d'intervention de l'EPF de Guadeloupe.

Elle est exécutoire à compter de sa signature par les deux parties. Elle sera publiée par les soins du bénéficiaire et mention de sa signature sera affichée pendant un mois. Elle est conclue pour la durée du portage foncier cependant ses effets prendront fin à l'apurement des comptes financiers et à la cession du bien.

ARTICLE 2 - IDENTIFICATION DU BIEN A ACQUERIR

Le bien objet de la présente, situé sur le territoire de la commune de **BASSE-TERRE** est le suivant :

Section	N° cadastral	Situation	Surface à acquérir	Bâti	Non bâti
AM	427	Cale Charlotte Pentier	580 m ²		X
AM	435	4 rue du Nègre sans Peur	1 079 m ²	X	
TOTAL			1 659 m ²		

ARTICLE 3 - PRIX D'ACQUISITION

Cette acquisition est réalisée au prix de **700 000€ (SEPT CENT MILLE EUROS)** auquel seront ajoutés les frais et dépenses mentionnés à l'article 5. Cette acquisition est effectuée sur la base d'une évaluation communiquée par France Domaine en date du 02/09/2019, pour un montant de 674 000€ avec une marge de négociation de 10%.

Les modalités d'intervention, de portage, de paiement du prix et de restitution sont définies ci-après.

ARTICLE 4 - JOUISSANCE ET GESTION DU BIEN ACQUIS PAR L'EPF PENDANT LA DUREE DE PORTAGE/REALISATION DE TRAVAUX

L'EPF de Guadeloupe assume toutes les responsabilités et charges du propriétaire durant la période de portage, conformément aux dispositions du code civil.

En cas d'occupation sans titre existant à la date d'acquisition du bien par l'EPF, la personne publique pour le compte de laquelle l'acquisition a été réalisée fera son affaire de l'éviction des occupants après la rétrocession ou la mise à disposition du bien.

Dès la prise de possession du bien, l'EPF réalisera si nécessaire les travaux urgents de mise en sécurité, d'inviolabilité et des travaux d'entretien courant (espace vert, nettoyage du bâtiment, élagage...).

Ces travaux seront effectués et feront l'objet d'une information auprès du bénéficiaire par courrier en recommandé avec accusé de réception.

Par ailleurs, l'EPF sera amené à réaliser des travaux répartis dans les catégories suivantes :

- Travaux de grosses réparations, de démolition, d'évacuation d'encombrants, de réfection de toiture et de traitements anti-nuisibles (rats, termites et chauve-souris...);
- Travaux d'entretien général (Peinture, plomberie, électricité, maçonnerie, menuiserie...).

Préalablement à la réalisation de ces deux catégories de travaux l'EPF s'engage à solliciter l'accord du bénéficiaire avant le démarrage des travaux en précisant la nature, le coût et la durée de réalisation.

Cet accord devra intervenir dans un délai d'un mois à compter de la réception du courrier **en mairie**. Passé ce délai l'avis du bénéficiaire sera réputé favorable.

L'ensemble des travaux réalisés par l'EPF feront l'objet d'un remboursement par le bénéficiaire selon les modalités suivantes :

- Travaux de grosses réparations et de maintien en l'état du bâtiment : Paiement à la fin de la période de portage ;
- Travaux d'entretien régulier (entretien d'espace vert, nettoyage du bâtiment ...) : Paiement à la fin de la période de portage.

Le bénéficiaire procédera au remboursement lors de l'appel de fonds qui interviendra à l'issue de la période de portage.

L'EPF s'engage à procéder au choix des entreprises dans le strict respect des règles du code des marchés publics et à fournir au bénéficiaire un justificatif de l'ensemble des factures acquittées, signé par le payeur régional.

Le bien acquis reste la propriété de l'EPF de Guadeloupe et ce, jusqu'à la rétrocession effective au bénéficiaire.

Néanmoins, dans le cas où le bénéficiaire souhaiterait occuper le bien avant la rétrocession, une convention de mise à disposition sera établie entre le bénéficiaire et l'EPF de Guadeloupe et signée chez le notaire.

