

PROJET

## CONVENTION OPERATIONNELLE

### « ZAE la Carbouneille »

N° de la convention : .....

Signée le .....

Approuvée par le préfet de région le.....

## SOMMAIRE

<b>Article 1 – Objet et durée de la convention .....</b>	<b>5</b>
1.1 / objet.....	5
1.2 / durée.....	5
<b>Article 2 – Périmètre d'intervention .....</b>	<b>5</b>
<b>Article 3 – Engagements de l'EPF d'Occitanie .....</b>	<b>5</b>
3.1 / Engagements opérationnels .....	5
3.2 / Engagement financier .....	6
3.3 / Recours à l'emprunt.....	6
<b>Article 4 – Engagements de la communauté de communes des Aspres et de la commune de Thuir.....</b>	<b>6</b>
4.1/ engagements de la communauté de communes des Aspres.....	6
4.2 Engagements de la commune de Thuir .....	7
<b>Article 5 – Modalités d'intervention opérationnelle.....</b>	<b>8</b>
<b>5.1 Modalités d'acquisitions foncières.....</b>	<b>8</b>
▪ Acquisition à l'amiable.....	8
▪ Acquisition par délégation du droit de préemption à l'EPF .....	8
▪ Acquisition par la procédure d'expropriation .....	8
<b>5.2 Durées de la période d'acquisition et du portage foncier.....</b>	<b>9</b>
▪ Durée d'acquisition.....	9
▪ Durée de portage foncier .....	9
<b>5.3 Conditions de gestion foncière des biens acquis.....</b>	<b>9</b>
<b>5.4 Cession des biens acquis.....</b>	<b>9</b>
▪ Conditions générales de cession .....	9
<b>5.5 Détermination du prix de cession .....</b>	<b>10</b>
<b>5.6 Intervention d'un tiers .....</b>	<b>11</b>
<b>Article 6 – Modalités de pilotage de la convention opérationnelle .....</b>	<b>11</b>
<b>Article 7 – transmission des données .....</b>	<b>11</b>
<b>Article 8 – Communication sur l'action de l'EPF.....</b>	<b>12</b>
<b>Article 9 – Suivi des projets après cession .....</b>	<b>12</b>
<b>Article 10– Résiliation de la convention.....</b>	<b>12</b>
10.1/ Résiliation d'un commun accord .....	12
10.2/ Résiliation unilatérale.....	12
<b>Article 11 – Contentieux .....</b>	<b>13</b>
<b>ANNEXE 1 .....</b>	<b>14</b>
<b>ANNEXE 2 .....</b>	<b>15</b>

Entre

La communauté de communes des Aspres, représentée par Monsieur René Olive président, dûment habilité à signer la présente convention par une délibération du conseil communautaire en date du ...29 Mai 2018.....

Dénommée ci-après "**la communauté de communes**",

La Commune de Thuir représentée par Jean-Marie LAVAIL, 1er adjoint par délégation,, dûment habilité à signer la convention par une délibération du conseil municipal en date du .....

Dénommée ci-après "**La commune**",

D'une part,

Et

L'établissement public foncier d'Occitanie, établissement d'État à caractère industriel et commercial dont le siège est domicilié au 1025 rue Henri Becquerel – Parc du Millénaire Bat. 19 - à Montpellier (34000), inscrit au RCS de Montpellier n° 509 167 680, représenté par madame Sophie Lafenêtre, directrice générale, agissant en vertu de la délibération du Bureau n° ...../.....en date du ....., approuvée le ..... par le préfet de Région,

Dénommé ci-après "EPF",

D'autre part,

## PREAMBULE

L'Etablissement public foncier d'Occitanie, est un établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial. Créé par le décret n°2008-670 du 2 juillet 2008 (sous la dénomination EPF de Languedoc-Roussillon) modifié par le décret n°2017-836 du 5 mai 2017. L'EPF est habilité à procéder à toutes acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement. Il met notamment en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain.

Ces missions peuvent être réalisées par l'établissement public foncier pour le compte de l'Etat et de ses établissements publics, des collectivités territoriales, de leurs groupements, ou de leurs établissements publics en application de conventions passées avec eux et dans les conditions définies par l'article L.321-1 et suivants du code de l'urbanisme et par son programme pluriannuel d'intervention (PPI) en vigueur, qui constitue son document de cadrage.

