



# REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

CONSEIL MUNICIPAL DU 18 JUILLET 2023

## Délibération n°2023-43

**Objet :**

**ACQUISITION DE LA PARCELLE CADASTRÉE AN 89 SISE À  
ROUTE SAINTE CLAIRE : PORTAGE FONCIER PAR L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC  
FONCIER LOCAL DE GUADELOUPE**

L'an deux mille vingt-trois, le dix-huit juillet, à dix-huit heures, le Conseil municipal de la Commune de GOYAVE s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur le Maire Ferdy LOUISY en vue de délibérer selon l'ordre du jour de la convocation faite le 12 juillet 2023 (art. L.2121-7 à L.2121-34 du Code général des collectivités territoriales).

**Étaient présents au début de la séance : 17**

**Maire :** M. Ferdy LOUISY

**Adjoint :**

M. Daniel PÉTRIS  
Mme Jenifer GÉRAN  
M. Luc DONNET  
Mme Geneviève GAMER  
Mme Suzy LAPIERRE DE MELINVILLE

**Conseillers municipaux**

M. Lucien JOSÉPHINE  
M. Philippe TARER  
Mme Nadia CONSTANT  
M. Félix EMMANUEL  
Mme Héléna NAGAMAN  
Mme Marielle LAROCHELLE  
Mme Léone FORTUNÉ  
Mme Cynthia CHAPOULIE  
Mme Jacqueline JANGAL  
M. Meddy TOTO  
M. Bernard ZORA

<b>Nombre de membres</b>	En exercice	29
	Présents	16
	Absents	12
	Procuration	01
<b>Vote</b>	Pour	16
	Contre	00
	Abstention	00
	Votants (Mme JANGAL n'a pas pris part au vote. A quitté la salle à 19h25)	16

Date de la convocation	12 juillet 2023
<b>Acte rendu exécutoire</b>	
02 AOUT 2023	
le.....	
après transmission électronique en Préfecture	
02 AOUT 2023	
le.....	
et mise en ligne sur le site de la commune	
02 AOUT 2023	
le.....	

**Absente ayant donné pouvoir : 01**

Mme Chantal RÉGENT donne procuration à Mme Jacqueline JANGAL

**Arrivé en cours de séance : 01**

M. Michel CATHERINE (19 h 02)

**Absents : 10**

M. Achille ADONAÏ, M. Antoine SAHAÏ, M. Patrick BROCHANT, Mme Dominique BODESSON, Mme Tiphany MELANE, Mme Marie Louise MELON, M. Patrick PÉTRIS, Mme Esther GALETTE, M. Rémy SENNEVILLE, Mme Maryse CITRONNELLE

AR-Préfecture de Basse-Terre  
971-219711140-20230802-2-DE

Acte certifié exécutoire  
Réception par le Préfet : 02-08-2023

Publication le : 02-08-2023

**Secrétaire de séance désignée à l'unanimité (Art L2121-37 du CGCT) :** Mme Héléna NAGAMAN

**LE CONSEIL MUNICIPAL,**

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales ;

**Vu** le Code de l'urbanisme, notamment son article L. 324-1 ;

**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 du 02 mars 2023 formulée par Monsieur le Maire de la commune de Goyave ;

**Vu** la délibération n°23-016 du Conseil d'administration de l'EPF de Guadeloupe du 15 mars 2023 autorisant l'acquisition de la parcelle AN 89 pour le compte de la commune de Goyave ;

**Vu** le rapport de Monsieur le Maire présenté en séance ;

**APRÈS EN AVOIR DÉBATTU,  
DÉCIDE À L'UNANIMITÉ DES MEMBRES PRÉSENTS ET REPRÉSENTÉS**

**Article 1 :** d'autoriser l'EPF de Guadeloupe à acquérir, pour le compte de la commune de Goyave la parcelle AN 89 d'une superficie de 10 358 m<sup>2</sup> sise à « Route Sainte Claire » sur le territoire de la commune de Goyave, pour un montant de SIX-CENT TRENTE MILLE EUROS (630 000 euros) ;

**Article 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 5 (cinq) ans ;

**Article 3 :** de s'engager à acquérir ce bien à l'issue du portage, ou de le faire acquérir par une personne désignée par le Conseil municipal, moyennant le prix principal de 630 000 euros, majoré des frais de portage, tels que définis dans la convention. Cette somme sera imputée annuellement au budget pendant toute la durée du portage.

**Article 4 :** d'autoriser M. le Maire de la commune de Goyave 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.

**Article 5 :** La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de BASSE TERRE dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat. Ce recours peut également être effectué par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible sur le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

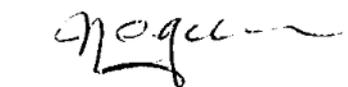
**Article 6 :** Monsieur le Maire, le Directeur Général des Services sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution de la présente délibération.

