



CONVENTION OPERATIONNELLE DE PORTAGE FONCIER

Acquisition de la parcelle AD 99 située à « Dothémare » dans la commune des Abymes pour le compte de Cap Excellence

ENTRE :

L'Etablissement 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° 17-038 en date du 8 novembre 2017 »

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

ET :

La Communauté d'agglomération Cap Excellence, (SIREN n°200018653) représentée par son Président, Monsieur Eric JALTON dûment habilité à cet effet par délibération du conseil communautaire°
demeurant professionnellement au Boulevard Légitimus – 97110 Pointe-à-Pitre (*adresse d'élection de domicile pour l'exécution de la convention*)

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 son projet de construction de l'« AGRO PARK CARAIBES EXCELLENCE ».

A cet effet la parcelle cadastrée AD 99 a été acquise en date du par l'EPF de Guadeloupe.

Cette acquisition entre dans le cadre du Programme Pluriannuel d'Intervention 2013-2018 de l'EPF de Guadeloupe : volet « restructuration urbaine ».

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 23 mars 2016 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 ;
- ✓ À 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 des **ABYMES** est le suivant :

Section	N° cadastral	Situation	Surface à acquérir	Bâti	Non bâti
AD	99	« Dothémare »	53600 m ²		X

ARTICLE 3 - PRIX D'ACQUISITION

Cette acquisition est réalisée sur la base d'une évaluation communiquée par France Domaine en date du 30 avril 2018 au prix de **4 824 000€ (QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-QUATRE MILLE EUROS)** auquel seront ajoutés les frais et dépenses mentionnés à l'article 5.

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 **au siège de CAP EXCELLENCE**. 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 par annuités constantes étalées sur toute la durée du portage ;
- Travaux d'entretien régulier (entretien d'espace vert, nettoyage du bâtiment...) : Paiement lors de l'année de réalisation des travaux.

Le bénéficiaire procédera au remboursement lors de l'appel de fonds qui interviendra chaque année à la date d'anniversaire de la signature de l'acte de vente.

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 - MODALITÉS 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 pendant tout le portage qui durera **5 ans (cinq ans)** et notamment au :

- ✓ Remboursement du prix principal du bien payé par l'EPF de Guadeloupe (valeur d'acquisition définie à l'article 3)
- ✓ Remboursement des divers frais générés par l'acquisition du bien que sont les frais de notaire, frais de géomètres et/ou d'agences immobilières ...

- ✓ 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 pendant toute la durée du portage
- ✓ 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 acquisition, droits de mutations et honoraires d'agences immobilière*). 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 02 octobre 2013 et modifié en date du 08 Novembre 2017 ; le taux de portage est fixé à **1,5%** par an (sur le capital restant dû) et payable annuellement .

Le bénéficiaire s'engage à inscrire à son budget, chaque année, pendant la période de portage, les sommes dues à l'EPF de Guadeloupe.

Le remboursement à l'EPF de l'investissement réalisé se fera par annuité constante sur **5 ans (cinq ans)**. La première phase de remboursement interviendra un an après la date de signature de l'acte d'acquisition.

L'EPF de Guadeloupe s'engage à déduire annuellement tous loyers lorsque le bien est occupé par un tiers ou toutes subventions perçues, pendant la durée du portage.

L'EPF de Guadeloupe adressera annuellement au bénéficiaire un bilan de gestion accompagné d'un récapitulatif des éléments financiers de l'opération.

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 :

- Acquérant 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 Basse-Terre 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

Monsieur Eric JALTON

Directrice de l'EPF de Guadeloupe

Président de Cap Excellence