Afin de bénéficier de son intervention, la communauté de communes des Aspres a saisi l'EPF par lettre en date du 16 avril 2018 afin de l'accompagner pour acquérir les emprises nécessaires à la réalisation de son projet d'extension de la ZAE de la Carbouneille sur la commune de Thuir. Cette zone d'intérêt communautaire est fléchée par le SCOT comme une zone d'intérêt stratégique ; Elle comporte actuellement une zone d'activité commerciale d'environ 7 ha et a pour ambition de développer une filière économique en lien avec l'agro-alimentaire. cette extensions débiterait par l'Ouest du périmètre de la ZAE .

La communauté de communes des Aspres a donc saisi l'EPF pour convenir avec lui des modalités d'interventions foncières à moyen et court terme, dans le cadre de la réalisation de son projet

L'action foncière conduite par l'EPF aura pour finalité :

- Pendant la phase d'élaboration du projet la réalisation des acquisitions par voie amiable et par délégation du droit de préemption;
- Dès validation de ce projet par la collectivité compétente, la maîtrise de l'ensemble des biens nécessaires au projet ;

La présente convention opérationnelle vise à :

- définir, dans le respect du programme pluriannuel d'intervention (PPI) de l'EPF, dont les dispositions s'appliquent dans leur intégralité à la présente convention, les engagements et obligations que prennent les parties pour réaliser sur le moyen et court terme les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet ;
- préciser la portée de ces engagements.

Cela étant exposé, il est convenu ce qui suit :

## **Article 1 – Objet et durée de la convention**

### **1.1 / OBJET**

La communauté de communes des Aspres et la commune de Thuir confient à l'EPF, qui l'accepte, une mission d'acquisition foncière sur le secteur « ZAE la Carbouneille », afin de permettre son extension pour accueillir sur le moyen et long terme et en plusieurs phases, une zone d'activité économique d'intérêt communautaire fléchée par le SCOT Plaine du Roussillon comme d'intérêt stratégique.

### **1.2 / DUREE**

La présente convention est conclue pour une durée de **8 ans** à compter de sa date d'approbation par le préfet de région.

Cette durée est automatiquement prolongée, sans nécessité d'avenant, en cas de procédure contentieuse retardant la maîtrise foncière, jusqu'à l'obtention d'une décision de justice définitive et cession, par l'EPF, des biens concernés.

## **Article 2 – Périmètre d'intervention**

Dans le cadre de la présente convention opérationnelle, l'EPF est habilité à intervenir sur le secteur de « ZAE La Carbouneille) sis sur la commune de Thuir dont le périmètre figure en annexe 1 de la présente convention.

De manière ponctuelle et exceptionnelle, l'EPF pourra intervenir à la demande expresse de la communauté de communes, afin d'acquérir à l'amiable toutes parcelles limitrophes à ce périmètre si, et uniquement si, ces acquisitions présentent un intérêt économique ou technique pour l'opération poursuivie.

## **Article 3 – Engagements de l'EPF d'Occitanie**

Conformément à ses statuts, l'EPF conditionne son action foncière, suivant les engagements définis ci-après, à la réalisation de projets publics vertueux respectant les principes de la ville et des territoires durables.

### **3.1 / ENGAGEMENTS OPERATIONNELS**

Au titre de la présente convention, l'EPF s'engage :

- Pendant la phase d'élaboration du projet à assurer une veille foncière active sur le périmètre d'intervention tel que défini en annexe 1 de la présente convention en recherchant notamment les opportunités d'acquisition à l'amiable et en préemptant chaque fois que cela s'avère nécessaire par délégation du droit de préemption.
- Dès validation du projet par la collectivité compétente, et dès lors que l'opération est déclarée d'utilité publique, l'EPF pourra procéder à l'acquisition des derniers tènements nécessaires au projet, soit par voie amiable, soit par voie judiciaire et selon les modalités fixées à l'article 5 de la présente convention ;

