



CONVENTION OPERATIONNELLE DE PORTAGE **FONCIER PAR ANNUITE**

Acquisition pour le compte de Cap Excellence de la parcelle AI 11 **située 54 rue Achille René Boisneuf dans la commune de Pointe-à-** **Pitre**

ENTRE :

TERRES CARAIBES, Etablissement Public Foncier de Guadeloupe et Saint-Martin, représenté par sa Directrice Générale, Madame Corine VINGATARAMIN, dûment habilitée à cet effet par la délibération n° 17-052 en date du 8 novembre 2017 » et demeurant professionnellement à : Route de La Rocade Grand Camp 97139 Les Abymes,

Désigné ci-après par "TERRES CARAIBES "

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° et 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

La Communauté d'Agglomération CAP EXCELLENCE est adhérente à l'EPF de Guadeloupe. Elle a sollicité l'intervention de l'EPF de Guadeloupe pour une acquisition qui lui est nécessaire pour mener à bien son projet de « Pôle d'information artistique et culturel » dans la commune de Pointe-à-Pitre.

Cette acquisition entre dans le cadre du Programme Pluriannuel d'Intervention 2024-2028 de TERRES CARAIBES, volet « équipements ».

Conformément à l'article L324.1 du Code de l'Urbanisme, le conseil d'administration de l'EPF de Guadeloupe, dans sa séance en date 20 septembre 2023 a donné son accord pour procéder à l'acquisition nécessaire à la réalisation du projet du bénéficiaire.

Conformément à l'article L324.1 du Code de l'Urbanisme, la ville de Pointe-à-Pitre a été informée préalablement par TERRES CARAIBES de cette acquisition sur son territoire.

TERRES CARAIBES a acquis la parcelle cadastrée AI 11 en date du **DATE**.



ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les conditions de portage par TERRES CARAIBES, pour le compte de la Communauté d'Agglomération CAP EXCELLENCE, du ou des biens suivants et de leur cession à l'issue du portage :

1.1 - Objet de l'acquisition

Le bien objet de la présente, situé sur le territoire de la commune de POINTE-A-PITRE est le suivant :

Section	N° cadastral	Situation	Surface à acquérir	Bâti	Non bâti
AI	11	54 rue Achille René Boisneuf	169 m ²		X

1.2 - Prix de l'acquisition

Le bien cité dans l'article 1.1 a été acquis par TERRES CARAIBES, sur la base d'une évaluation communiquée par France Domaine en date du 24/06/2024, au prix de **5 000€ (cinq mille euros)**.

1.3 - Financement de l'acquisition

TERRES CARAIBES a financé l'acquisition, les frais d'acquisition et les futurs travaux de démolition, dépollution et de désamiantage, du bien cité dans la présente convention par « emprunt bancaire » ou « fonds propres ». **(METTRE LES MODALITES D'EMPRUNT s'il y a lieu)**.

1.4 - Durée de la convention

La durée de la présente convention débute à la date de signature de l'acte d'acquisition. Elle prendra fin à la signature de l'acte de cession prévue.

1.5 - Durée du portage

La durée du portage est **de 2 ans** à compter du « date de l'acquisition », date de l'acquisition du bien par TERRES CARAIBES.

Dans le cas de la présente convention, la durée de portage courra du **(DATE à DATE)**.

A titre exceptionnel, cette durée peut être prorogée pour une durée maximale de **36 mois** par un avenant signé avant la fin du portage.



1.6 - Taux de portage

Compte tenu des caractéristiques du terrain et du projet, et au vu du règlement intérieur du conseil d'administration de TERRES CARAIBES, 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% par an sur le coût global de l'acquisition restant dû et payable annuellement.**

ARTICLE 2 – OBLIGATIONS DE L'EPF DE GUADELOUPE

2.1- Obligations d'affichage

TERRES CARAIBES s'engage à publier la présente convention et mention de sa signature pendant un mois dans les espaces réservés à cet effet.

2.2 - Obligations d'achat

TERRES CARAIBES s'engage à acheter pour le compte du bénéficiaire le bien cité en article 1.1.

2.3 - Obligations de Gestion du bien pendant la durée de portage

TERRES CARAIBES s'engage à assumer toutes les responsabilités et charges du propriétaire durant la période de portage citée en article 1.5, conformément aux dispositions du code civil.

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

Pour tous travaux d'un montant supérieur ou égal à 3 000 euros, un courrier d'information sera envoyé au bénéficiaire en recommandé avec accusé de réception. L'accord du bénéficiaire devra intervenir dans un délai d'un mois à compter de la réception de ce courrier. Passé ce délai, l'avis du bénéficiaire sera réputé favorable.

2.3.1 : Réalisation des gros travaux

TERRES CARAIBES s'engage à réaliser les travaux répartis dans les catégories suivantes :

- Travaux de grosses réparations, de démolition, désamiantage et dépollution, 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...).



