

CONVENTION DE MISE À DISPOSITION

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

TERRES CARAÏBES - ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER Guadeloupe – Saint-Martin Etablissement Public Local à caractère Industriel et Commercial, immatriculé au registre du commerce et des sociétés de POINTE-A-PITRE sous le numéro 794 380 733, ayant son siège social Immeuble SEMAG, route de La Rocade Grand Camp 97139 Abymes, représenté par sa Directrice Générale, Madame Corine VINGATARAMIN, fonction à laquelle elle a été nommée aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration numéro 13-003 en date du 13 juin 2013, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa dite qualité de Directrice en vertu des dispositions de l'article L324-6 du Code de l'Urbanisme, **(ANNEXE 1)**

CI-APRES « LE DISPOSANT » OU « TERRES CARAÏBES »

D'UNE PART

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° /2025 du 18 septembre 2025, demeurant professionnellement Hôtel de ville – 97 100 BASSE-TERRE

CI-APRES LE « BÉNÉFICIAIRE » OU « La ville de Basse-Terre »

D'AUTRE PART

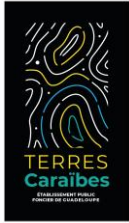
CI-APRES ENSEMBLE « LES PARTIES »

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 04 octobre 2021, TERRES CARAÏBES – Etablissement Public Foncier et la ville de Basse-Terre ont conclu une convention opérationnelle de portage foncier visant à définir les engagements que prennent le bénéficiaire et TERRES CARAÏBES et à préciser les conditions et les modalités d'intervention de chacun.

L'Immeuble ci-après désigné. **(ANNEXE 3)**

Les modalités d'intervention et de portage ont été définies au terme des dites conventions.



La ville de Basse-Terre s'est engagée pendant toute la durée du portage à ne pas faire usage de l'Immeuble, à ne pas le louer, à ne pas entreprendre de travaux sans y avoir été préalablement autorisé par TERRES CARAÏBES - l'Etablissement Public Foncier.

Il a été convenu au dernier alinéa de l'article 4 de la convention opérationnelle de portage foncier que si la ville de Basse-Terre en faisait la demande une convention de mise à disposition serait établie entre les Parties.

Sur la demande du BÉNÉFICIAIRE, TERRES CARAÏBES a accepté de mettre l'Immeuble à disposition.

La présente convention a pour objet de définir le cadre de cette mise à disposition.

Par dérogation à l'article 4 de la convention opérationnelle de portage foncier, les Parties sont convenues que la convention de mise à disposition sera établie sous seing privé, hors la présence d'un notaire.

CECI EXPOSE IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : OBJET

TERRES CARAÏBES met, l'Immeuble ci-après désigné dont il est propriétaire à disposition, aux durée et conditions ci-après précisées, de la ville de Basse-Terre, ce qui est accepté par son représentant, Monsieur le Maire en exercice.

La ville de Basse-Terre assume l'ensemble des obligations du propriétaire.

Elle possède tous pouvoirs de gestion, assure l'entretien et le renouvellement des biens immobiliers.

Elle souscrit les contrats d'assurance nécessaires pour assurer l'Immeuble.

Elle acquitte les impôts, taxes et redevances relatifs à l'Immeuble mis à disposition.

ARTICLE 2 : MISE À DISPOSITION

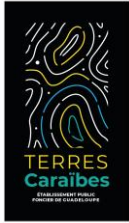
Le bien immeuble désigné dans la présente convention est mis à disposition de la ville de Basse-Terre en son état avec toutes ses installations à compter du 1^{er} Octobre 2025.

ARTICLE 3 : DÉSIGNATION

3-1) Immeuble

Un immeuble bâti situé 4 rue du Nègre sans Peur cadastré section **AM 427 - 435** d'une superficie de 1659 m².

Ci-après l'« Immeuble »



EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu de Maître Isabelle JOUAN, Notaire associée à BASSE-TERRE (97106), le 26 juillet 2021, tel que ces biens existent, s'étendent, se poursuivent et se comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances, et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

3-2) Biens meubles

L'immeuble ne dispose pas de biens meubles.

ARTICLE 4 : CONSISTANCE

L'Immeuble est mis à disposition tel qu'il existe avec toutes ses dépendances sans exception ni réserve, sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins excèderait-elle un vingtième devant faire le profit du Bénéficiaire.