ARTICLE 5 - MODALITES DE PORTAGE ET PAIEMENT DU PRIX

Le bénéficiaire ou le tiers désigné par ses soins qui se substitue à lui, s'engage à faire face aux conséquences financières au terme du portage qui durera **10 ans** et notamment :

- ✓ au remboursement du prix principal payé par l'EPF de Guadeloupe (valeur d'acquisition définie à l'article 3);

- ✓ au remboursement des divers frais générés par l'acquisition du bien que sont les frais de notaire, frais de géomètres et/ou d'agences immobilières ... ;
- ✓ au remboursement des frais de gestion tels que les impôts, les taxes, les assurances et autres charges, les travaux éventuels et plus généralement toutes les dépenses liées à la bonne gestion du bien;
- ✓ au remboursement des dépenses supplémentaires exceptionnelles liées à la sécurité ou l'entretien des biens ;
- ✓ au paiement des frais de portage calculés sur le coût de l'acquisition (*Prix d'acquisition, frais de notaire et frais d'agences immobilières*).

Compte tenu des caractéristiques du terrain et du projet, et au vu du règlement intérieur du conseil d'administration de l'établissement approuvé par délibération du conseil d'administration du 2 octobre 2013 et modifié en date du 08 novembre 2017 ; le taux de portage est fixé à 1 % et payable à terme.

L'EPF de Guadeloupe s'engage à déduire tous loyers lorsque le bien est occupé par un tiers ou toutes subventions perçues, au terme de la période de portage.

Si le solde est débiteur, le bénéficiaire mandatera le montant de ce solde sur le compte trésorerie de l'EPF de Guadeloupe. Des intérêts moratoires seront demandés dès lors que le délai de règlement d'une facture excède 30 jours. Si le solde est créditeur, l'EPF de Guadeloupe mandatera le montant de ce solde sur le compte trésorerie du bénéficiaire.

ARTICLE 6 - MODALITES DE RESTITUTION DES BIENS

Au plus tard à l'issue du portage, le bénéficiaire s'engage à garantir le rachat du bien soit en :

- Acquéreur les biens acquis par l'EPF de Guadeloupe pour son compte,
- Faisant procéder à leur acquisition par une personne qu'elle aura désignée.

L'acquéreur désigné ou le bénéficiaire prendra les immeubles dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance. Il ou elle jouira et supportera d'éventuelles servitudes actives comme passives. En tant que de besoin, l'acquéreur désigné ou le bénéficiaire se subrogera à l'EPF de Guadeloupe en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant les biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Tous les frais accessoires à la vente seront supportés par l'acquéreur désigné ou au bénéficiaire.

Le bénéficiaire mandatera tout ou partie de la valeur du bien sur le compte trésorerie de l'EPF de Guadeloupe en fonction du capital déjà remboursé au cours du portage. L'EPF de Guadeloupe transmettra alors un bilan de gestion clôturant la fin du portage.

Cependant, il pourra être mis fin à la présente, avant la fin de la durée de portage par délibération du bénéficiaire. Le bénéficiaire s'engage alors à rembourser par anticipation le solde de l'investissement réalisé, les frais annexes et les frais de portages calculés au prorata de la durée effective du portage.

ARTICLE 7 - AVENANT

La convention pourra faire l'objet d'avenant en cas de modifications intervenant au cours de son exécution.

ARTICLE 8 - RESILIATION - DISSOLUTION

8.1 Résiliation simple

La présente convention ne peut être résiliée que pour un motif d'intérêt général qui devra être clairement précisé. Un préavis de 3 mois sera respecté.

Dans cette hypothèse, il est mené un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF. Ce constat fera l'objet d'un procès-verbal indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF de Guadeloupe devra remettre au bénéficiaire l'ensemble des pièces du dossier dont il est dressé inventaire.

8.2 Résiliation pour faute

En cas de manquement grave de l'une ou l'autre partie dans l'exécution de la présente convention chacune d'elle peut demander au tribunal administratif de prononcer la résiliation pour faute de la convention aux torts et griefs de l'autre, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de trois mois.

8.3 Dissolution de l'EPF

La convention sera résiliée de plein droit en cas de dissolution de l'EPF de Guadeloupe.

8.4 Sort des terrains du fait de la résiliation simple, pour faute ou la dissolution de l'EPF de Guadeloupe

En cas d'expiration anticipée de la convention suite à une résiliation simple ou pour faute, les biens acquis par l'EPF pour le compte du bénéficiaire lui sont revendus dans leur totalité ou à tout acquéreur désigné par lui. Les actifs ou passifs restants sont au bénéfice ou à la charge du bénéficiaire.