- A réaliser, si nécessaire, l'ensemble des études et diagnostics techniques liés aux acquisitions foncières (diagnostic foncier, études sur la qualité des sols selon la législation en vigueur si friches à reconvertir, diagnostic amiante et plomb si bâtiments à démolir, ...)
- A assurer, si nécessaire, la maîtrise d'ouvrage des travaux de requalification foncière des tènements dégradés acquis : démolition totale ou partielle des bâtiments, purge des sols, accompagnement paysager. Les travaux éventuels de dépollution des sites seront traités dans le respect du principe du « pollueur payeur », sauf cas particulier nécessitant une participation publique en accord avec la collectivité concernée et la DREAL ;
- à mettre à disposition de la communauté de communes des Aspres et de la commune, son ingénierie, laquelle peut consister en la réalisation de tout ou partie des actions suivantes :
  - définition d'une stratégie foncière ;
  - assistance générale lors de la réalisation d'études visant à la définition du projet et de la rédaction de cahier des charges inhérents aux dites études ;
  - accompagnement dans le choix du prestataire ;
  - participation aux comités de pilotage et comités techniques ;
  - participation au financement des études précitées sous réserve de la disponibilité des crédits.

### **3.2 / ENGAGEMENT FINANCIER**

Le montant prévisionnel de l'engagement financier de l'EPF au titre de la présente convention est fixé, d'un commun accord, à **2 000 000€**.

Les acquisitions se feront dans le cadre de l'enveloppe budgétaire disponible chaque année. Dans le cas où l'EPF ne pourrait procéder aux acquisitions et travaux envisagés au regard des crédits disponibles, il le fera savoir expressément à la communauté de communes des Aspres. Si besoin, l'engagement financier précité sera augmenté par voie d'avenant.

### **3.3 / RECOURS A L'EMPRUNT**

L'EPF se laisse la possibilité, si cela s'avère nécessaire, de recourir à un emprunt auprès d'un organisme bancaire après mise en concurrence, d'un montant qui ne pourra être supérieur au 1/3 du montant prévisionnel de l'opération. Dans ce cas, cet emprunt devra être garanti par une ou plusieurs collectivités territoriales.

## **Article 4 – Engagements de la communauté de communes des Aspres et de la commune de Thuir**

### **4.1/ ENGAGEMENTS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES ASPRES**

La communauté de communes s'engage :

- à rechercher un certain niveau de qualité dans la réalisation de son projet et à réaliser, à ce titre, des opérations d'aménagement ou de construction sur le foncier acquis par l'EPF en observant :

- des démarches vertueuses en termes de villes et territoires durables alliant urbanisme innovant, respect de l'environnement existant et de l'identité locale ;
- des techniques garantissant une qualité architecturale, des formes urbaines peu consommatrices de foncier et la maîtrise des énergies.
- à élaborer un programme d'études avec un échéancier de réalisation et à le communiquer régulièrement à l'EPF ;
- à réaliser les premières études nécessaires à la définition des besoins liés au projet d'aménagement ;
- à élaborer ou réviser si nécessaire et en lien avec la commune de Thuir, les documents d'urbanisme, dans la mise en place des outils fonciers, financiers et réglementaires afin de faciliter l'action foncière ;
- à identifier un ou plusieurs aménageurs
- à veiller à une gestion toujours plus économe de la ressource foncière pour mieux tirer profit de cette ressource auprès de la commune ;

D'une manière générale, la Communauté de Communes des Aspres mettra à disposition les ressources de son service développement économique.

La Communauté de Communes des Aspres s'engage à informer régulièrement l'EPF de l'état d'avancement des études précédemment évoquées. Ce dernier peut, à la demande de la communauté de communes ou de sa propre demande, participer à certaines réunions de travail.

A l'échéance de la présente convention, si les premières études de définition du projet, telles que définies ci-dessus, n'ont pas été engagées et si leur contenu n'est pas en cours de validation par les instances compétentes, la communauté de communes s'engage à racheter l'ensemble des biens acquis par l'EPF dans le cadre de la présente convention.

#### **4.2 ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE DE THUIR**

Au titre de la présente, la commune de Thuir s'engage :

à impulser, en lien avec la Communauté de Communes des Aspres, les démarches relatives à la modification des documents de planification et/ou d'urbanisme ;

à identifier, en lien avec la Communauté de Communes des Aspres, au plus tard au terme de la présente convention, le ou les aménageurs susceptibles d'intervenir en vue de la mise en œuvre du projet.

