



DEPARTEMENT DE LA GUADELOUPE

VILLE DE CAPESTERRE BELLE-EAU

LISTE DE DELIBERATIONS DU 20 OCTOBRE 2022

L'an deux mille vingt-deux et le vingt du mois d'octobre à seize heures, le Conseil Municipal de la Commune de CAPESTERRE BELLE-EAU dûment convoqué le quatorze juin 2022 s'est réuni en présentiel, sous la présidence de M. Jean-Philippe COURTOIS, Maire de la Commune.

Présents : M. Jean-Philippe COURTOIS - M. Patrick DOLLIN - Mme Henriette HATCHI épouse ROMAIN - M. Camille DOGNON - Mme Murielle DORVILLE - M. Rosan BALTYDE - M. Stéphane ZAMORE - Mme Marie-Line ROMAIN épouse PETRIS - Mme Annick CHOISI - Mme Annick HERLEM - M. Alain LEON - Mme Laudy CATAN - M. Christian JOSPITRE - Mme Joëlle CARAVEL - M. Gaby ZOZO - M. Rodrigue LATCHMAN - Mme Christiane ROSIER - M. Philippe DOUGLAS - Mme Claudie BOYE épouse JEANNELLO - M. Max ROSIER - Mme Marie-Eve JAFFARD - M. Philippe ALLARD - Mme Annette BARBOT - M. David BALON

Représentées : Mme Gisèle JOINVILLE épouse MONLOUIS - Mme Nita CEROL

Absents : M. Alain AVRIL - M. Joël BEAUGENDRE - Mme Luzette EUGENE épouse JOSEPH - M. Jean-Yves RAMASSAMY - M. Eddy CLAUDE-MAURICE - M. Hugues dit Philippe RAMDINI - Mme Nicole PADOU

Secrétaire de séance : M. Philippe ALLARD

Nombre de membres composant l'assemblée : 33

Nombre de membres présents : 24

Quorum : 11

**DELIBERATION N°2022-10-053 : ACQUISITION DE L'IMMEUBLE
ACCUEILLANT LE CINEMA MAJESTIC A LA RUE SCHOELCHER -
Portage Foncier par l'Etablissement Public Foncier Local de Guadeloupe**

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 ;
Vu la demande d'acquisition dudit terrain du 10 septembre 2020 formulée par la Ville,
Vu la délibération n° 21-012 du conseil d'administration de l'EPF de Guadeloupe du 24 février 2021 autorisant l'acquisition du terrain bâti cadastré AP 450 pour le compte de la commune de Capesterre Belle-Eau ;
Vu la délibération n°2019-09-095 du 24 septembre 2019 portant acquisition du Cinéma Majestic suite au protocole d'accord avec les héritiers CONRAD,
Vu l'avis communiqué par France domaine en date du 24 janvier 2022,
L'exposé du Maire entendu,
Après en avoir délibéré,

DECIDE à l'unanimité

Art. 1^{er} : D'autoriser l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Guadeloupe à acquérir, pour le compte de la Commune de CAPESTERRE BELLE EAU, la parcelle bâtie cadastrée AP 450 d'une superficie de 387 m² sise au 11 rue Schoelcher sur le territoire de la commune CAPESTERRE BELLE EAU pour un montant de 282.500,00 euros (*deux cent quatre-vingt-deux mille cinq cents 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 10 ans (dix ans).

Art. 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 282.500,00 € [*prix d'acquisition mentionné à l'article 1^{er}*], majoré des frais de portage, tels que définis dans la convention. Cette somme sera imputée annuellement au budget pendant toute la durée du portage.

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 : Cette délibération annule et remplace la délibération n°2019-09-095 en date du 24 septembre 2019.

Art. 6 : Le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération et autorisé à signer tout document relatif à cette affaire.

CONVENTION OPERATIONNELLE DE PORTAGE FONCIER

Acquisition pour le compte de la commune de CAPESTERRE BELLE-EAU de l'immeuble cadastré AP 450 situé à «11 rue Schoelcher» dans la commune de CAPESTERRE BELLE-EAU

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° 21-012 en date du 24 février 2021

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

ET :

La Commune de Capesterre Belle Eau, (SIREN n°219111074) représentée par son maire, Monsieur Jean-Philippe COURTOIS dûment habilité à cet effet par délibération du conseil municipal n°
demeurant professionnellement à l'Hôtel de ville, avenue Paul LACAVE – 97130 Capesterre Belle Eau (*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 dans le cadre d'une régularisation foncière au profit de la commune du bâtiment occupé par ses services.

A cet effet l'immeuble cadastré AP 450 a été acquis 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 « 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 24 février 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 l'immeuble mentionné 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 de CAPESTERRE BELLE EAU est le suivant :

Section	N° cadastral	Situation	Surface à acquérir	Bâti	Non bâti
AP	450	«11 rue Schoelcher »	387 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 24 janvier 2022 au prix de **DEUX CENT QUATRE VINGT DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (282.500,00 €)** 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 **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 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 - 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 pendant tout le portage qui durera **10 ans (dix 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% 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 **10 ans (dix 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 Jean-Philippe COURTOIS

Directrice de l'EPF de Guadeloupe

Maire de Capesterre Belle-Eau



PROJET

COMMUNE DE CAPESTERRE BELLE-EAU

ECHEANCIER PREVISIONNEL DE REMBOURSEMENT

Adresse du bien : 11, Rue Schoelcher à Capesterre, BE
Parcelle : AP 450

Date de l'acquisition :/...../2022
Durée de portage : 10 ans

NATURE DES DEPENSES	PREVISIONNEL DE REMBOURSEMENT										RECAPITULATIF DU BUDGET DE PORTAGE	
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	NATURE DES DEPENSES	TOTAL DEPENSES A PAYER PAR LA COMMUNE
ACQUISITION TERRAIN	28 250,00	28 250,00	28 250,00	28 250,00	28 250,00	28 250,00	28 250,00	28 250,00	28 250,00	28 250,00	TERRAIN	282 500,00
REMBOURSEMENT TERRAIN												
FRAS DE PORTAGE (1%) **	2 684,00	2 595,60	2 307,20	2 018,80	1 730,40	1 442,00	1 153,60	865,20	576,80	288,40	FRAS DE PORTAGE	15 862,00
ASSURANCE	3 404,00	2 518,04	2 344,13	2 369,57	2 395,27	2 621,22	2 647,43	2 673,91	2 709,64	2 727,65	ASSURANCE	26 092,76
FRAS DE NOTAIRE	5 900,00	5 900,00	5 900,00	5 900,00	5 900,00	5 900,00	5 900,00	5 900,00	5 900,00	5 900,00	FRAS DE NOTAIRE	5 900,00
TAXE FONCIERE	7 360,00	7 207,00	7 314,00	7 321,00	7 228,00	7 335,00	7 342,00	7 349,00	7 356,00	7 363,00	TAXE FONCIERE	73 315,00
FRAS DIVERS (travaux, entretien...) 1% du montant total de l'acquisition	2 884,00	2 912,84	2 941,97	2 971,39	3 001,10	3 031,11	3 061,42	3 092,04	3 122,96	3 154,19	FRAS DIVERS	30 173,02
TOTAL DEPENSES	44 402,00	44 174,38	43 947,30	43 720,76	43 494,77	43 269,33	43 044,46	42 820,14	42 596,40	42 373,24	TOTAL DEPENSES	433 842,78
NATURE DES RECETTES	PREVISIONNEL DE RECETTES ANNEE 2023	PREVISIONNEL DE RECETTES ANNEE 2024	PREVISIONNEL DE RECETTES ANNEE 2025	PREVISIONNEL DE RECETTES ANNEE 2026	PREVISIONNEL DE RECETTES ANNEE 2027	PREVISIONNEL DE RECETTES ANNEE 2028	PREVISIONNEL DE RECETTES ANNEE 2029	PREVISIONNEL DE RECETTES ANNEE 2030	PREVISIONNEL DE RECETTES ANNEE 2031	PREVISIONNEL DE RECETTES ANNEE 2032	NATURE DES RECETTES	TOTAL RECETTES AU PROFIT DE LA COMMUNE
LOYER											LOYER	
TOTAL RECETTES	44 402,00	44 174,38	43 947,30	43 720,76	43 494,77	43 269,33	43 044,46	42 820,14	42 596,40	42 373,24	TOTAL RECETTES	433 842,78
A PAYER PAR LA COMMUNE *											COUT DE L'OPERATION	433 842,78

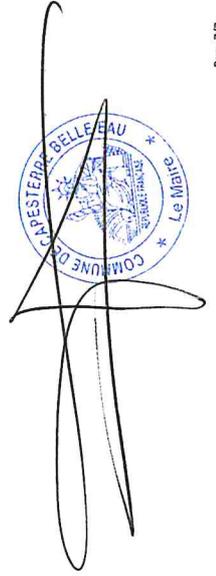
N.B - LES ELEMENTS DU TABLEAU CI-DESSUS SONT DONNEES A TITRE INDICATIF, CONFORMEMENT A L'ARTICLE 5 DE LA CONVENTION DE PORTAGE. LEFF DE GUADELOUPE ADRESSERA ANNUELLEMENT A LA COMMUNE UN BILAN DE GESTION ACCOMPAGNE D'UN RECAPITULATIF DES ELEMENTS FINANCIERS DE L'OPERATION.

(1) Imposable à la TVA à 6,50%
* Somme à inscrire au budget de la commune (Section investissement)
** Frais de portage fixé à 1, % par an conformément à la délibération de l'EPF.