ARTICLE 5 : ETAT DES LIEUX

Le Bénéficiaire prendra les lieux mis à disposition dans l'état où ils se trouveront à la date de son entrée en jouissance.

Il ne sera pas réalisé d'état des lieux, l'immeuble est mis à disposition libre de toute occupation et de tout encombrement.

ARTICLE 6 : DURÉE

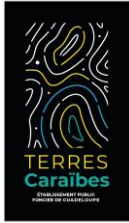
La mise à disposition est conclue à compter du 1^{er} Octobre 2025 jusqu'au 31 décembre 2025. Un renouvellement dont la période ne pourrait excéder le 30 juin 2026 ou au jour de la rétrocession effective de l'Immeuble au profit de la ville de Basse-Terre au premier semestre 2026, pourrait être consenti.

ARTICLE 7 : CONDITIONS DE JOUISSANCE

7-1) Jouissance

Le Bénéficiaire jouira de l'Immeuble mis à disposition paisiblement.

7-2) Empiètement – Usurpations



Le Bénéficiaire s'opposera à tout empiètement et à toutes usurpations et devra avertir le Disposant de tous ceux qui pourraient se produire dans le délai prescrit par l'article 1768 du Code civil, sous peine de tous dépens et dommages et intérêts.

7-3) Destination des lieux

Le Bénéficiaire occupera les lieux mis à disposition à usage d'un Etablissement Recevant du Public destiné à être un espace muséal artistique, des studios d'hébergement, des ateliers de création et un espace cuisine. Il ne pourra changer la destination sauf accord écrit et préalable de Etablissement Public Foncier - TERRES CARAÏBES.

7-4) Réparations locatives ou de menu entretien et grosses réparations

Les dispositions suivantes dérogent et remplacent celles prévues à l'article 4 de la convention opérationnelle de portage foncier s'agissant de la jouissance, de la gestion, des charges et des travaux d'entretien et des grosses réparations de l'Immeuble mis à disposition.

Le Bénéficiaire devra, pendant tout le cours de la mise à disposition entretenir l'Immeuble en bon état de réparations locatives, sauf si elles sont occasionnées par la vétusté, le vice de la construction ou de matière ou la force majeure.

Les grosses réparations de l'article 606 du Code civil seront également à la charge exclusive du Bénéficiaire.

Le Bénéficiaire s'engage à informer le Disposant de tous les travaux qui s'avèreraient nécessaires et ne pourra faire des réparations touchant à la structure de l'Immeuble qu'avec l'autorisation expresse de TERRES CARAÏBES et de la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

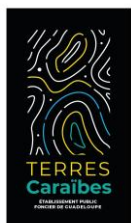
7-5) Consommation d'eau, d'électricité, de télécommunication, d'internet

Le Bénéficiaire acquittera régulièrement ses consommations d'eau, d'électricité, de télécommunication, d'internet et autres suivant les indications des compteurs installés dans les lieux mis à disposition, ainsi que les frais de mise à disposition, d'entretien, de relevé et de réparation des dits compteurs.

7-6) Responsabilité

Le Disposant ne garantit pas le Bénéficiaire et par conséquent décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- a) en cas de vol, cambriolage ou autres actes délictueux, et généralement de tous troubles apportés par des tiers par voie de fait ;
- b) en cas d'interruption dans le service des installations de l'Immeuble (eau, électricité, télécommunication, internet et tous autres services) provenant soit d'une administration ou du service concessionnaire, soit de travaux ou réparations, cyclone, tempêtes, inondations, tremblements de terre, soit de tous autres cas, même de force majeure ;
- c) en cas d'accidents pouvant survenir dans l'Immeuble mis à disposition ;
- d) dans le cas où l'Immeuble serait inondé ou envahi par des eaux pluviales ou autres fuites.



Le Bénéficiaire devra faire son affaire personnelle des divers préjudices qui lui seraient causés dans les cas ci-dessus énoncés, et généralement dans tous les autres cas fortuits ou de force majeure, sauf son recours contre qui de droit, la responsabilité TERRES CARAÏBES ne pouvant en aucun cas être recherchée.