## **Article 5 – Modalités d'intervention opérationnelle**

### **5.1 MODALITES D'ACQUISITIONS FONCIERES**

L'EPF, sous réserves des dispositions réglementaires qui lui sont applicables, s'engage à procéder à l'acquisition des parcelles situées dans le périmètre du projet, tel que défini à l'article 2 de la présente, soit à l'amiable, soit par exercice du droit de préemption, soit par la voie de l'expropriation des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, volumes et droits mobiliers nécessaires à la mise en œuvre de l'opération.

Les biens sont acquis par l'EPF soit au prix agréé par France Domaine, soit au prix fixé par le juge de l'expropriation le cas échéant, soit en cas d'adjudication, au prix de la dernière enchère par substitution à l'adjudicataire.

- **Acquisition à l'amiable**

La communauté de communes informe l'EPF des opportunités de cession dans la mesure où elle en a connaissance.

L'EPF procède, dans les limites règlementaires qui lui sont applicables, à l'ensemble des négociations foncières en vue des acquisitions amiables portant sur les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, volumes et droits mobiliers, situés dans le périmètre définitif du projet.

Un accord écrit du représentant de la communauté de communes sera demandé par l'EPF préalablement à toute acquisition amiable.

- **Acquisition par délégation du droit de préemption à l'EPF**

L'autorité compétente au sein de la commune ou de la communauté de communes délègue à l'EPF l'exercice des droits de préemption conformément aux dispositions de l'article L.213.3 du code de l'urbanisme, soit sur l'ensemble du périmètre visé à l'article 2 de la présente convention, soit ponctuellement à l'occasion d'aliénation se réalisant sur ledit périmètre.

Les déclarations d'intention d'aliéner reçues sont transmises par la collectivité compétente à l'EPF dans les 8 jours suivants leur réception en mairie en lui faisant savoir celles pour lesquelles elle souhaite que l'EPF donne suite.

L'EPF procédera à la consultation de France Domaine dans le délai légal des deux mois qui court à compter de la date de l'avis de réception ou de la décharge de la déclaration, ou en cas d'adjudication dans le délai de trente jours à compter de l'adjudication.

- **Acquisition par la procédure d'expropriation**

Si la communauté de communes décide de mettre en place une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP), le bénéficiaire de la DUP peut être l'EPF.

L'EPF, s'il est bénéficiaire de la DUP, procédera à la constitution du dossier d'enquête parcellaire et aux notifications qui y sont rattachées. Le dossier constitué sera soumis pour délibération à la communauté de communes avant envoi au préfet.

L'EPF, dans les limites réglementaires qui lui sont applicables, procède par voie d'expropriation à l'acquisition des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, volumes et droits mobiliers, situés dans le périmètre définitif du projet pour lesquels une procédure d'acquisition amiable a échoué.

## **5.2 DUREES DE LA PERIODE D'ACQUISITION ET DU PORTAGE FONCIER**

- **Durée d'acquisition**

L'EPF procède aux acquisitions pendant toute la durée de la présente convention telle que précisée à l'article 1.2.

- **Durée de portage foncier**

La durée de portage des biens acquis par l'EPF s'achève au terme de la présente convention quelle que soit la date de leur acquisition.

## **5.3 CONDITIONS DE GESTION FONCIERE DES BIENS ACQUIS**

Dès que l'EPF est propriétaire des biens, il en a la jouissance. Cependant, il est convenu, d'un commun accord, que la commune en assure la gestion selon les modalités définies à l'annexe 2 de la présente convention.

Exceptionnellement, l'EPF peut assurer la gestion des dits biens en cas d'impossibilité manifeste de la communauté de communes de l'assumer. Dans ce cas, tout accès au bien immobilier bâti ou non bâti propriété de l'EPF, par le personnel de la collectivité ou par toute personne intervenant pour son compte, devra préalablement et obligatoirement faire l'objet d'une demande d'autorisation d'accès ou d'occupation écrite adressée à l'EPF par la commune. La délivrance de l'autorisation sera alors assortie d'une décharge de responsabilité de l'EPF.