2.3.2 : Réalisation des travaux urgents

TERRES CARAIBES s'engage à réaliser, dès la prise de possession du bien et 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 simple information auprès du bénéficiaire par courrier simple et par mail.

Pour cette catégorie de travaux, le bénéficiaire est réputé donner son accord dès la signature de la présente convention.

2.3.3 : Choix des prestataires

TERRES CARAIBES 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.

2.3.4 : Mise à disposition du bien en faveur du bénéficiaire

TERRES CARAIBES s'engage à établir une convention de mise à disposition à titre onéreux avec le bénéficiaire, s'il souhaite occuper le bien avant la cession.

2.4 - Obligations de déduction des produits en atténuation

TERRES CARAIBES s'engage à déduire de la facturation tous les loyers perçus lorsque le bien est loué par un tiers ou toutes subventions et autres produits en atténuation perçus, au titre de l'opération.

2.5 - Obligations d'information

TERRES CARAIBES s'engage à transmettre au bénéficiaire un bilan de gestion annuelle accompagné d'un état récapitulatif des éléments financiers de l'opération affectant le prix de cession.

2.6 - Obligations de transmission

TERRES CARAIBES s'engage à transmettre au bénéficiaire, les factures annuelles au plus tard à la date d'anniversaire du bien.

2.6.3 : Cession

TERRES CARAIBES s'engage à transmettre la facture de cession du bien au plus tard 01 mois après la date d'échéance du portage.



ARTICLE 3 – OBLIGATIONS DU BENEFICIAIRE

3.1- Obligations d'affichage

Le bénéficiaire s'engage à publier la présente convention et mention de sa signature pendant un mois dans les espaces réservés à cet effet.

3.2 - Obligations de rachat

Le bénéficiaire s'engage, au terme de la durée de portage, à racheter ou à faire racheter par un tiers désigné par ses soins, le ou les bien faisant l'objet de cette présente convention.

Le bénéficiaire s'engage, dans le cas où il souhaiterait bénéficier d'une prorogation de la durée de portage, à en informer TERRES CARAIBES, par courrier recommandé avec accusé de réception, au plus tard 03 mois avant la date d'échéance du portage.

3.3 - Délai de paiement

Le bénéficiaire s'engage à procéder au règlement des factures au plus tard 30 jours après réception. A défaut de paiement dans le délai, des intérêts moratoires seront dus et feront l'objet d'une facturation externe à la convention de portage.

3.4 – Délai de signature des actes

Le bénéficiaire s'engage à procéder à la signature des actes au plus tard 04 mois après la date de fin de portage ou de transmission du projet de cession.

Dans le cas où le bénéficiaire ne procède pas à la signature des actes dans le délai imparti (sauf cas de force majeure) et que cette situation résulte entièrement de son fait, TERRES CARAIBES se réserve le droit, et ceci même si le paiement de la facture de cession est intervenu, de disposer du bien librement.

Dans ce cas précis, TERRES CARAIBES remboursera au bénéficiaire :

A) Le Capital

- Le prix d'acquisition du bien figurant dans l'acte d'acquisition ;
- Les frais d'acquisitions du bien ;

B) Frais de gestion

- Les travaux de démolition, de dépollution, de désamiantage ;

TERRES CARAIBES conservera les frais de gestion suivants :

- Les frais de portage du bien ;
- Les frais d'études et les honoraires ;



- Les frais financiers : intérêts d'emprunt afférents à l'emprunt souscrit s'il y a eu lieu ;
- Les frais divers nécessaires à la bonne gestion du bien notamment les dépenses urgentes ;
- Les dépenses supplémentaires soumises à l'accord du bénéficiaire ;
- Les dépenses imprévues soumises à l'accord du bénéficiaire ;
- Les impositions liées au bien ;
- La TVA ;

Ce remboursement interviendra après la cession du bien concerné au nouvel acquéreur choisi par TERRES CARAIBES.

3.5 - Conditions financières

Le bénéficiaire s'engage à faire face aux conséquences financières liées au portage du bien faisant l'objet de la présente convention :

- ✓ Remboursement du prix d'acquisition du bien payé par TERRES CARAIBES ;
- ✓ Remboursement des divers frais générés par l'acquisition du bien payé par TERRES CARAIBES : frais de notaire, frais de géomètres et/ou d'agences immobilières ;
- ✓ Paiement des frais de portage calculés sur le coût global de l'acquisition (*prix acquisition, droits de mutations et honoraires d'agences immobilière*) ;
- ✓ Remboursement des frais de gestion du bien payé par TERRES CARAIBES : 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 payées par TERRES CARAIBES ;
- ✓ Remboursement des dépenses imprévues payées par TERRES CARAIBES ;

3-6 - Obligations budgétaires

Le bénéficiaire s'engage à inscrire à son budget, chaque année, pendant la période de portage, les sommes dues à TERRES CARAIBES. Cette obligation demeure jusqu'à la cession effective du bien.