7-7) Assurances

Le Bénéficiaire devra pendant le cours de la mise à disposition, assurer pour une somme suffisante auprès de compagnies d'assurances françaises notoirement solvables contre l'incendie, les risques locatifs, les recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz, les bris et glace, et généralement, tout risque quelconque susceptible de causer des dommages à l'Immeuble.

Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée de son occupation, acquitter régulièrement les primes et cotisations et en justifier à toute réquisition du disposant.

7-8) Fin de la mise à disposition – Obligations du Bénéficiaire

Quel que soit la cause de la fin de la mise à disposition, le Bénéficiaire devra restituer à sa sortie les lieux en bon état conformément aux informations de l'article 5 ci-dessus.

ARTICLE 8 : REDEVANCE

La présente convention est consentie et acceptée à titre onéreux moyennant une redevance mensuelle de :

Entre le 1^{er} octobre 2025 et le 31 décembre 2025 MILLE DEUX CENT EUROS HORS TAXES - 1200€ hors taxes et la prise en charge par le bénéficiaire des travaux d'entretien de l'ensemble de la parcelle et l'immeuble.

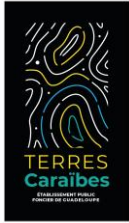
Entre le 1^{er} janvier et le 30 juin 2026, MILLE EUROS HORS TAXE – 1000€ hors taxes, et la prise en charge par le bénéficiaire des travaux d'entretien de l'ensemble de la parcelle et l'immeuble.

Le bénéficiaire supportera les obligations du propriétaire et devra faire réaliser toutes les vérifications obligatoires nécessaires à la bonne exploitation du site mis à sa disposition.

En cas de non-respect des dispositions précédentes TERRES CARAÏBES fera réaliser les travaux et vérification nécessaires aux frais du bénéficiaire.

ARTICLE 9 : CESSION – SOUS LOCATION

La ville de Basse-Terre s'engage à occuper elle-même l'Immeuble, elle ne peut en concéder la jouissance à qui que ce soit, dans les limites qui relèvent de la vocation artistique des lieux de façon temporaire, à titre gratuit et précaire ou à titre onéreux. Elle ne peut prêter les locaux ou y domicilier une société.



ARTICLE 10 : FIN ANTICIPÉE DE LA CONVENTION

La convention pourra prendre fin à tout moment à la demande de l'une ou l'autre des Parties, moyennant un préavis non motivé de TRENTÉ (30) jours, et ce par l'envoi d'une Lettre recommandée avec A.R.

Le Bénéficiaire devra alors restituer les lieux dès son déménagement effectué, et ce au plus tard au terme du préavis de TRENTÉ (30) jours.

Il devra prévenir TERRES CARAÏBES sans délai de son départ.

La restitution des lieux par le Bénéficiaire et son acceptation par le Disposant ne portera pas atteinte au droit de répéter contre le Bénéficiaire le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu suivant la Loi et les clauses de la présente convention.

Si les lieux n'étaient effectivement pas rendus libres dans les TRENTÉ (30) jours du fait du Bénéficiaire, ce dernier sera alors considéré comme occupant sans droit, ni titre et son expulsion pourra être ordonnée par le Président du Tribunal judiciaire de POINTE-A-PITRE statuant en Référé.

La fin anticipée de la convention de mise à disposition est sans incidence sur la convention opérationnelle de portage foncier conclue entre la ville de Basse-Terre et TERRES CARAÏBES - Etablissement Public Foncier le 4 octobre 2021 qui ne pourra, quant à elle, prendre fin de manière anticipée qu'en cas de résiliation simple ou de résiliation pour faute ou de dissolution de TERRES CARAÏBES, ainsi qu'il est disposé à l'article 8 de ladite convention.

ARTICLE 11 : AVENANT

Toutes modifications relatives aux dispositions de la présente convention devront faire l'objet d'un avenant entre les Parties.

ARTICLE 12 : CONTENTIEUX

Le Tribunal Administratif de la Guadeloupe siégeant à BASSE-TERRE (97100) sera compétent pour connaître des litiges relatifs à l'interprétation ou l'application de la présente convention.

Fait en double exemplaires à Les ABYMES, le..... .

TERRES CARAÏBES
Etablissement Public Foncier

La ville de BASSE-TERRE

Corine VINGATARAMIN

André ATALLAH