Fait à le
Fait en trois exemplaires originaux

Carine VINGTARAMIN
Directrice Générale de l'EPF

Jean-Philippe COURTOIS
Maire de la commune de Capesterre B-E



**DELIBERATION N°2022-10-054 : ACQUISITION DES TERRAINS « SOURCE
PEROU » Portage foncier par l'Etablissement Public Foncier Local de
Guadeloupe**

Le Conseil Municipal, sous la Présidence de Mme Henriette HATCHI épouse ROMAIN, le Maire s'étant retiré lors de l'examen de cette affaire,

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 d'acquisition en date du 15 janvier 2021 formulée par la commune de Capesterre Belle-Eau ;

Vu la délibération n°21-012 en date du 24 février 2021 du conseil d'administration de l'EPF de Guadeloupe autorisant l'acquisition des parcelles AT 1362, 1792, 1794, 1795, 1799, 1801, 1802 et 1797 situées à « Sources Pérou » pour le compte de la Commune de Capesterre Belle-Eau ;

Vu l'avis communiqué par France Domaine en date du 30 mars 2022,

Considérant que cette acquisition par l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Guadeloupe revêt un caractère stratégique dans le cadre du projet d'aménagement de la zone de Source Pérou,

Considérant la nécessité d'approuver l'acquisition des parcelles susmentionnées par l'EPF, compte tenu des contraintes financières qui pèsent sur la Ville,

Après en avoir délibéré,

DECIDE à l'unanimité

Article 1 : D'autoriser l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Guadeloupe à acquérir, pour le compte de la Commune de Capesterre Belle-Eau, les parcelles AT 1362, 1792, 1794, 1795, 1799, 1801, 1802 et 1797 situées à « Sources Pérou » d'une superficie de 189 256 m² sur le territoire de la commune Capesterre Belle-Eau, pour un montant de 4 163 632 € (*Quatre millions cent soixante-trois mille six cent trente-deux 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 trois ans (3 ans).

Article 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 4 163 632€ (*Quatre millions cent soixante-trois mille six cent trente-deux euros*), majoré des frais de portages, tels que définis dans la convention.

Article 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.

Article 5 : Le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération et autorisé à signer tout document relatif à cette affaire.

CONVENTION OPERATIONNELLE DE PORTAGE FONCIER

Acquisition pour le compte de la commune de Capesterre Belle-Eau des parcelles AT 1362, 1792, 1794, 1795, 1799, 1801, 1802 et 1797 situées à « Sources Pérou » dans la commune de Capesterre Belle-Eau

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° 21-012 en date du 24 février 2021.

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

ET :

La Commune de Capesterre Belle-Eau, (SIREN n°219111074) représentée par son Maire, Monsieur Jean-Philippe COURTOIS dûment habilité à cet effet par délibération du conseil municipal
demeurant professionnellement au Hôtel de Ville – 97130 Capesterre Belle-Eau (*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 dans le cadre du projet d'aménagement de la zone de Sources Pérou.

A cet effet les parcelles cadastrées AT 1362, 1792, 1794, 1795, 1799, 1801, 1802 et 1797 ont été acquises 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 « Accompagner la refonte de l'offre économique ».

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 24 février 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 les parcelles mentionnées 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

Les biens objets de la présente, situés sur le territoire de la commune de Capesterre Belle-Eau sont les suivants :

Parcelle	Superficie en m2	Zonage PLU	Zonage PPRN
AT 1362	60 271	1AU	blanc
AT 1792	18 999	1AU	blanc
AT 1794	3 379	1AU	blanc
AT 1795	3 333	1AU	blanc
AT 1799	8 479	1AU	blanc
AT 1801	1 145	1AU	blanc
AT 1802	75 321	1AU	blanc
AT 1797	18 329	1AU	blanc
Total	189 256		

ARTICLE 3 - PRIX D'ACQUISITION

Cette acquisition est réalisée sur la base d'une évaluation communiquée par France Domaine en date du 30/03/2022 au prix de **4 163 632€ (Quatre millions cent soixante-trois mille six cent trente-deux 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'invulnérabilité 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 **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 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 - 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 **3 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 :

- 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

Directrice de l'EPF de Guadeloupe

Monsieur Jean-Philippe COURTOIS



Maire de Capesterre Belle-Eau

COMMUNE DE CAPESTERRE BELLE-EAU ECHEANCIER PREVISIONNEL DE REMBOURSEMENT

Adresse du bien : Source-Pérou à CBE

Parcelles : AT 1362-1792-1794-1795-1799-1801-1802-1797 (189 256 m²) - N-Bâties

Date de l'acquisition :/...../2022

Durée de portage : 3 ans

Payable à Terme

RECAPITULATIF DU BUDGET DE PORTAGE		RECAPITULATIF DU BUDGET DE PORTAGE		
NATURE DES DEPENSES	TOTAL DEPENSES A PAYER PAR LA COMMUNE	PREVISIONNEL DE REMBOURSEMENT 2023	PREVISIONNEL DE REMBOURSEMENT 2024	PREVISIONNEL DE REMBOURSEMENT 2025
ACQUISITION TERRAIN				
REMBOURSEMENT TERRAIN	4 163 632,00			4 163 632,00
FRAIS DE PORTAGE (%) **				127 157,31
REMB. INTERETS D'EMPRUNT				186 432,05
ASSURANCE				4 530,00
FRAIS DE NOTAIRE	74 945,00			74 945,00
TAXE FONCIERE				6 027,00
FRAIS DIVERS (Travaux, entretien...),0,50% du montant total de l'acquisition(1)				63 578,66
TOTAL DEPENSES	4 238 577,00	-	-	4 626 302,02
NATURE DES RECETTES	TOTAL RECETTES AU PROFIT DE LA COMMUNE	PREVISIONNEL DE RECETTES ANNEE 2023	PREVISIONNEL DE RECETTES ANNEE 2024	PREVISIONNEL DE RECETTES ANNEE 2025
LOYER(1)				
TOTAL RECETTES		-	-	-
A PAYER PAR LA COMMUNE *		-	-	4 626 302,02

N.B: LES ELEMENTS DU TABLEAU CI-DESSUS SONT DONNEES A TITRE INDICATIF. CONFORMEMENT A L'ARTICLE 5 DE LA CONVENTION DE PORTAGE, L'EPF DE GUADELOUPE ADRESSERA ANNUELLEMENT A LA COMMUNE UN BILAN DE GESTION ACCOMPAGNE D'UN RECAPITULATIF DES ELEMENTS FINANCIERS DE L'OPERATION.

(1) Imposable à la TVA 8,50%.

* Somme à inscrire au budget de la commune chaque année (Section investissement compte 21)

** Frais de portage fixé à 1 % par an conformément à la délibération de l'EPF

Corine VINGATARAMIN
Directrice de l'EPF de Guadeloupe



Jean-Philippe COURTOIS
Maire de la commune de Capesterre Belle-Eau

**DELIBERATION N°2022-10-055 : ACQUISITION DES TERRAINS
APPARTENANT A LA SOCIETE IMMOBILIERE DE A GUADELOUPE
(SIG)**

Le Conseil Municipal, sous la Présidence de Mme Henriette HATCHI épouse ROMAIN, le Maire s'étant retiré lors de l'examen de cette affaire,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le courrier du 28 octobre 2021 par lequel, la Ville a sollicité la Société Immobilière de Guadeloupe en vue de l'acquisition à l'euro symbolique de parcelles recensées à la Cité des Sources et à Cayenne, comme occupées, gérées ou entretenues par la Commune depuis plusieurs années,

Vu le courrier du 1^{er} août 2022, par lequel la Société Immobilière de Guadeloupe informe la Ville que son Comité d'engagement s'est prononcé favorablement sur la vente desdites parcelles,

Considérant que cette cession approuvée par le Comité d'engagement de la Société Immobilière de Guadeloupe sera présentée à son Conseil d'Administration à l'issue de la délibération du Conseil Municipal,

Considérant la nécessité d'approuver l'acquisition de ces parcelles propriétés de la SIG mais occupées par des équipements de proximité,

Après en avoir délibéré,

DECIDE à l'unanimité

Article 1 : D'approuver l'acquisition à l'euro symbolique des terrains appartenant à la Société Immobilière de Guadeloupe (SIG), mais occupées, gérées ou entretenues pas la Ville conformément au tableau ci-après :

N°	Réf. Cad.	M ²	Localisation	Destination
1	AO 11	2.660	Source Pérou-cité 2	Parc Jean Ignace
2	AO 144	3.010	....	Espace vert résiduel
3	AO374	8.918	....	Espace vert
4	AO 367	4.322	....	Espace vert résiduel
5	AO 950	18.551	....	Parc Paul Lacavé
6	AP 768	2.230	Sources Pérou-cité1	Lavoir
7	AP 51	629	....	Square Sidambarom
8	AP 35	658	....	Dispensaire
9	AS 7	12.028	Cayenne	Emprise enceinte école de Cayenne / Espace Papa Yaya. <i>NB : la parcelle accueille également une résidence de LLS appartenant à la SIG</i> <i>La superficie cessible devra être diminuée de l'emprise de la résidence SIG</i>

Article 2 : D'autoriser le Maire à signer l'acte de vente et tous documents relatifs à cette affaire.

**DELIBERATION N°2022-10-056 : REVENTE DES PARCELLES AS 184-185
ET 186 AU GROUPE OCTOGONE EN VUE D'UN PROJET
D'AMENAGEMENT**

Le Conseil Municipal,
Vu le Code général des collectivités territoriales ;
Vu le Code de l'environnement,
Vu le code de l'urbanisme ;
Vu la décision n°20-010 de l'EPF en date du 21 septembre 2020 ;
Vu l'arrêté n°SUA 2020-08/001 portant délégation par la Commune de Capesterre Belle Eau à l'EPF de l'exercice du droit de préemption,
Considérant que l'Etablissement Public Foncier de Guadeloupe a été sollicité en vue de l'acquisition des parcelles appartenant à la congrégation des sœurs dominicaines de Sainte Catherine de Sienne, sis à Dumanoir.
Considérant que conformément aux ambitions de la Commune, l'EPF a lancé un appel à manifestation d'intérêt (AMI) en mai 2022, afin d'identifier un opérateur pouvant développer un projet qualitatif visant à participer à son dynamisme économique, élargir l'offre de service de santé et renforcer l'attractivité de l'entrée sud de la Ville,
Qu'après clôture de la procédure d'AMI et concertation, le Groupe OCTOGONE a été sélectionné sur la base d'un préprogramme intitulé « KHONA »,
Considérant la nécessité de conclure, préalablement à la rétrocession des parcelles, une convention de partenariat entre les parties : *la Ville, l'EPF et le Groupe OCTOGONE*, afin de définir les modalités de mise en œuvre du projet d'aménagement proposé par le Groupe OCTOGONE,
Considérant qu'au vu de la rétrocession anticipée de ces parcelles à un tiers, la convention de portage foncier conclue initialement entre l'EPF et la Ville cessera de produire ces effets, entraînant ainsi la suspension des annuités dues par la Ville,
Considérant la nécessité d'approuver la revente des parcelles concernées au Groupe OCTOGONE en vue de la mise en œuvre du projet de développement économique, touristique et de santé favorisant la dynamisation de l'entrée sud de la Ville,
Après en avoir délibéré,

DECIDE à la majorité

Article 1 : D'autoriser la revente des parcelles cadastrées AS 184-185-186 sises 777 allée Dumanoir, Capesterre-Belle-Eau au prix de 692 073,36 € (*SIX CENT QUATRE VINGT DOUZE MILLE SOIXANTE TREIZE EUROS ET TRENTE SIX CENTIMES*) au Groupe OCTOGONE en vue d'un projet d'aménagement et d'équipements, laquelle cession comprendra notamment une clause résolutoire à défaut de réalisation du projet, ainsi qu'une interdiction de revente conditionnelle.