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus, pour extrait certifié conforme

Le Maire



La Secrétaire de séance



AR-Préfecture de Basse-Terre Ferdy LOUISY

Acte certifié exécutoire Hélène NAGAMAN

971-21971140-20230802-2-DE

Réception par le Préfet : 02-08-2023

Publication le : 02-08-2023

## CONVENTION OPERATIONNELLE DE PORTAGE FONCIER PAR ANNUITE

### Acquisition pour le compte de la commune de GOYAVE de la parcelle AN 89 située « Route de Sainte Claire » à GOYAVE

#### ENTRE :

L'Etablissement Public Foncier de Guadeloupe, 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 "l'EPF de Guadeloupe "

#### ET :

La Commune de Goyave, (SIREN n°219711140) représentée par son Maire, Monsieur Ferdy LOUISY dûment habilité à cet effet par délibération du conseil municipal n° XXXXXXXXXXXX demeurant professionnellement Hôtel de ville – 97128 GOYAVE

Désignée ci-après par "Le bénéficiaire"

#### EXPOSE

En date du 02 mars 2023, le bénéficiaire a sollicité l'intervention de l'EPF de Guadeloupe pour une acquisition qui lui est nécessaire pour effectuer une relocalisation des résidents situés dans la zone à risque de la ZAC de l'Aiguille, notamment ceux des logements individuels.

Cette acquisition entre dans le cadre du Programme Pluriannuel d'Intervention 2019-2023 de l'EPF de Guadeloupe afin de « 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 15 mars 2023 a donné son accord pour procéder à l'acquisition nécessaire à la réalisation du projet du bénéficiaire.

L'EPF de Guadeloupe a acquis la parcelle cadastrée AN 89 en date du **DATE**.

## ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les conditions de portage par l'EPF de Guadeloupe, pour le compte de la **Commune de Goyave**, du bien suivant et de sa 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 Goyave est le suivant :

Section	N° cadastral	Situation	Surface à acquérir	Bâti	Non bâti
AN	89	«Route Sainte Claire »	10 358m <sup>2</sup>		X

### 1.2 - Prix de l'acquisition

Cette acquisition est réalisée sur la base d'une évaluation communiquée par France Domaine en date du 11 août 2022 au prix de **630 000 euros (SIX CENT TRENTE MILLE EUROS) frais d'agence inclus**.

### 1.3 - Financement de l'acquisition

L'EPF de Guadeloupe 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 sur fonds propres.

### 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 5 ans à compter du « date de l'acquisition », date de l'acquisition du bien par l'EPF de Guadeloupe.

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 l'EPF de Guadeloupe, 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 3% 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

L'EPF de Guadeloupe 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

L'EPF de Guadeloupe 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

L'EPF de Guadeloupe 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.

#### 2.3.1 : Réalisation des gros travaux

L'EPF de Guadeloupe 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...).

L'EPF de Guadeloupe s'engage à solliciter l'accord du bénéficiaire par courrier recommandé avec accusé de réception, préalablement à la réalisation de ces deux catégories de travaux, en précisant la nature, le coût et la durée de réalisation.

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.



### 2.3.2 : Réalisation des travaux urgents

L'EPF de Guadeloupe 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

L'EPF de Guadeloupe 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

L'EPF de Guadeloupe 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

L'EPF de Gaudeloupe 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

L'EPF de Guadeloupe 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

L'EPF de Guadeloupe s'engage à transmettre au bénéficiaire, les factures annuelles au plus tard à la date d'anniversaire du bien.

### 2.6.3 : Cession

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

AR-Préfecture de Basse-Terre

Acte certifié exécutoire

971-219711140-20230802-2-DE

Réception par le préfet : 02-08-2023

Publication le : 02-08-2023

## 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 l'EPF de Guadeloupe, 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, l'EPF de Guadeloupe 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, l'EPF de Guadeloupe 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 ;

L'EPF de Guadeloupe conservera les frais de gestion suivants :

- Les frais de portage du bien ;

#### Les frais d'études et les honoraires :

- Les frais financiers ;
- Les 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 l'EPF de Guadeloupe.

### 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 l'EPF de Guadeloupe ;
- ✓ Remboursement des divers frais générés par l'acquisition du bien payé par l'EPF de Guadeloupe : 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 l'EPF de Guadeloupe : 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 l'EPF de Guadeloupe ;
- ✓ Remboursement des dépenses imprévues payées par l'EPF de Guadeloupe ;

### 3-6 - Obligations budgétaires

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

## ARTICLE 4 – DETERMINATION DU PRIX DE CESSION

Le bien acquis reste la propriété de l'EPF de Guadeloupe 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

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

C) Le Capital

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

D) 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.



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 l'EPF de Guadeloupe en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant les biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

#### 6.2 – Modalités administratives

L'EPF de Guadeloupe 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 l'EPF de Guadeloupe, 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 de GUADELOUPE

---

Le bénéficiaire devra se libérer des sommes dues à l'EPF de Guadeloupe de Guadeloupe 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 l'EPF de Guadeloupe. 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.

### 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 l'EPF de Guadeloupe 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

AR-Préfecture de Basse-Terre, l'établissement et n'ayant pas été exécuté 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 Ferdy LOUISY**

Directrice Générale de l'EPF de Guadeloupe

**Maire de la commune de GOYAVE**