## **5.4 CESSION DES BIENS ACQUIS**

- **Conditions générales de cession**

Les biens acquis par l'EPF ont vocation à être cédés, au plus tard à l'échéance de la présente convention à l'opérateur désigné par la collectivité pour réaliser son opération. A défaut d'une telle désignation, la communauté de communes s'engage d'une part à racheter l'ensemble des biens acquis par l'EPF dans le cadre de la présente convention et d'autre part, à prévoir les fonds nécessaires à leur budget afin de procéder à l'acquisition au moment de la cession.

Dans le cadre de cession à un opérateur autre que la communauté de communes, celle-ci se réalise d'une part, sur la base d'un cahier des charges approuvé par la collectivité précisant les droits et obligations du preneur joint à l'acte de vente, et d'autre part, d'un bilan financier de l'opération également approuvé dans les mêmes conditions.

L'acquéreur, quel que soit son statut, prend les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de leur prise de possession, jouissant des servitudes actives et supportant les servitudes passives.

La cession a lieu par acte notarié ou par acte administratif aux frais de l'acquéreur dans les conditions ci-après définies, sans préjudice des dispositions du PPI lesquelles s'appliquent à toute cession.

#### ■ Cession à l'issue du délai de portage

la Communauté de Communes Conflent des Aspres prend l'engagement de procéder au rachat des biens acquis par l'EPF à l'issue des délais de portage définis à l'article 4.3 de la présente convention.

#### ■ Cession anticipée

Au cas où la Communauté de Communes des Aspres ou son aménageur souhaite entreprendre des travaux sur des biens acquis par l'EPF durant la période de portage en vue de la réalisation du projet d'aménagement, elle devra en faire préalablement la demande par écrit à l'EPF pour accord. Selon l'état d'avancement du projet, l'EPF se réservera alors la possibilité de proposer une cession anticipée de la totalité ou d'une partie des biens acquis.

### **5.5 DETERMINATION DU PRIX DE CESSION**

→ Dans le cas de cession à la Communauté de Communes des Aspres ou le cas échéant au titulaire de la concession d'aménagement (aménageur), le prix de cession des biens correspond à un prix de revient actualisé comprenant:

1. Le prix d'achat des immeubles auxquels s'ajoutent les frais accessoires (frais de notaire, frais de géomètre, frais de publicité et autres frais liés aux acquisitions, frais d'avocats...), les indemnités d'éviction et de transfert, l'impôt foncier, éventuellement les frais de conservation du patrimoine et les éventuels frais d'agence ou de négociation mis à la charge de l'acquéreur, les frais d'études et diagnostics techniques engagés par l'EPF liés aux acquisitions et aux travaux ;
2. Les frais de gestions, dans le cas exceptionnel où l'EPF aurait assumé la gestion des biens durant leur portage ;
3. Les dépenses de remise en état du foncier comprenant des travaux de démolition de bâtiments, de remise en état des sols selon le principe « pollueur-payeur » et de purge des sous-sols en lien avec le futur projet, des travaux de clos et couvert pour les bâtiments conservés, de préparation de plates-formes pour accueillir les futures occupations, de pré verdissement ainsi que les études techniques s'y rattachant ;
4. Les frais financiers éventuels liés au remboursement d'un emprunt adossé à l'opération.

Le montant des dépenses exposées ci-dessus décomptées par année - la première actualisation étant appliquée à compter du 1<sup>er</sup> janvier de la deuxième année qui suit la date de paiement par l'EPF - est actualisé au taux des moyennes annuelles des variations des indices de prix à la consommation publié par l'Institut national de la

statistique et des études économiques (application du dernier indice publié à la date de l'actualisation).

→ Dans le cas de cession à une entité ou opérateur autre que ceux précités, le prix de cession correspond alors à la valeur la plus élevée : soit le prix de revient actualisé (selon les modalités de calcul précitées) soit l'estimation de France Domaine.

→ Si, en vue de la réalisation d'une opération ne respectant pas l'objet défini à l'article 1.1 de la présente convention, la Communauté de Communes Conflent Canigó réalise une plus-value foncière en cas de cession des biens portés par l'EPF dans les six ans qui suivent leur acquisition à l'établissement, la plus-value réalisée devra être reversée pour moitié à l'EPF .