Article 2: D'autoriser le Maire à signer la convention de partenariat avec l'EPF et le Groupe OCTOGONE et à lancer toutes les procédures se rapportant à cette affaire.

Article 3: Le Maire est chargé de l'application de la présente décision et autorisé à signer tous les documents nécessaires et actes administratifs ou notariés se rapportant à cette affaire.



**CONVENTION PARTENARIALE
ENTRE L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE GUADELOUPE,
LA VILLE DE CAPESTERRE-BELLE-EAU ET LE GROUPE
« OCTOGONE » EN VUE DE LA REALISATION D'UN PROJET DE
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET D'EQUIPEMENTS SUR LE
TERRITOIRE DE CAPESTERRE-BELLE-EAU.**

PARCELLES CADASTREES AS 184-185-186

ENTRE LES SOUSSIGNES :

L'Établissement Public Foncier de Guadeloupe, établissement public local à caractère industriel et commercial, dont le siège social est sis Route de la Rocade, Grand-Camp 97139 Les Abymes, immatriculé sous le SIREN n° 794 380 733 et représenté par Madame Corine VINGATARAMIN, agissant en qualité de Directrice Générale, dûment habilitée à l'effet des présentes, par délibération du Conseil d'Administration en date du 13 juin 2013.

Ci-après dénommé « **EPF** »

D'UNE PART

ET

La Ville de Capesterre-Belle-Eau, dont le siège social est sis Avenue Paul Lacave, 97130 CAPESTERRE-BELLE-EAU, immatriculé sous le SIREN n° 219 711 074 et représenté par **MR. Jean-Philippe COURTOIS**, agissant en qualité de Maire, dûment habilité à l'effet des présentes, par délibération du Conseil Municipal.

Ci-après dénommé « **VILLE** »

D'AUTRE PART

ET

Le Groupe OCTOGONE, Société par actions simplifiée, au capital de 1 250 000.00 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de POINTE-A-PITRE sous le numéro 853 162 253, dont le siège est situé Impasse Gustave Eiffel 97122 BAIE-MAHAULT, représentée par son Président **Mr Prisca CONFIAC**,

Ci-après dénommé « **L'ACQUEREUR** »

D'AUTRE PART

L'EPF, la Ville de Capesterre-Belle-Eau et le GROUPE OCTOGONE étant ci-après dénommés ensemble les « **Parties** » et individuellement une « **Partie** ».



PREAMBULE



L'Établissement Public Foncier de Guadeloupe, a pour vocation d'accompagner les collectivités et les EPCI membres dans la définition et la mise en œuvre de leur politique foncière. Dans ce cadre l'EPF de Guadeloupe, procède à l'acquisition et au portage de biens (immeubles, terrains) pour le compte de ses membres. Il peut également intervenir pour son propre compte. Par ailleurs, il exerce une mission d'ingénierie foncière auprès des communes et EPCI.

Les acquisitions réalisées sont destinées essentiellement à la mise en œuvre d'opérations d'habitat, de développement économique ou d'équipements publics. Dans ce cadre, l'EPF de Guadeloupe a procédé à l'acquisition des parcelles AS N° 184, 185 et 186 sises au 777 allée Dumanoir pour le compte de commune de Capesterre-Belle-Eau. Ces parcelles d'une superficie totale de 14 840m² abrite un ancien bâtiment de la Congrégation des sœurs dominicaines.

Selon les ambitions souhaitées par celle-ci, l'EPF de Guadeloupe a lancé un appel à manifestation d'intérêt (AMI) afin d'identifier un opérateur pouvant y développer un projet qualitatif visant à participer au dynamisme économique de la commune, à élargir l'offre de services de santé et à renforcer l'attractivité de l'entrée sud. Après clôture de la procédure d'AMI et concertation avec la collectivité, le groupe Octogone ayant candidaté, a été sélectionné sur la base d'un préprogramme intitulé « KHONA » intégrant :

- 1 centre de formation
- 1 complexe pouvant accueillir plus d'une trentaine de praticiens
- 1 pôle commercial de 10 locaux
- 1 espace imagerie, sérologie, pharmacie
- 1 Tiers-lieu
- 1200m² de parcs et de zones de détente
- 11 villas dédiées à la location touristique et saisonnière
- 1 spa

Au travers de cette approche ambitieuse, il s'agit durant cette phase précédant la formalisation de la rétrocession du foncier à l'opérateur de renforcer l'articulation et la mouture finale du projet dans le cadre de ce partenariat entre la Ville, l'EPF et le Groupe Octogone.

L'objectif est de répondre aux besoins identifiés par la ville et de valider avec le porteur de projet les esquisses, le choix d'implantations (répartition, confirmation des activités et professionnels pressentis, etc.), ainsi qu'un bilan d'opération consolidé avant la signature de la promesse de vente.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :



Article 1^{er}- Objet de la convention

La présente convention définit les modalités de partenariat entre les parties pour la mise en place du projet d'aménagement et d'équipement des parcelles AS 184-185-186 sises 777 allée Dumanoir à Capesterre-Belle-Eau, projet de développement économique, touristique et de santé à caractère lucratif favorisant la dynamisation de l'entrée sud de la ville.

Ce partenariat poursuit les objectifs suivants :

- Garantir l'adéquation du projet par rapport aux ambitions souhaitées pour ce foncier,
- Renforcer la synergie entre les collectivités, l'EPF et les porteurs de projet,
- Créer des débouchés pour de nouvelles activités en facilitant leur implantation,
- Favoriser l'insertion des jeunes et des publics sensibles,
- Renforcer le tissu économique,
- Développer l'offre de tourisme adaptée
- Favoriser l'innovation, le recyclage foncier,
- Ramener de la vie et de la cohésion sociale dans des espaces en quête de renouveau
- Répondre aux enjeux de développement durable.

Article 2- Responsabilités des parties

1. EPF de Guadeloupe

L'EPF, en concertation avec la Ville de Capesterre-Belle-Eau a procédé à l'acquisition des parcelles AS 184-185-186 et s'engage mettre en œuvre l'ensemble de procédures nécessaires à la rétrocession du bien à la société OCTOGONE pour un montant de 692 073,36€, correspondant au prix d'acquisition majorés des différents frais liés à l'acte notarié et au portage du bien par l'EPF.

Au regard de son expertise et en sa qualité de facilitateur, l'EPF accompagnera l'acquéreur durant cette phase pré-acquisitive afin de consolider les contours de sa proposition.

La rétrocession interviendra par acte authentique. Les conditions de la cession seront arrêtées avec pour base le programme final présenté par l'acquéreur et validé par la ville aux termes d'une promesse de vente qui sera signée entre l'EPF et le dit-acquéreur, intégrant notamment la condition suspensive d'obtention du permis de construire purgé de tous recours,

Cette vente sera soumise à la condition résolutoire à défaut de réalisation par l'opérateur du projet dans un délai maximum de 5 ans et à l'interdiction de revendre le bien cédé pendant un délai de 15 ans sauf accord express de l'EPF, qui bénéficiera également d'un droit de préférence avec un rachat au prix de cession initial soit 692 073,36 euros éventuellement majoré des frais d'acte notariés et des frais financiers dont se sera acquittée la société OCTOGONE .



L'EPF s'engage à faire mention du partenariat objet de la présente convention dans toutes ses communications sur cette opération et de faire figurer les logos des partenaires sur l'ensemble de ses visuels diffusables.

2. LA VILLE DE CAPESTERRE-BELLE-EAU

La Ville de Capesterre-Belle-Eau s'engage à prendre dans les meilleurs délais l'ensemble des décisions administratives et réglementaires nécessaires à la bonne réalisation du projet dans le respect de la réglementation en vigueur.

La Ville s'engage à accompagner le porteur de projet si nécessaire auprès des instances partenaires en qualité de facilitateur.

La Ville prendra part aux différentes étapes de concertation et validation pour l'élaboration du programme final.

La Ville s'engage à faire mention du partenariat objet de la présente convention dans toutes ses communications sur cette opération et de faire figurer les logos des partenaires sur l'ensemble de ses visuels diffusables.

3- LE GROUPE OCTOGONE

L'acquéreur procédera à l'acquisition, l'aménagement et la gestion du foncier et prendra en charge l'ensemble des investissements nécessaires aux travaux et frais relatifs à la bonne marche de son programme tant en phase de conception qu'en phase de réalisation.

Il devra intégrer dans son projet les enjeux liés au territoire précédemment indiqués, au développement durable et à garantir la viabilité financière de son opération. La réflexion devrait être renforcée sur la question des accès, les constructions HQE, la végétalisation de la parcelle et les aspects environnementaux.

Il s'engage à se conformer au scénario final validé par la Ville et l'EPF et fournir l'ensemble des documents permettant d'évaluer et/ou garantir la faisabilité de ce dernier.

Il s'engage à réaliser le programme dans les modalités arrêtées dans un délai maximal de 5 ans sous peine de résolution de la vente.

Il s'engage souscrire aux polices d'assurance nécessaires à la protection des biens et des personnes et répondre aux normes en vigueur en matière de sécurité, réglementation fiscale et sociale pour toute la conduite de son opération.

L'acquéreur s'engage à faire mention du partenariat objet de la présente convention dans toutes ses communications sur cette opération et de faire figurer les logos des partenaires sur l'ensemble de ses visuels diffusables.



Article 3- Suivi de la convention

L'acquéreur organisera des réunions de concertation et de validation avec les représentants des partenaires aux différentes étapes clés de finalisation du projet (études programmatiques complémentaires, esquisses, dossier de permis de construire, présentation du bilan d'opération prévisionnel et final etc).