ARTICLE 4 – DÉTERMINATION DU PRIX DE CESSION

Le bien acquis reste la propriété de TERRES CARAIBES et ce, jusqu'à la cession effective au bénéficiaire.

Le prix de cession à payer par le bénéficiaire correspondra à l'ensemble des dépenses réalisées, après déduction des éventuels produits en atténuation liés au portage du bien faisant l'objet de cette convention.



Le prix de cession, au terme du portage, sera composé des éléments suivants :

- A) Le Capital
- Le prix d'acquisition du bien figurant dans l'acte d'acquisition ;
 - Les frais d'acquisitions du bien ;
- B) Frais de gestion
- Les frais de portage du bien
 - Les travaux de démolition, de dépollution, de désamiantage ;
 - Les frais d'études et les honoraires ;
 - Les frais financiers : intérêts d'emprunt afférents à l'emprunt souscrit s'il y a eu lieu ;
 - Les frais divers nécessaires à la bonne gestion du bien notamment les dépenses urgentes ;
 - Les dépenses supplémentaires soumises à l'accord du bénéficiaire ;
 - Les dépenses imprévues soumises à l'accord du bénéficiaire ;
 - Les impositions liées au bien ;
 - La TVA ;

ARTICLE 5 – MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

5.1 - Paiement du capital

Le bénéficiaire rembourse le capital par annuité.

5.2 - Paiement des frais de gestion

Le bénéficiaire paie les frais de gestion par annuité sur la durée du portage.

5.3 – Conditions de remboursement

Dans le cas d'un paiement annuel, la première facturation interviendra un an après la date de signature de l'acte d'acquisition conformément à l'échéancier annexé à la présente convention.

ARTICLE 6 - MODALITES DE CESSION DES BIENS

A l'article 2.1, le bénéficiaire s'engage à racheter ou à faire racheter le bien par le tiers désigné par ses soins.

6.1 - Modalités générales

Le bénéficiaire ou le tiers désigné par ses soins prendra les immeubles dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance. Il jouira et supportera d'éventuelles servitudes actives comme passives.



En tant que de besoin, le bénéficiaire ou le tiers désigné par ses soins se subrogera à TERRES CARAIBES en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant les biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

6.2 – Modalités administratives

TERRES CARAIBES procédera aux formalités de cession après réception du règlement de la facture de cession.

6.3 – Modalités financières

Tous les frais accessoires à la vente seront supportés par le bénéficiaire ou le tiers désigné par ses soins : géomètre pour le bornage, raccordements divers, élagage et taxe foncière etc...

ARTICLE 7 – CESSION ANTICIPEE

7.1 – Conditions générales

La cession du bien pourra intervenir avant le terme prévu à l'article 1.3 de la présente convention, à condition que la demande soit effectuée par le bénéficiaire, à TERRES CARAIBES, par courrier recommandé avec accusé de réception, accompagné de la délibération approuvant l'acquisition par anticipation du bien en portage.

7.2 – Conditions financières

Le bénéficiaire s'engage à payer par anticipation le solde de l'investissement réalisé pour son compte, les frais annexes et les frais de portages calculés pour l'exercice en cours.

ARTICLE 8 – DOMICILIATION BANCAIRE DE L'EPF DE GUADELOUPE

Le bénéficiaire devra se libérer des sommes dues à TERRES CARAIBES en les portant au crédit du compte bancaire référencé ci-dessous auprès du Trésor Public :

RIB	IBAN	BIC
30001 00064 1J330000000 27	FR66 3000 1000 641J 3300 0000 027	BDFEFRPPCCT



ARTICLE 9 - RESILIATION - DISSOLUTION

Hormis le cas de la rétrocession anticipée, qui de facto, met un terme à la présente convention, d'autres cas de résiliation peuvent survenir.

9.1 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 entre les parties des prestations effectuées par TERRES CARAIBES. Ce constat fera l'objet d'un procès-verbal indiquant notamment le délai dans lequel TERRES CARAIBES devra remettre au bénéficiaire l'ensemble des pièces du dossier dont il est dressé inventaire.

9.2 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.

9.3 Dissolution de l'EPF de Guadeloupe

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

9.4 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 TERRES CARAIBES 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 10 – CONTENTIEUX

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à leur adresse indiquée en tête de la présente convention.

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

ARTICLE 11 – EXECUTION DE LA CONVENTION

La présente convention est exécutoire à compter de sa signature par les deux parties. Ses effets prendront fin à l'apurement des comptes financiers et à la cession du bien.

Convention établie en trois exemplaires originaux

Fait à, le

Madame Corine VINGATARAMIN

Monsieur Eric JALTON

Directrice Générale de TERRES CARAIBES

Président de CAP EXCELLENCE