La plus-value s'entend comme la différence entre le prix de cession du bien par la collectivité ou l'EPCI et le prix de l'acquisition à l'EPF, stipulé dans le ou les actes de vente, diminué :

- des dépenses et frais de gestion inhérents aux biens en cause ;
- des dépenses de construction, de reconstruction, d'entretien ;
- des frais de voirie, réseaux et distribution en ce qui concerne les terrains à bâtir.

Cette différence est actualisée en fonction du dernier indice des prix à la consommation hors tabac publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

L'EPF est un établissement d'État à caractère industriel et commercial soumis à un régime concurrentiel le conduisant à être assujéti à la TVA.

## **5.6 INTERVENTION D'UN TIERS**

Pour l'accomplissement de ses missions, l'EPF peut solliciter le concours de toute personne physique ou morale dont l'intervention se révèle nécessaire : bureaux d'études et d'ingénierie, géomètre, notaire, huissier, avocat...

Il est précisé que toute commande de prestation nécessaire à l'exécution de la présente convention est soumise aux dispositions du code des marchés publics en vigueur applicables à l'Etat et ses établissements publics.

## **Article 6 – Modalités de pilotage de la convention opérationnelle**

Les parties conviennent de mettre en place une démarche de suivi de la convention opérationnelle, notamment à travers un bilan annuel d'exécution.

Cette démarche s'effectue à travers un comité de pilotage associant l'EPCI, la commune concernée, l'EPF, ainsi que, en tant que de besoin, tous les partenaires utiles.

Il se réunit à l'initiative de l'un des signataires de la présente convention, au minimum une fois par an, pour faire un point d'avancement sur les dossiers en cours.

## **Article 7 – transmission des données**

La communauté de communes des Aspres et la commune de Thuir, dès signature de la présente convention, s'engagent à transmettre à l'EPF, sous support numérique et éventuellement sous format papier, l'ensemble des données actualisées pouvant être utiles à la réalisation de sa mission (délibérations ou arrêtés relatifs au droit de

préemption ou de priorité et preuves de leur publicité et notification, données SIG, documents d'urbanisme...).

### **Article 8 – Communication sur l'action de l'EPF**

La communauté de communes des Aspres et la commune de Thuir s'engagent à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif au projet objet de la présente convention et notamment lors de toute communication sur les périmètres de projet faisant l'objet de l'intervention de l'EPF. La communauté de communes des Aspres et la commune de Thuir s'engagent à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les immeubles ayant bénéficié de l'intervention de l'établissement.

Par ailleurs, l'EPF pourra, pendant la durée du portage, en lien avec la politique de communication de la collectivité afficher ou publier des informations sur les biens dont il assure le portage et faire état de l'avancement du projet objet de la présente convention sur tous supports.

### **Article 9 – Suivi des projets après cession**

La communauté de communes des Aspres et la commune de Thuir s'engagent à informer régulièrement l'EPF des conditions de réalisation du projet objet de la présente convention (calendrier de réalisation, validation des étapes importantes du projet...).

### **Article 10– Résiliation de la convention**

#### **10.1/ RESILIATION D'UN COMMUN ACCORD**

La présente convention peut être résiliée d'un commun accord entre les parties.

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF, dont il est dressé un inventaire.

La communauté de communes est tenue de procéder aux rachats des biens acquis au titre de la présente et de rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPF, dans un délai maximum de trois mois suivant la décision de résiliation.

Pour ce faire la collectivité s'engage à prévoir, en temps utile, les fonds nécessaires pour procéder à l'achat des biens immobiliers acquis et au remboursement des dépenses et frais acquittés par l'EPF.

#### **10.2/ RESILIATION UNILATERALE**

Les parties s'engagent à exécuter la présente convention avec diligence et bonne foi. Dès lors qu'il sera constaté par l'EPF que le projet envisagé n'est plus conforme à celui défini à l'article 1.1 de la présente, la résiliation de la convention est prononcée par l'EPF, avec cession de tout ou partie des biens acquis dans l'année suivant le constat du manquement :

- soit à la communauté de communes des Aspres avec une majoration du prix de revient, tel que défini à l'article 5.5 de la présente, au taux annuel de 5% à compter des dates d'acquisition des biens ;
- soit à un aménageur au prix de revient défini à l'article 5.5 précité.

**Article 11 – Contentieux**

A l'occasion de toute contestation ou litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable. Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le tribunal administratif territorialement compétent.