Un rapport sera transmis à l'ensemble des partenaires à :

- La pose de la 1^{ère} pierre
- La livraison de la 1^{ère} phase du projet
- La fin de la 1^{ère} année d'activité.

Article 4- Communication

Les partenaires signataires conviennent de se concerter en matière de communication sur cette convention.

Article 5- Confidentialité

Les informations recueillies, aussi bien par les parties, ont un caractère confidentiel. La diffusion d'informations relative au présent partenariat doit faire l'objet du consentement de l'ensemble des parties.

Article 6- Durée de la convention

La présente convention prend effet à la date de signature de la présente. Elle est conclue pour une durée de 5 ans.

Elle peut être dénoncée ou modifiée par avenant, à la demande de l'une ou l'autre des parties.

Article 7- Litiges

Toute contestation relevant de l'interprétation et de l'application de la présente convention, sera réglé amiablement. En cas d'échec, le litige sera soumis au Tribunal compétent.



Fait à Basse-Terre, le

Pour La Ville de Capesterre-Belle-Eau

Jean-Philippe COURTOIS

Maire de Capesterre-Belle-Eau

Pour l'EPF

Corine VINGATARAMIN

**Directrice Générale de
l'EPF Guadeloupe**

Pour Le Groupe OCTOGONE

Prisca CONFAC

Président du Groupe OCTOGONE

**DELIBERATION N°2022-10-057 : VENTE DU TERRAIN ANGLE DES RUES
GAMBETTA ET BD DELGRES AUX HERITIERS PIERRE – Modification de
la délibération du 04 août 1992**

Le Conseil Municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Ville,

Vu la délibération n°14-H du 04 août 1992 portant vente du terrain AP 1035 sis angle des rues Gambetta et Bd Delgrès à Mme Armantine PIERRE,

Vu le courrier du 08 mars 2018 des héritiers PIERRE sollicitant la Ville afin que l'acte de vente soit établi à leur nom suite au décès de leur mère,

Vu l'estimation du service France Domaine en date du 16 novembre 2021,

Considérant que dans le cadre de la vente de la parcelle AP 1035, Mme Armantine PIERRE s'est acquittée du prix de vente de 14 700 francs au Trésor Public, ainsi que l'atteste la déclaration de recettes en date du 25 Septembre 1992,

Que cette dernière est décédée le 13 avril 2016 sans que l'acte de vente ne soit établi,

Considérant que suite au décès de leur mère les héritiers PIERRE se sont rapprochés de la Ville afin que l'acte de vente du terrain AP 1035 soit établi à leur nom,

Que suite à l'accord de la Ville, un géomètre expert est intervenu afin d'établir un nouveau document d'arpentage prenant en compte la nouvelle référence cadastrale,

Que le terrain concerné par la vente se trouve aujourd'hui référencé au niveau du cadastre sous le numéro AP 1592 et classé en zone UA au Plan Local d'Urbanisme,

Considérant la nécessité d'approuver la modification de la délibération n°14-H du 04/08/1992 afin de prendre en compte la vente dudit terrain aux héritiers de Mme PIERRE, décédée,

Après en avoir délibéré,

DECIDE à l'unanimité

Article 1 : D'approuver la modification la délibération N° 14-H du 04/08/1992 portant vente de terrain à Mme Armantine PIERRE afin de prendre en compte le décès de cette dernière et la vente dudit terrain à ses héritiers.

Article 2 : D'approuver la vente du terrain communal cadastré section AP 1592 de 147 m² aux héritiers de Mme PIERRE Armantine.

Le prix de vente déjà réglé est fixé à 2 241 €.

Article 3 : D'autoriser le Maire à signer l'acte de vente et tout document afférent à cette affaire.

DELIBERATION N°2022-10-058 :
APPEL A MANIFESTATION D'INTERET – TERRAIN DE ROSEAU

Le Conseil Municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Plan Local d'Urbanisme,

Considérant que la Ville dispose d'un grand nombre d'atouts qu'elle souhaite valoriser et porte des ambitions fortes en termes de développement touristique de son territoire,
Que la zone de Roseau représente un secteur en devenir, avec d'un côté la plage familiale très appréciée des locaux et autres visiteurs et de l'autre, une zone réservée à l'implantation d'activités commerciales,

Considérant la nécessité de mettre en valeur ce secteur notamment la parcelle cadastrée AD 971 d'une superficie de 10 000 m² classée en zone 1AUt au PLU à vocation touristique,
A cette fin, de conserver la maîtrise foncière et de s'orienter vers une procédure d'appel à manifestation d'intérêt (AMI) au titre de laquelle les porteurs de projets seront invités à manifester leur intérêt sur un projet donné,

Considérant qu'il convient d'approuver la mise en œuvre de cette procédure d'appel à manifestation d'intérêt afin de programmer le développement touristique du secteur

Après en avoir délibéré,

DECIDE à l'unanimité

Article 1 : D'autoriser le Maire à engager une procédure d'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) pour un projet touristique sur la parcelle cadastrée AD 971 d'une superficie de 10 000 m² situé à Roseau.

Article 2 : Le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération et autorisé à signer tout document relatif à cette affaire.

DELIBERATION N°2022-10-059 :
DENOMINATION DU CTY STADE SITUE A LA CITE DES SOURCES II

Le Conseil Municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu la délibération n°2021-074-039 du 20 juillet 2021 portant transfert de la maîtrise d'ouvrage des travaux de réalisation d'un City Stade à la Région Guadeloupe,

Considérant que dans le cadre de sa politique sportive, le Ville de Capesterre Belle-Eau a souhaité faciliter l'accès du plus grand nombre à la pratique sportive et installer au cœur du quartier de la cité des sources, un équipement sportif de proximité,
Que ce City stade a été inauguré le 24 août 2022,

Considérant que M. Stive SEGUIS, jeune capesterrien, était bien connu dans le milieu associatif, il était fortement impliqué dans les activités de l'association le Carbet et la réussite des élèves,
Qu'à bien des titres, il était perçu comme un référent qui aura transmis des valeurs morales à nombre de génération d'étudiants,

Considérant la nécessité de dénommer le plateau sportif du Parc Jean IGNACE à la Cité des Sources,

Après en avoir délibéré,

DECIDE à l'unanimité

Article 1 : D'approuver la dénomination du plateau sportif situé au Parc Jean IGNACE à la Cité des Sources : **City Stade Stive SEGUIS**

Article 2 : Le Maire est chargé de l'exécution de la présente décision et autorisé à signer tout document relatif à cette affaire.

**DELIBERATION N°2022-10-060 : REALISATION DE PLATEAUX
SPORTIFS : CITY STADE A SAINTE-MARIE ET A ROUTHIER**

Le Conseil Municipal,

Vu e Code général des collectivités territoriales,

Considérant que le territoire de la Guadeloupe est marqué par un fort déficit en termes d'équipements sportifs, consécutif au vieillissement prématuré des installations dû au manque d'entretien et aux contraintes subies par les matériaux en milieux tropical, l'inadéquation des choix de construction opérés et les coûts de la construction prohibitifs,

Qu'au regard des enjeux fondamentaux attachés aux activités sportives : vecteur d'attractivité, de cohésion sociale, d'insertion, de sociabilisation, de prévention de la santé, la Commune à sollicité la Région pour la maîtrise d'ouvrage d'un plateau sportif à la cité de sources,

Considérant la nécessité d'étendre à d'autre quartiers de la Ville, l'équipement inauguré le 24 août 2022,

Qu'à ce titre, deux autres plateaux sportifs « city stade » seront réalisés à proximité de la maison de quartier de Sainte-Marie et sur le terrain Berlet à Routhiers,

Considérant que ces équipements s'inscrivent dans le cadre du plan de relance « Next Génération EU » et seront financés à 100% au titre du Fond Européen de Développement Régional (FEDER) géré par la Région Guadeloupe,

Considérant la nécessité d'approuver la réalisation de ces équipements et de transférer la maîtrise d'ouvrage à la Région Guadeloupe,

Après en avoir délibéré,

DECIDE à l'unanimité

Article 1 : D'approuver le projet de réalisation de plateaux sportifs « city stade » à Sainte Marie et à Routhiers.

Article 2 : D'approuver le transfert de la maîtrise d'ouvrage de ces opérations à la Région Guadeloupe.

Article 3 : D'autoriser le Maire à signer tous documents relatifs à cette affaire.

DELIBERATION N°2022-10-061 : MISE A DISPOSITION D'UN LOCAL AU PROFIT DE LA SARL GUAD GYM ATTITUDE – Maintien du loyer

Le Conseil Municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu la convention du 23 avril 2002, par laquelle la Ville a mis à disposition de la SARL Guad Gym Attitude un local communal rue Elie Chauffrein en vue de l'exercice de son activité de remise en forme,

Considérant que cette mise à disposition a été consentie moyennant un loyer annuel de 7 560 € que le preneur s'oblige à payer par fractions mensuelles de 630 €,
Qu'afin de valoriser son patrimoine et de retrouver des marges de manœuvres, la Ville a engagé une démarche de mise à jour des loyers des locaux communaux,

Considérant que dans le cadre de la location de biens immobiliers à titre commercial ou professionnel, le loyer peut être révisé tous les 3 ans,
Que cette hausse est calculée en fonction de l'indice du coût de la construction (ICC) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE),

Considérant qu'après application du dernier ICC, le loyer de la SARL Guad Gym Attitude qui n'avait pas été révisé depuis 2002 passerait de 630 € à 1 055,24 € soit une augmentation de loyer de 425,25 € par mois,
Que cette hausse serait fortement préjudiciable à cette structure qui depuis l'épidémie de Covid-19 peine à retrouver son activité d'avant crise,

Considérant la nécessité de maintenir le loyer initial de la SARL Guad Gym Attitude afin de pérenniser cette structure et de conserver les emplois,

Après en avoir délibéré,

DECIDE à l'unanimité

Article 1 : D'approuver le maintien du montant du loyer mensuel de 630 € au profit de la SARL Guad Gym Attitude pendant une durée de 3 ans.

Article 2 : D'autoriser le Maire à conclure une nouvelle convention avec la SARL Guad Gym Attitude et à signer tout document relatif à cette affaire.