En cas d'expiration anticipée de la convention suite à une dissolution, la liquidation de l'EPF de Guadeloupe se fait dans les conditions suivantes, définies à l'article 21 de ses statuts :

- Il est procédé à la revente des biens inclus dans le patrimoine de l'établissement public foncier aux collectivités pour le compte desquelles ces biens ont été acquis ou à tout acquéreur désigné par elles, et au remboursement des emprunts et des dettes aux divers créanciers. Il est procédé au recouvrement des créances dues par les débiteurs divers de l'établissement.
- Les actifs ou les passifs restants sont au bénéfice ou à la charge des collectivités présentes au sein de l'établissement et n'ayant pas demandé leur retrait, au moment de la dissolution prononcée par le conseil d'administration, au prorata de la participation versée par les contribuables de chacune d'elles et des dotations qu'elles auront pu lui verser.

Le conseil d'administration transmet ses propositions au préfet qui arrête les modalités de dissolution et de liquidation de l'établissement sous réserve des droits des tiers.

ARTICLE 9 – CONTENTIEUX

En cas de litige, le tribunal administratif de Guadeloupe sera compétent pour connaître des litiges relatifs à l'interprétation ou à l'application de la présente convention.

Fait à, le

Fait en trois exemplaires originaux

Corine VINGATARAMIN

André ATALLAH

Directrice de l'EPF de Guadeloupe

Maire de la commune de Basse-Terre

VILLE DE BASSE-TERRE

ECHEANCIER PREVISIONNEL DE REMBOURSEMENT

Adresse du bien : "4, Rue du Nègre sans peur à Basse-Terre"
Parcelles : AM 427-435

Date de l'acquisition "2020"
Durée de portage : 10 ans

NATURE DES DEPENSES	FRAIS PAYES PAR L'EPF EN 2020	PREVISIONNEL DE REMBOURSEMENT 2030
ACQUISITION TERRAIN	700 000,00	
REMBOURSEMENT TERRAIN		700 000,00
FRAIS DE PORTAGE 1% **		71 095,00
ASSURANCE		5 600,00
FRAIS DE NOTAIRE	10 950,00	10 950,00
TAXE FONCIERE		15 770,00
FRAIS DIVERS (Travaux, entretien...)* = dh montant total de l'acquisition par an (1)		35 547,50
TOTAL DEPENSES		838 962,50
NATURE DES RECETTES	RECETTES ENCAISSEES PAR L'EPF EN 2020	PREVISIONNEL DE RECETTES ANNEE 2030
LOYER(s)		
TOTAL RECETTES		
A PAYER PAR LA COMMUNE *		838 962,50

NATURE DES DEPENSES	TOTAL DEPENSES PAYEES PAR LA COMMUNE OU TOUT AUTRE OPERATEUR DESIGNÉ PAR SES SOINS
CV	
TERRAIN	700 000,00
FRAIS DE PORTAGE	71 095,00
ASSURANCE	5 600,00
FRAIS DE NOTAIRE	10 950,00
TAXE FONCIERE	15 770,00
FRAIS DIVERS	35 547,50
TOTAL DEPENSES	838 962,50
NATURE DES RECETTES	TOTAL RECETTES AU PROFIT DE LA COMMUNE
LOYER(s)	
TOTAL RECETTES	
COUT DE L'OPERATION	838 962,50

LES ELEMENTS DU TABLEAU CI-DESSUS SONT DONNES A TITRE INDICATIF-CONFORMEMENT A L'ARTICLE 5 DE LA CONVENTION DE PORTAGE. POUR CHACUN DEUX, L'ADRESSEUR A LA FIN DE PORTAGE A LA COMMUNE ET LE BILAN DE GESTION ACCOMPAGNE D'UN BILAN APPELÉ AIDP DES ELEMENTS FINANCIERS DE L'OPERATION.

(1) Imposable à la TVA à 0,50%
* Somme à inscrire au budget de la commune (Section investissement - compte 21)
** Frais de portage fixé à 1% par an conformément à la délibération de l'EPF.

Fait à Basse-Terre le

Fait en trois exemplaires originaux

C. VINGATARAMIN

André ATALLAH

Directrice de l'EPF de Guadeloupe

Maire de la ville de Basse-Terre