



# Ville de TROIS-RIVIÈRES

Séance du 08 Mars 2022

République Française : LIBERTÉ – ÉGALITÉ – FRATERNITÉ

## Département de la GUADELOUPE

Arrondissement de BASSE-TERRE

### EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 08 Mars 2022

Nombre de conseillers			
En exercice	Présents	Qui ont pris part au vote	Procurations
29	22	28	06
Vote			
A L'Unanimité	Pour :	28	
	Contre :	00	
	Abstention :	00	

Convocation du Conseil Municipal  
en date du :

28/02/2022

Certifié exécutoire par le Maire compte  
tenu :

-de sa réception en PREFECTURE  
DE BASSE-TERRE le :

-et de sa publication le :

L'an 2022, le Mardi 08 Mars à 18h00, le Conseil Municipal de la Ville de Trois-Rivières s'est réuni à la SALLE DES DELIBERATIONS, lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. Jean-Louis FRANCISQUE, Maire, pour la tenue de sa 2<sup>ème</sup> session ordinaire de l'année.

La convocation et l'ordre du jour ont été transmis aux conseillers municipaux et affichés à la porte de la Mairie le 28 Février 2022.

**PRÉSENTS** : M. Jean-Louis FRANCISQUE (Maire) - Mme Jocelyne MOCKA - M. Jean-Philippe NOËL - Mme Marie-Agnès SAINT-VAL (18h26) - M. Louis LAROCHELLE - Mme Sabrina FÉLER - Mme Marylène ROCHEMONT - M. Fulbert MIROITE - M. Jacques ANSELME (18h23) - Mme SAINTE-LUCE Ninette (18h08) - M. Alain SARREAU - Mme Marie-Claude BIQUE - M. Albert LOSAT - M. Serge SACILÉ - M. Charly DARMALINGON - Mme Valérie ARICIQUE - Mme Annie CHRISTOPHE (18h32) - Mme Marie-Pierre DAMAS - Mme Sylviane BOURGEOIS - M. Jimmy FAUSTA - Mme Josette OTTO - M. Claude JERSIER.....(22)

**REPRÉSENTÉS** : Mme Gilberte EUGENIE (Ayant donné procuration à M. Fulbert MIROITE) - M. Rémi DUFLO (ayant donné procuration à M. Jacques ANSELME) - Mme Fabienne FARAJJE (ayant donné procuration à Mme Jocelyne MOCKA) - M. Charles-Henri DEVAUX (ayant donné procuration à Mme Marie-Agnès SAINT-VAL) - M. Frantz RUPAIRE (ayant donné procuration à M. Jimmy FAUSTA) - Mme Laurence LAROCHELLE (ayant donné procuration à M. Claude JERSIER)..... (06)

**ABSENT** : M. Patrick LAVITAL .....(01)

Les conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, lesquels sont au nombre de 29, il a été procédé, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriale, à la nomination d'un secrétaire de séance pris au sein du conseil municipal, Madame Valérie ARICIQUE a été désignée pour remplir cette fonction, qu'elle a acceptée.

## D\_20220308\_07

**AUTORISATION A DONNER AU MAIRE POUR LA SIGNATURE D'UNE  
CONVENTION OPERATIONNELLE DE PORTAGE FONCIER POUR  
L'ACQUISITION PAR L'EPF, POUR LE COMPTE DE LA COMMUNE, DE  
LA PARCELLE CADASTREE AM 20 SISE A LA RUE GERVILLE REACHE**

### DISPOSITIF DÉCISIONNEL

VU le code général des collectivités territoriales ;

AR-Préfecture de Basse-Terre

Acte certifié exécutoire

971-219711322-20220331-1-DE

VU le code de l'urbanisme, notamment son article L. 324-1 ;

Réception par le Préfet : 31-03-2022

Publication le : 31-03-2022

Délibération n°07 Autorisation à donner au Maire pour la signature d'une convention opérationnelle pour l'acquisition par l'EPF de la parcelle cadastrée AM20 à la Rue Gerville REACHE



# Ville de TROIS-RIVIÈRES

Séance du 08 Mars 2022

VU l'arrêté préfectoral n°2013-030/SG/DiCTAJ/BRA du 10 Mai 2013, modifié, portant création de l'EPFL de Guadeloupe ;