**DELIBERATION N°2022-10-062 : LUTTE CONTRE L'ECHOUEMENT DES
ALGUES SARGASSE – Plan de financement**

Le Conseil Municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le courrier du Préfet de Région du 05 août 2022 relatif à l'aide financière aux opérations de collecte des algues sargasses attribuée aux Collectivités dans le cadre du plan national de prévention et de lutte contre les sargasses,

Considérant que la Ville a fait réaliser et a programmé pour l'année 2022 des opérations de ramassage des algues sargasses pour un montant total de 53 400 € ;
Considérant la nécessité d'approuver le plan de financement de l'opération afin de prétendre au versement de la subvention,

Après en avoir délibéré,

DECIDE à l'unanimité

Article 1 : D'approuver le plan de financement de l'opération de ramassage des algues sargasse comme suit :

RAMASSAGE DES ALGUES SARGASSES - DU 1ER JANVIER AU 30 JUIN 2022

DEPENSES		RECETTES	
POSTES	Montant HT	POSTES	Montant HT
RAMASSAGE DES ALGUES SARGASSES - 01/01 au 30/06/2022		COMMUNE (50%)	7 200,00 €
Collecte mars 2022	4 800,00 €	ETAT (50%)	7 200,00 €
Collecte avril 2022	9 600,00 €		
TOTAL	14 400,00 €		14 400,00 €

RAMASSAGE DES ALGUES SARGASSES - DU 1ER JUILLET AU 31 DECEMBRE 2022

DEPENSES		RECETTES	
POSTES	Montant HT	POSTES	Montant HT
RAMASSAGE DES ALGUES SARGASSES - 01/07 au 31/12/2022		COMMUNE (20%)	7 800,00 €
Collecte JUILLET 2022	15 000,00 €	ETAT (80%)	31 200,00 €
Collecte NOVEMBRE 2022	12 000,00 €		
Collecte DECEMBRE 2022	12 000,00 €		
TOTAL	39 000,00 €		39 000,00 €

Article 2 : D'autoriser le Maire à solliciter le concours financier de l'Etat pour cette opération et à signer tout document relatif à cette affaire.

**DELIBERATION N°2022-10-063 :
CREATION D'EMPLOIS (MOBILITE INTERNE)**

Le Conseil Municipal,
Vu le Code général des collectivités territoriales,
Vu la Loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale,
Vu la délibération n°2021-02-009 du 25 février 2021 portant refonte de l'organigramme de la Collectivité,
Considérant la nécessité d'approuver la création de postes afin de se conformer à la nouvelle organisation structurelle de la collectivité et répondre à la demande de mobilité des agents,
Après en avoir délibéré,

DECIDE à l'unanimité

Article 1 : D'approuver la création d'emplois à temps complet (35/35^{ème}) comme suit :

- 1 poste de Chef de projets Transversaux : poste qui pourra être occupé par un ingénieur ou un attaché
- 1 poste d'Assistant administratif au service de la coordination administrative pour la Direction des Services Techniques, dans le cadre d'emplois des adjoints administratifs
- 1 poste de Responsable du Service Achats et Commande Publique : poste qui pourra être occupé par un agent de catégorie A ou B (attaché ou rédacteur) ou par un agent contractuel de catégorie A ou B, si le recrutement s'avère infructueux

Article 2 : Le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération et autorisé à signer tout document relatif à cette affaire.

**DELIBERATION N°2022-10-064 :
SUPPRESSION / CREATION DE POSTE**

Le Conseil Municipal,
Vu le Code général des collectivités territoriales,
Vu la Loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale,
Vu l'avis favorable du comité technique réuni le 17 août 2022,
Considérant qu'il y a lieu de procéder à l'augmentation du quota horaire d'un agent d'animation de 22 heures à 28 heures en raison des besoins de services, et de la nécessité d'harmoniser le temps de travail avec les missions dévolues.
Que cette augmentation de plus de 10% de la quotité de travail avec affiliation à la CNRACL, nécessite la suppression du poste d'agent d'animation à 22 heures et la création de celui d'agent d'animation à 28 heures,
Après en avoir délibéré,

DECIDE à l'unanimité

Article 1 : D'approuver la suppression d'un emploi permanent à temps non complet de 22h, d'un poste d'agent d'animation

Article 2 : D'approuver la création d'un emploi permanent à temps non complet de 28 heures d'un poste d'agent d'animation.

Article 3 : Le Maire est chargé de l'exécution de la présente décision et autoriser à signer tous documents relatifs à cette affaire

DELIBERATION N°2022-10-065 : MAJORATION DE TRAITEMENT DE 40%

Le Conseil Municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code général de la fonction publique et notamment son article L741-1,

Vu la délibération n°2022-05-038 du 23 mai 2022 portant mise à jour de la délibération relative à la majoration de traitement de 40% pour les agents sur emploi permanent de la Commune,

Considérant que la délibération telle qu'approuvée exclut de son champ d'application les agents non titulaires sur emploi saisonnier et non titulaires recrutés pour faire face à un accroissement temporaire d'activité,

Considérant que dans un souci de préserver le pouvoir d'achat des agents, il convient de maintenir l'attribution de l'indemnité de vie chère aux agents non titulaires ayant déjà bénéficié de cette majoration à l'occasion de contrats saisonniers ou temporaires depuis au moins 4 mois au cours de l'année 2022,

Après en avoir délibéré,

DECIDE à l'unanimité

Article 1 : De maintenir l'attribution de l'indemnité de vie chère de 40 % aux agents non titulaires ayant bénéficié de cette majoration à l'occasion de contrats saisonniers ou temporaires depuis au moins 4 mois au cours de l'année 2022.

Article 2 : Le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération et autorisé à signer tous documents relatifs à cette affaire.

**DELIBERATION N°2022-10-066 : CONVENTION DE PARTENARIAT AVEC
LA COOPERATIVE INITIATIVE JEUNESSE (CIJ)**

Le Conseil Municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu la délibération n°2021-12-059 du 09 décembre 2021 relative à l'approbation de la programmation 2021 du Contrat de Ville,

Considérant que le dispositif porté par la CIJ sous l'appellation « *accélérateurs d'entreprenariat* » viendra compléter l'offre communale impulsée par le contrat de Ville au travers de la fabrique créative,

Qu'il s'agira pour la collectivité de procéder à des économies d'échelles en mobilisant sur son territoire les services proposés par la Coopérative Initiatives Jeunes pour les intégrer au sein de la fabrique créative,

Considérant qu'afin de permettre le bon déroulement du dispositif porté par la Coopérative Initiative Jeunes (CIJ) il convient d'approuver la mise à disposition d'un local communal situé au premier étage du Gymnase Gérard Marianne,

Qu'eu égard à la participation de la Collectivité à l'action, il convient de minorer le loyer que devra acquitter la CIJ,

Après en avoir délibéré,

DECIDE à l'unanimité

Article 1 : D'approuver la signature d'une convention de partenariat avec la Coopérative Initiative Jeune (CIJ) pour l'accompagnement des porteurs de projets d'entreprise de la commune.

Article 2 : D'approuver la mise à disposition d'un local communal situé au premier étage du Gymnase Gérard MARIANNE pour le déroulement du dispositif porté par la Coopérative Initiative Jeunes (CIJ).

Article 3 : D'approuver l'application d'un loyer mensuel minoré à 500,00 € (*Cinq Cent Euros*) eu égard de la participation de la collectivité à l'action et d'autoriser le Maire à signer la convention et tous documents relatifs à cette affaire.



Convention de prestations de services dans le cadre de la Politique de la ville

ACCELERATEURS D'ENTREPRENARIAT

ENTRE

La ville de Capesterre Belle-Eau, ayant son siège social, Avenue Paul LACAVE 97130 Capesterre Belle-Eau représentée par son Maire en exercice, Monsieur Jean-Philippe COURTOIS,
SIRET : 219 711 074 000 19
Code APE : 88 99 A

D'une part,

Et,

La Coopérative d'Initiative Jeune Guadeloupe (CIJ), ayant son siège social, Résidence Horizon, 40 rue Foulon, 97110 Pointe-A-Pitre représentée par son coordinateur Monsieur Francis MELINA,
SIRET : 822 297 560 000 10
Code APE : 70 22 Z

D'autre part,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

PREAMBULE

La présente convention établie avec la Coopérative d'Initiative Jeunes (CIJ), Monsieur MELINA Francis, s'inscrit dans le cadre précis du dispositif appelé Accélérateurs d'Entrepreneuriat.

Financé par l'Etat et l'Europe, il vient compléter l'offre de la « Fabrique Créative » portée par la ville de Capesterre Belle-Eau et inscrite au pilier 3 du contrat de ville intercommunal :

« développement économique et emploi » de la politique de la ville. La Fabrique Créative permet aux porteurs de projets du territoire de bénéficier d'un accompagnement à la création de leur entreprise, à l'immatriculation de leur structure et au démarrage de leur activité.

Article 1 : OBJET DE LA MISSION

La CIJ a pour mission d'accompagner les porteurs de projets du territoire de Capesterre Belle-Eau dans la définition et la formalisation de leur idée de création d'entreprise en un projet réalisable et réaliste en vue de sa création effective.

Ce programme se décline en 3 phases :

- La formation : l'acquisition des compétences clés pour faire émerger son projet et développer son statut d'entrepreneur...
- Le conseil : le suivi du projet et l'analyse des résultats, l'hébergement juridique, le test marché...
- La mise en réseau : la mise en relation avec des experts, des mentors, des partenaires du territoire...

Article 2 : MODALITES D'INTERVENTION

La Coopérative d'Initiative Jeunes, Monsieur MELINA Francis, devra tenir à jour un livret de suivi de chaque porteur de projet et établir en fin de mission une évaluation des participants. Il sera remis un bilan de sortie et d'orientation écrit et sur support numérique de la mission confiée à La Coopératives d'Initiatives Jeunes.

Le porteur de projet, s'il le souhaite, pourra valider son parcours en passant la Certification Professionnelle, « Entrepreneur de la TPE », équivalent Bac +3 (Ministère du Travail).

Article 3 : MODALITES D'EXECUTION

Eu égard des économies d'échelles qui seront réalisées par la ville avec l'installation de ce dispositif sur le territoire communal en complément de la Fabrique Créative, un local situé au 1^{er} étage du gymnase Gérard MARIANNE, sera mis à la disposition de la Coopérative pour conduire l'action, moyennant un loyer mensuel minoré de 500,00 € (Cinq cent Euros) selon les conditions définies au contrat de location.

Article 4 : DUREE DE LA MISSION

La convention est conclue pour une durée d'une année. Elle prendra effet à compter de sa signature.

Article 5 : CONFIDENTIALITE

Le contractant s'engage à ne pas divulguer d'informations concernant les projets des participants sauf autorisation accordées par ceux-ci.

Article 6 : DENONCIATION DE LA CONVENTION

Sauf accord entre les parties, la présente convention ne peut être rompue avant le terme initialement prévu qu'en cas de non réalisation des actions d'accompagnement à destination

des participants du dispositif Accélérateurs d'entrepreneuriat ou de raisons indépendantes de la volonté de la collectivité.

En cas de non-respect par l'une ou l'autre des parties, des engagements réciproques inscrits dans la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'une ou l'autre des parties, à l'expiration d'un délai de trente jours suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet.

Dans tous les cas, la liquidation des sommes dues serait faite après examen contradictoire de la situation, au prorata des services effectivement rendus.

Article 7 : LITIGES

En cas de litige pour l'application de la présente convention, les signataires décident de s'en remettre à la compétence exclusive du Tribunal administratif de Basse-Terre.

La présente convention est rédigée en deux exemplaires.

Fait à Capesterre Belle-Eau, le

Le coordinateur de la CIJ,

Le Maire de Capesterre Belle-Eau,

Francis MELINA

Jean-Philippe COURTOIS



CONTRAT DE LOCATION

ENTRE

La ville de Capesterre Belle-Eau, ayant son siège social, Avenue Paul LACAVE 97130 Capesterre Belle-Eau représentée par son Maire en exercice, Monsieur Jean-Philippe COURTOIS,
SIRET : 219 711 074 000 19
Code APE : 88 99 A

D'une part,

Et,

La Coopérative d'Initiative Jeune Guadeloupe (CIJ), ayant son siège social, Résidence Horizon, 40 rue Foulon, 97110 Pointe-A-Pitre représentée par son coordinateur Monsieur Francis MELINA,
SIRET : 822 297 560 000 10
Code APE : 70 22 Z

D'autre part,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Article 1 : OBJET DU CONTRAT

Le contrat a pour objet la mise à disposition de la salle située au 1^{er} étage du gymnase Gérard MARIANNE sis Boulevard Maritime, 97130 Capesterre Belle-Eau, propriété de la commune de Capesterre Belle-Eau.

Article 2 : DESTINATION

Le lieu loué est destiné à l'usage exclusif professionnel suivant : l'accompagnement de jeunes porteurs de projets dans le cadre du dispositif « Accélérateurs de l'entrepreneuriat » piloté par la Région Guadeloupe et mené en partenariat avec la ville de Capesterre Belle-Eau pour compléter l'offre du projet « Entreprendre en QPV : LA FABRIQUE CREATIVE » du contrat de ville 2021.

La Direction de l'Animation Economique et des Solidarités sera l'interlocuteur pendant la durée du dispositif.

Article 3 : DUREE

Le présent contrat est conclu pour une durée d'une année. Il prendra effet à compter de sa signature.

Le locataire ne pourra ni céder, sous quelques formes que ce soit, ses droits au présent contrat ; ni sous-louer les lieux. Dans ce cas, il restera garant et répondant solidaire du sous-locataire tant pour le paiement des loyers que pour l'exécution des conditions du contrat.

Article 4 : LOYER

Le tarif applicable, fixé par délibération du Conseil Municipal, est de 90,00 € (Quatre-vingt Euros) par jour soit 1 800,00 € (Mille huit cent Euros) par mois.

Article 5 : CLAUSE DE MINORATION

Le présent contrat est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel minoré de 500,00 € (Cinq cent Euros) nets – eau et électricité compris – eu égard à la participation de la ville de Capesterre Belle-Eau à l'action citée à l'article 2.

Article 6 : MODALITES DE PAIEMENT

Le bénéficiaire s'oblige à payer le loyer avant le 25 de chaque mois par chèque établi à l'ordre du Trésor Public ou par virement.

Une facture lui sera adressée chaque fin de mois.

Article 7 : MODALITES DE MISE A DISPOSITION ET D'UTILISATION DE LA SALLE

▪ **Horaires**

La ville de Capesterre Belle-Eau garantit la délivrance de la chose louée aux dates et heures convenues selon un planning qui sera établi au préalable.

La Ville propriétaire du bien et garante de leur gestion publique, se réserve le droit d'utiliser les lieux en dehors des horaires d'occupation du locataire.

▪ **Ouverture et fermeture de la salle**

L'ouverture et la fermeture de la salle seront assurées par les agents de la collectivité.

La salle est livrée ouverte. Le locataire devra impérativement signaler son départ afin que les agents procèdent à la fermeture. Dans le cas contraire, il sera tenu pour responsable en cas de dégradations.

Avant de quitter les lieux, le locataire s'assure de l'absence de risque d'incendie, d'inondation ou d'intrusion. Il procède à un contrôle général de la salle et vérifie en particulier que les lumières soient éteintes, les robinetteries fermées.

Le locataire devra avoir un comportement citoyen, notamment en matière de respect de l'environnement à savoir l'utilisation raisonnée de l'éclairage et de l'eau.

▪ **Entretien, réparations, travaux**

L'entretien de la salle est assuré par les agents de la collectivité.

Le locataire s'engage à laisser les agents de la collectivité ou leur représentant

- Visiter le lieu loué chaque fois qu'il sera nécessaire pour l'entretien, la sécurité de l'immeuble ;

- Exécuter les travaux d'amélioration ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état, le tout sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de loyer, quelle que soit la durée des travaux.

La collectivité s'engage à mettre à disposition un autre lieu dans la limite des disponibilités.

- **Équipement des locaux**

La salle est mise à disposition avec son équipement (tables et chaises) et le cas échéant équipée de wifi sous réserve de demande.

- **Assurances et responsabilités**

La commune de Capesterre Belle-Eau reconnaît être à jour de ses contrats d'assurance prévus par la législation pour l'occupation ou l'utilisation du domaine public par toute personne.

Le locataire s'engage à contracter toute assurance nécessaire pour garantir sa responsabilité civile, protection juridique, les matériels et mobiliers lui appartenant, et s'assurera contre les risques locatifs dans le cadre de l'activité exercée dans la salle municipale pour la durée complète de la location.

Le locataire a l'obligation de fournir une attestation d'assurance annexée au contrat de location, qui devra faire apparaître le nom de la salle, les jours et horaires d'utilisation.

La commune ne saurait être tenue pour responsable des accidents corporels pouvant intervenir pendant l'utilisation de la salle/équipement communaux ainsi que pour les vols et dommages subis aux biens entreposés par les utilisateurs.

- **Sécurité des personnes et des locaux**

L'ensemble des salles municipales sont soumises à la réglementation des « établissements recevant du public » (ERP) que le locataire doit impérativement respecter.

Article 8 : LITIGES

En cas de litige pour l'application de la présente convention, les signataires décident de s'en remettre à la compétence exclusive du Tribunal administratif de Basse-Terre.

Le présent contrat est rédigé en deux exemplaires.

Fait à Capesterre Belle-Eau, le

Le coordinateur de la CIJ,

Le Maire,

Francis MELINA

Jean-Philippe COURTOIS

**DELIBERATION N°2022-10-067 : APPROBATION DE LA
PROGRAMMATION 2022 DU CONTRAT DE VILLE INTERCOMMUNAL**

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la Loi n°2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014,

Vu le Décret n°2014-1751 du 30 décembre 2014 fixant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville pour les départements d'outre-mer,

Considérant la nécessité d'approuver la programmation 2022 des actions à réaliser dans le cadre de la politique de la Ville,

Après en avoir délibéré,

DECIDE à l'unanimité

Article 1 : D'approuver la programmation 2022 des actions de la politique de la Ville à réaliser dans le cadre du contrat de Ville intercommunal de la Communauté d'Agglomération Grand Sud Caraïbe conformément au tableau annexé à la présente délibération.

Article 2 : D'autoriser le Maire à signer toute convention avec les associations et les partenaires désignés et à verser les subventions correspondantes.

Article 3 : D'autoriser le Maire à signer tous autres documents relatifs à la bonne mise en œuvre du programme de la politique de la Ville.

OPERATEURS	ACTIONS	COUT TOTAL	PARTICIPATION VILLE	AUTRES FINANCEURS
PILIER 1 : COHESION SOCIALE				
1	Ville de Capesterre Belle-Eau	Programme de Réussite Educative (PRE) (n°3)	*60 400 € (49 000 € en nature et 11 000 € en numéraire)	119 600 €
2	Association CNRBT	Nager pour ne pas mourir (n°21)	4 000 €	42 000 €
3	Association Les Fougères	Festi'Plaine (n°25)	1 500 €	9 680 €
4	Association Bwa Lansan	Nature et graine d'art (n°37)	525 €	16 584 €
5	Association Tennis Club Capesterre Belle-Eau	Bel'O tennis 2022 (n°39)	3 000 €	13 065 €
6	Association Mouv Events	Crazy responsable (n°46)	550 €	10 022 €
7	Association Theud Video	Films et société	0 €	13 462 €
8	Association Will Event's Prod	Le fait main (n°51)	500 €	6 007 €
9	Ville de Capesterre Belle-Eau	Kap'Couleurs Traditionnelles (n°52)	2 500 €	26 500 €
10	CR. UFOLEP	J'aime bouger à Capesterre Belle-Eau (n°57)	2 000 €	31 869 €
11	Association Collectif d'Oktav	Bokantag Créact'Tif (n°59)	2 000 €	18 200 €
12	Association Le Carbet	Art dans ma ville (n°60)	3 000 €	24 000 €
PILIER 2 : CADRE DE VIE ET RENOUVELLEMENT URBAIN				
13	Association Terre Verte	Accompagner le tri (n°77)	1 000 €	27 185 €
PILIER 3 : DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EMPLOI				
14	Association Le Nouveau Mode	Recyclage Réemploi ? Une autre chance pour l'insertion	5 176 €	39 140 €
TOTAUX		483 465 €	86 151 €	397 314 €

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification, devant le Tribunal Administratif de BASSE-TERRRE qui peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet « www.telerecours.fr »

**DELIBERATION N°2022-10-068 : APPROBATION DE LA
PROGRAMMATION 2022 DU PROGRAMME DE REUSSITE EDUCATIVE**

Le Conseil Municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu la délibération n°2022-10-067 du Conseil Municipal du 20 Octobre 2022 portant approbation de la programmation 2022 du Contrat de Ville,

Considérant la nécessité d'approuver la programmation 2022 des actions à réaliser dans le cadre du Programme de Réussite Educative (PRE) et leur financement,

Après en avoir délibéré,

DECIDE à l'unanimité

Article 1 : D'approuver la programmation 2022 des actions à réaliser dans le cadre du Programme de Réussite Educative et le plan de financement conformément au tableau annexé.