VU le règlement intérieur de l'EPFL de Guadeloupe approuvé par délibération du conseil d'administration du 2 octobre 2013 et modifié en date du 08 novembre 2017 ;

VU la demande en date 08 Novembre 2021 formulée par le Maire de la commune de Trois-Rivières et le relevé de décisions en date du 25 Novembre 2021,

VU la délibération n°21-029 du conseil d'administration de l'EPF de Guadeloupe du 05 Mai 2021 autorisant l'acquisition de la parcelle AM 20 pour le compte de la commune de Trois-Rivières ;

**Après avoir entendu le rapport du maire,**

**Le conseil municipal, après en avoir délibéré, décide :**

**A L'UNANIMITE**

**Art. 1er : D'AUTORISER** l'EPF de Guadeloupe à acquérir, pour le compte de la commune de Trois-Rivières la parcelle **AM 20** d'une superficie de 221m<sup>2</sup> sise à « Rue Gerville REACHE » sur le territoire de la commune Trois-Rivières, pour un montant de **TRENTE MILLE euros (30 000 euros)** ;

**Art. 2 : D'APPROUVER** les modalités d'intervention de l'EPF de Guadeloupe, telles que définies dans la convention jointe à la présente délibération, en particulier la durée de portage fixée à cinq ans (5 ans) ;

**Art. 3 : DE S'ENGAGER** à acquérir ce bien l'issue du portage, ou de le faire acquérir par une personne désignée par le Conseil municipal, moyennant le prix principal de 30 000 euros, majoré des frais de portages, tels que définis dans la convention ;

**Art. 4 : D'AUTORISER** le maire à signer la convention opérationnelle de portage foncier avec l'EPF de Guadeloupe ci-annexée, et tous actes et documents permettant l'acquisition de ce bien.

**Art. 5 :** Le Maire et le Directeur Général des services sont chargés de l'exécution de la présente délibération.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.

Au registre suivent les signatures

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.

Au registre suivent les signatures

*La présente délibération peut, si elle est contestée dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de son affichage ou de sa notification aux intéressés, faire l'objet des recours suivants :*

- recours administratif gracieux auprès de mes services,
- recours contentieux pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Guadeloupe

**Pour extrait certifié conforme,  
Le Maire, Président de séance,**



**Jean-Louis FRANCISQUE**

AR-Préfecture de Basse-Terre

Acte certifié exécutoire

971-219711322-20220331-1-DE

Réception par le Préfet : 31-03-2022

Publication le : 31-03-2022

**Délibération n°07 Autorisation à donner au Maire pour la signature d'une convention opérationnelle pour l'acquisition par l'EPF de la parcelle cadastrée AM20 à la Rue Gerville REACHE**

**CONVENTION OPERATIONNELLE DE PORTAGE**  
**FONCIER**  
**Acquisition pour le compte de la commune de Trois-Rivières**  
**de la parcelle AM n°20 située à « Rue Gerville Réache »**

**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 habilitée à cet effet par la délibération n° 21-029 en date du 05 mai 2021 »

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

**ET :**

**La Commune de Trois-Rivières**, (SIREN n°219711322) représentée par son Maire, Monsieur Jean-Louis FRANCISQUE dûment habilité à cet effet par délibération du conseil municipal n° .....  
demeurant professionnellement Hôtel de ville – 97114 TROIS-RIVIERES

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 d'habitat.

A cet effet la parcelle cadastrée AM n° 20 a été acquise 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 « Permettre aux guadeloupéens d'accéder à des logements dignes et renforcer l'armature 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 05 mai 2021 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 **Trois-Rivières** est le suivant :

Section	N° cadastral	Situation	Surface à acquérir	Bâti	Non bâti
AM	20	« Rue Gerville Réache »	221 m <sup>2</sup>	Bâti à démolir	

## **ARTICLE 3 - PRIX D'ACQUISITION**

Cette acquisition est réalisée au prix de **30 000€ (TRENTE 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.

AR-Préfecture de Basse-Terre

Acte certifié exécutoire

971-219711322-20220331-1-DE

Réception par le préfet : 31-03-2022

Publication le : 31-03-2022



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 procèdera 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 5 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 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 Jean-Louis **FRANCISQUE**

Directrice de l'EPF de Guadeloupe

Maire de la commune de Trois-Rivières