Article 2 : D'autoriser le Maire à signer toute convention avec les opérateurs et prestataires précités et à verser les subventions correspondantes.

Article 3 : D'autoriser le Maire à signer tous autres documents relatifs à la bonne mise en œuvre du Programme de Réussite Educative.

Thématique	Opérateurs	Coût
AIDE A LA PARENTALITE		6 500 €
Formation illettrisme	GIP DAIFI – CITE EDUCATIVE	6 500 €
Job dating	PAQTE – POLE EMPLOI	
ACCOMPAGNEMENT A LA SANTE		20 055 €
A l'écoute de l'ETRE	Art Thérapie	20 055 €
ACCOMPAGNEMENT EDUCATIF		20 000 €
Club de lecture	TERRE VERTE	5000 €
Plastilab	TERRE VERTE - BETHESDA	15 000 €
ACCOMPAGNEMENT CULTUREL ET SPORTIF		18 000 €
Tennis	TENNIS CLUB CBE	3 500 entièrement financé par la CITE EDUCATIVE€
ALSH	Ville de Capesterre Belle Eau	18 000 €
ACCOMPAGNEMENT PEDAGOGIQUE		30 000 €
Accompagnement scolaire	Association Le Centre Social Belle Eau	4 400 €
Accompagnement scolaire	ATI REUSSITE	25 600 €
ACCOMPAGNEMENT A L'ORIENTATION		800€
Construction du projet professionnel	BUDO MULTI-ACTIVITES	800€
STAGE DE PREPARATION AUX EXAMENS		5 240€
Ateliers de préparation au brevet des collèges	TERRE VERTE	5000 €
Préparation mentale et physique	BUDO MULTI ACTIVITES	240 €
STAGE DE REUSSITE PRE		10 000 €
Soutien Scolaire	ASSOCIATION TERRE VERTE	5000 €
Pre Média	GROUPE ELITE PROD	2 500 €
Technique d'illustration	COLLECTIF D'OKTAV	2 500 €
CREATION D'UN FOND DE SOLIDARITE PRE		5 000 €
AUTRES CHARGES DIVERSES		64 404 €
TOTAL		180 000 €

Partenaires	Financement
Etat-ANCT	60 000 €
Commune	11 000 €
Région	5 000 €
Département	7 000 €
Caisse d'Allocation Familiale (CAF)	15 600 €
DRAC	7 000€
ARS	15 000€
Cite éducative	10 000€
Coût total	180 000 €

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification, devant le Tribunal Administratif de BASSE-TERRE qui peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet « www.telerecours.fr »

DELIBERATION N°2022-10-069 : MISE AU REBUT DE MATERIELS

Le Conseil Municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Considérant que la Ville possède un petit podium démontable de 8m x 7m,
Que cet équipement stocké au Service Technique depuis 20 ans présente de nombreux désordres structurels le rendant inutilisable,

Considérant que courant 2002, la Ville a fait l'acquisition de 4 calèches dans le cadre d'une utilisation touristique, que ce matériel qui a été remis au Service Technique présente des détériorations du bois constituant la structure du véhicule avec le constat de vermoulure,
Que les pièces métalliques présentent une corrosion avancée,
Qu'en l'état ces calèches ne peuvent plus être utilisées,

Considérant la nécessité d'approuver la mise au rebut de ces matériels inutilisables,

Après en avoir délibéré,

DECIDE à l'unanimité

Article 1 : D'autoriser la mise au rebut de matériels inutilisables figurant dans le patrimoine communal comme suit :

- ⇒ 1 petit podium 8m x 7m
- ⇒ 4 calèches

Article 2 : Le Maire est chargé de l'exécution de la présente décision et autorisé à signer tous documents relatifs à cette affaire.

**DELIBERATION N°2022-10-070 : PROTOCOLE D'ACCORD
TRANSACTIONNEL - Litige opposant les consorts ROYAN à la Commune de
CAPESTERRE BELLE-EAU**

Le Conseil Municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu la lettre de M. Claude ROYAN en date du 27 juillet 2019 dénonçant les inondations récurrentes subies sur son terrain, lieudit Sainte-Marie,

Vu la réclamation d'indemnisation des consorts ROYAN en date du 26 août 2021,

Vu la requête des consorts ROYAN enregistrée devant le Tribunal Administratif de Guadeloupe le 05 janvier 2022 sous le numéro 220034,

Considérant que les parties et leurs assureurs respectifs ont souhaité régler leur différend à l'amiable dans le cadre d'un accord transactionnel,

Que la SMACL assureur de la Ville s'engage à procéder au paiement d'une indemnité globale, forfaitaire et définitive de 9 353,40 € aux consorts ROYAN,

Que ceux-ci s'engagent à se désister de l'instance introduite devant le Tribunal Administratif de Guadeloupe,

Considérant la nécessité d'approuver ce protocole d'accord transactionnel afin de clore ce litige,

Après en avoir délibéré,

DECIDE à l'unanimité

Article 1 : D'approuver le protocole d'accord transactionnel établi entre Madame Marie Yvonne ROYAN, Madame Clarine ROYAN, Monsieur Stéphane ROYAN, la société SMACL ASSURANCES SA et la Commune de CAPESTERRE BELLE EAU annexé à la présente délibération.

Article 2 : D'autoriser M. le Maire à signer ce protocole d'accord transactionnel et tous document relatif à cette affaire.

Protocole d'accord transactionnel

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La **COMMUNE DE CAPESTERRE BELLE EAU**, représentée par son maire, dûment habilité à cet effet, domicilié en cette qualité à la Mairie, Avenue Paul LACAVE, 97130 CAPESTERRE-BELLE-EAU

Ci-après désignée « la Commune »

La **Société Mutuelle d'Assurance des Collectivités Locales (SMACL) ASSURANCES SA**, société anonyme dont le siège social est 141 rue Salvador Allende 79031 NIORT CEDEX 9, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Ci-après désignée « la SMACL »

Ayant tous pour avocat Maître Xavier BOISSY, membre de la SARL BOISSY AVOCATS ASSOCIES, société d'avocats inscrite au Barreau de Bordeaux, demeurant 74 rue Georges Bonnac Tour n°4 - BP 50037, 33007 BORDEAUX.

D'une part

ET :

Madame **Marie Yvonne ROYAN** née le 19 juillet 1961,

Mademoiselle **Clarine ROYAN** née le 29 janvier 1990,

Monsieur **Stéphane ROYAN**, né le 6 mai 1994,

Demeurant lieu-dit Sainte Marie 97130 CAPESTERRE-BELLE-EAU

Ci-après désignée « les conjoints ROYAN »

Ayant tous pour avocat la SELARL GALY & ASSOCIES, représentée par Maître Xavier SCHONTZ, Avocat au Barreau de Bordeaux, demeurant 9, rue de Condé - 33000 BORDEAUX.

D'autre part

IL EST PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIIT :

Madame Marie-Yvonne ROYAN, Mademoiselle Clarine ROYAN et Monsieur Stéphane ROYAN sont propriétaires indivis d'une maison à usage d'habitation sise lieu-dit Saintes Marie à CAPESTERRE-BELLE-EAU (97130).

La propriété, cadastrée section AE n°117, est traversée de part en part par un chemin privé, reliant la voie en impasse assurant la desserte du secteur depuis la rue de Mon Repos (à l'ouest) à la Route Nationale 1 (à l'est).

Durant le premier semestre de l'année 2019, le terrain des consorts ROYAN a fait l'objet d'inondations récurrentes à l'occasion de fortes périodes de pluie. Les eaux de ruissellement ont pu s'écouler sur le bas-côté de la voie en impasse en limite de la propriété des consorts ROYAN puis rejoindre leur propriété, ravinant le terrain.

Monsieur Claude ROYAN, époux de Madame Marie-Yvonne ROYAN et père de Clarine et Stéphane ROYAN, aujourd'hui décédé, a dénoncé les inondations subies sur son terrain par une lettre du 27 juillet 2019, adressée à la commune de CAPESTERRE-BELLE-EAU.

Une expertise amiable a été engagée à l'initiative de la MAIF, assureur protection juridique des consorts ROYAN. La SMACL, assureur de la Commune de CAPESTERRE-BELLE-EAU, a également désigné un expert.

Une réunion d'expertise en présence de l'ensemble des parties intéressées au dossier a pu être organisée sur les lieux du sinistre le 2 juin 2020.

Il a pu être constaté que la voie en impasse disposait d'un revêtement bitumineux.

Cette voie en impasse ne comporte pas de réseau permettant de collecter les eaux s'écoulant des fonds supérieurs, ni en surface, ni en partie souterraine.

La présence d'un dos d'âne, qui interrompt l'écoulement des eaux pluviales qui ruissellent sur la voie puis rejoignent le chemin privé sur la propriété des consorts ROYAN, a pu être mise en évidence.

La réunion d'expertise a également permis d'établir qu'avant la mise en place d'une bordure et d'une rampe en limite de sa propriété, le terrain des consorts ROYAN était le seul à ne pas disposer d'un ouvrage le protégeant des écoulements en provenance de la voie en impasse.

Avant son décès, Monsieur Claude ROYAN a réalisé à ses frais des travaux conservatoires afin de tenter de limiter ces venues d'eaux, évalués à un montant de 2.800 €.

Ces mesures temporaires ayant consisté en la création d'un muret et d'une rampe en béton ne sont toutefois pas suffisantes pour enrayer ces inondations.

Les rapports dressés par les assureurs respectifs des consorts ROYAN et de la Commune de CAPESTERRE-BELLE-EAU concluent qu'il convient pour y mettre un terme de réaliser un enrochement et un drain.

Ces travaux ont été chiffrés à la somme de 6.553,40 € TTC suivant devis de la société PC RENOV du 14 décembre 2019.

Le préjudice matériel des consorts ROYAN, s'élève ainsi à hauteur de 9.353,40 €.

Les consorts ROYAN ont notifié une réclamation préalable à la commune de CAPESTERRE-BELLE-EAU aux fins d'indemnisation suivant lettre recommandée du 26 août 2021 reçue le 6 septembre 2021.

Afin de voir annulée la décision implicite de rejet de leurs réclamations du 6 novembre 2021, née du silence gardé par l'administration pendant une période de 2 mois et ainsi obtenir indemnisation de leur préjudice, les consorts ROYAN ont saisi le Tribunal Administratif de la GUADELOUPE.

Leur requête a été enregistrée le 5 janvier 2022 sous le n°2200034.

Il a été confirmé, après le dépôt de cette requête, que la pose d'enrobés sur cette voie a été opérée sous maîtrise d'ouvrage de la Commune.

C'est en cet état que la Commune et la SMACL, d'une part, et les consorts ROYAN d'autre part, se sont rapprochés et après discussion ont souhaité régler leur différend à l'amiable dans le cadre du présent accord transactionnel, conformément aux dispositions des articles 2044 et suivants du code civil.

EN CONSÉQUENCE, IL EST CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

*

* *

ARTICLE 1 – OBJET

Le présent protocole a pour objet de déterminer les conditions de l'indemnisation par la société SMACL ASSURANCES SA, assureur de la Commune de CAPESTERRE-BELLE-EAU, du préjudice subi par les consorts ROYAN consécutivement aux inondations survenues sur la parcelle cadastrée section AE n°117 à CAPESTERRE-ELLE-EAU depuis le 1^{er} semestre 2019 et, par anticipation, à tous différends, toutes actions contentieuses et/ou contestations nées ou à naître, susceptibles d'être engagées, relatives audit sinistre.

ARTICLE 2 – ENGAGEMENT DES PARTIES ET CONCESSIONS RECIPROQUES

ARTICLE 2.1 – Fixation du préjudice subi par les consorts ROYAN

A titre amiable, et sans reconnaissance de responsabilité de part et d'autre, les parties ont convenu qu'il était préférable qu'elles s'entendent, au terme d'une négociation, pour arrêter de manière globale, forfaitaire et définitive, la valorisation du préjudice subi par les consorts ROYAN, ceci afin d'éviter de poursuivre une procédure au fond longue et coûteuse et comportant pour l'ensemble des parties un aléa.

En conséquence, les parties conviennent d'arrêter le montant du préjudice subi par les consorts ROYAN à la somme de 9 353,40 € TTC (NEUF MILLE TROIS CENT CINQUANTE TROIS EUROS ET QUARANTE CENTIMES TOUTES TAXES COMPRISES), qui se décompose comme suit :

- 6 553,40 € TTC (SIX MILLE CINQ CENT CINQUANTE TROIS EUROS ET QUARANTE CENTIMES TOUTES TAXES COMPRISES) au titre des travaux d'encrochement et de drainage,
- 2 800,00 € TTC (DEUX MILLE HUIT CENT EUROS TOUTES TAXES COMPRISES) au titre des travaux conservatoires mis en œuvre par Monsieur ROYAN.

ARTICLE 2.2 - Engagement de la société SMACL ASSURANCES SA

La SMACL s'engage à procéder au paiement d'une indemnité globale, forfaitaire et définitive d'un montant de 9 353,40 € (NEUF MILLE TROIS CENT CINQUANTE-TROIS EUROS ET QUARANTE CENTIMES) aux consorts ROYAN.

Cette somme de 9 353,40 € sera réglée à la CARPA par virement bancaire, dans le délai de 10 (dix) jours suivant la signature des présentes par les trois parties.

Une fois les fonds disponibles, ils seront reversés par leur conseil aux consorts ROYAN.

De même, la SMACL renoncera à toutes prétentions reconventionnelles.

ARTICLE 2.3 - Engagement de la commune de CAPESTERRE-BELLE-EAU

La Commune s'engage à prendre acte du désistement des consorts ROYAN dans l'instance visée à l'article 2.4.

De même, la Commune renoncera à toutes prétentions reconventionnelles dans cette instance et notamment celles susceptibles d'être formulées sur le fondement de l'article L.761-1 du Code de justice administrative.

ARTICLE 2.4 - Engagement des consorts ROYAN

Moyennant le règlement par la SMACL à la CARPA des sommes visées à l'article 2.2, les consorts ROYAN s'engagent à se désister de l'instance introduite devant le Tribunal administratif de la GUADELOUPE enregistré sous le n°2200034 le 5 janvier 2022.

Les consorts ROYAN présenteront leurs conclusions en désistement dans un délai d'un mois suivant l'entrée en vigueur de la présente convention.

Par ailleurs, les conclusions des consorts ROYAN souligneront expressément au Tribunal administratif de la GUADELOUPE l'abandon de leurs prétentions au titre de l'article L.761-1 du code de justice administrative.

ARTICLE 3 – EXPRESSION DU CONSENTEMENT

Les parties déclarent que le présent protocole d'accord reflète exactement le résultat des discussions préalables entre elles et déclarent avoir disposé de tout le temps nécessaire pour son étude, sa négociation et sa signature et avoir été dûment conseillées.

Chacune des parties déclare n'avoir directement ou indirectement aucun empêchement d'ordre conventionnel, légal ou judiciaire à la conclusion et à l'exécution des présentes.

ARTICLE 4 – ACCEPTATION

Chacune des parties aux présentes déclare accepter sans réserve les modalités transactionnelles décrites aux articles précédents, être ainsi entièrement satisfaite et n'avoir plus aucune réclamation à formuler à l'égard des autres parties.

ARTICLE 5 – VALEUR DU PROTOCOLE

Les Parties reconnaissent que le présent protocole d'accord vaut transaction au sens de l'article 2044 et suivants du Code Civil à propos de l'objet des litiges visés au Préambule et à l'art. 1 du présent.

Par conséquent, et sous réserve de l'exécution intégrale des dispositions du présent accord, la présente transaction est insusceptible de dénonciation par l'une ou l'autre des parties.

Les Parties renoncent à engager tout recours juridictionnel pour tout objet lié à l'interprétation du présent protocole transactionnel.

Aux termes des articles 2048 et 2049 du Code civil, les transactions se renferment dans leur objet et la renonciation qui y est faite à tous droits, actions et prétentions, ne s'entend que de ce qui est relatif au différend qui y a donné lieu.

Les transactions ne règlent que les différends qui s'y trouvent compris, soit que les parties aient manifesté leur intention par des expressions spéciales ou générales, soit que l'on reconnaisse cette intention par une suite nécessaire de ce qui est exprimé.

Les parties reconnaissent, en particulier, avoir pris connaissance de l'article 2052 du Code Civil qui dispose que « les transactions ont, entre les parties, l'autorité de la chose jugée en dernier ressort. Elles ne peuvent être attaquées pour cause d'erreur de droit ni pour cause de lésion ».

Cette transaction est ainsi conclue à titre forfaitaire et définitif, les parties renonçant à toutes réclamations de quelque nature qu'elles soient à propos des faits y ayant donné lieu

Chacune des parties s'engage à l'exécuter de bonne foi et sans réserve.

Le présent protocole constitue un tout indivisible de telle sorte que nul ne pourra se prévaloir d'une stipulation isolée et l'opposer indépendamment de tout.

ARTICLE 6 – FRAIS ET HONORAIRES

Il est expressément convenu que chaque partie conserve à sa charge tous les frais, honoraires, coûts et dépens qu'elle a supportés, notamment leurs frais et honoraires d'avocat et d'expertise amiable.

ARTICLE 7 – CONFIDENTIALITE

Les parties soussignées s'obligent à conserver au présent protocole transactionnel un caractère confidentiel et s'interdisent en conséquence de faire état de ses termes, directement ou indirectement, ou de le communiquer en dehors des obligations de transmission et de communication prévues par la loi et les règlements.

Il ne peut être produit par une Partie que pour assurer son exécution, notamment en justice, ou sur demande des autorités de contrôle habilitées, administratives ou judiciaires.

Dans les autres cas, sa production nécessite l'accord écrit préalable de l'autre partie.

ARTICLE 8 – ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent protocole entrera en vigueur à partir de la date de sa signature par la dernière partie signataire.

Fait en trois exemplaires originaux

PS : Faire précéder de la mention manuscrite « lu et approuvé, bon pour transaction et renonciation à toute instance ultérieure pour l'objet des présentes »

Le

À

Pour les Consorts ROYAN

Monsieur / Madame

Le

À

Pour la Commune de CAPESTERRE-BELLE-EAU

Le Maire, Monsieur Jean-Philippe COURTOIS,

Le

À

Pour la société SMACL ASSURANCES SA

Monsieur/Madame

**DELIBERATION N°2022-10-072 : SUBVENTION EXCEPTIONNELLE AU
CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE – Passage de la tempête FIONA**

Le Conseil Municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu la délibération n°2022-05-035 du 23 mai 2022 portant vote de subvention de fonctionnement au Centre Communal d'Action Sociale (CCAS),

Considérant que lors du passage de la tempête FIONA du 16 au 17 septembre 2022, la Ville de Capesterre Belle Eau a été particulièrement impactée par les fortes précipitations qui ont entraîné le débordement des cours d'eau et de nombreux dégâts,

Considérant que le Groupe Bernard Hayot (GBH) a manifesté sa solidarité avec la Ville par une contribution financière de 33 500 €, destinée aux opérations de réparation des dégâts directs ou indirects occasionnés par la tempête FIONA,

Considérant la nécessité d'allouer une subvention exceptionnelle au Centre Communal d'Action Sociale en charge des actions en faveur des sinistrés de la tempête FIONA, d'un montant équivalent à l'aide reçue du Groupe Bernard Hayot (GBH),

Après en avoir délibéré,

DECIDE à l'unanimité

Article 1 : D'allouer une subvention exceptionnelle de 33 500 € au Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) dans le cadre des actions mises en œuvre en faveur des sinistrés de la tempête FIONA.

Article 2 : La dépenses est prévue au Budget Primitif 2022 – chapitre 65 article 6574.

Article 3 : Le Maire est chargé de l'exécution de la présente décision et autorisé à signer tout document relatif à cette affaire.

Monsieur le Maire clos la séance à 18h00

Capesterre Belle-Eau le 27 Octobre 2022

Le Maire

Jean-Philippe COURTOIS