Fait à .....THUIR.....

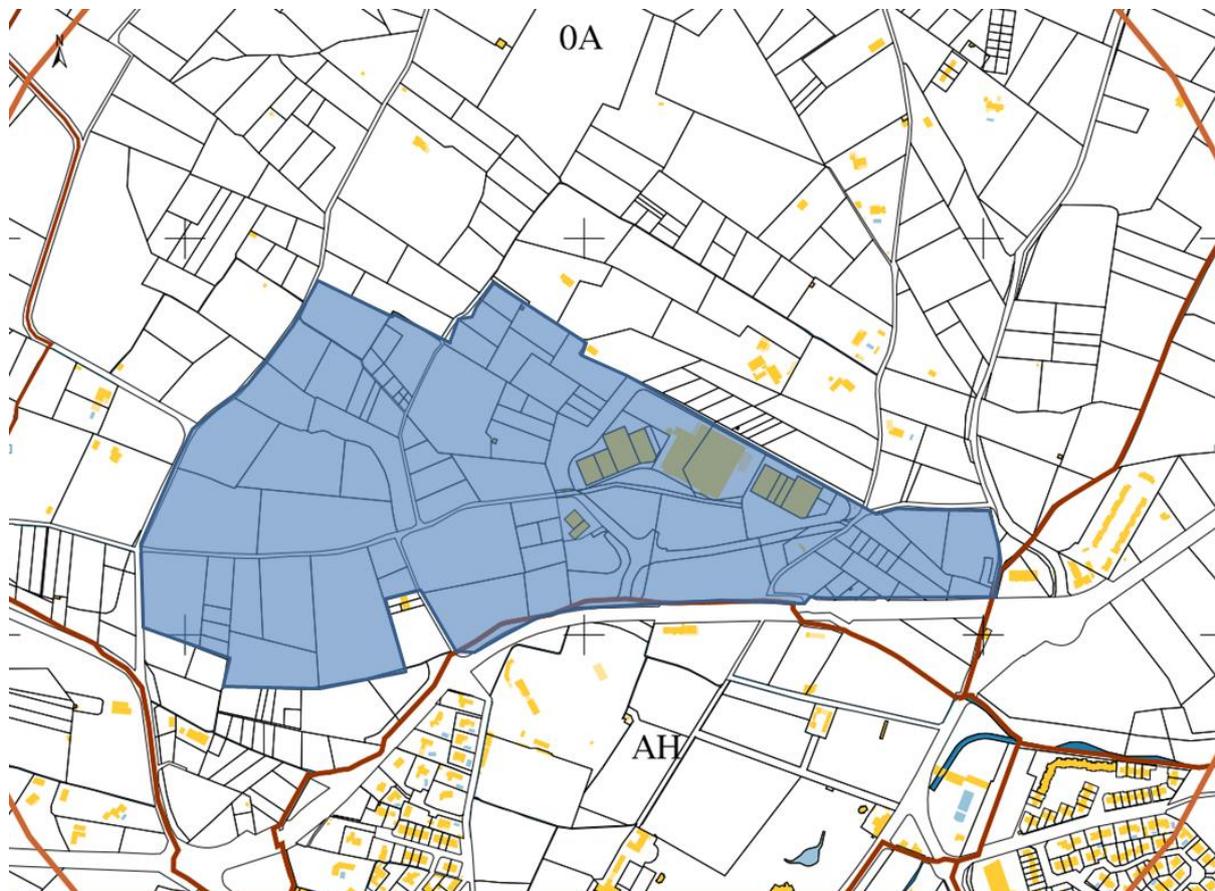
Le .....

En **...3...** exemplaires originaux

<p>L'établissement public foncier d'Occitanie</p> <p>La directrice générale,</p> <p>Sophie Lafenêtre</p>	<p>La communauté de communes des Aspres</p> <p>Le président,</p> <p>René Olive</p>
	<p>La commune de Thuir</p> <p>Le 1<sup>er</sup> adjoint,</p> <p>Jean-Marie LAVAIL</p>

## ANNEXE 1

### Périmètre d'intervention



Etat parcellaire établi au jour de la convention (les références cadastrales sont susceptibles d'évolution).

## **ANNEXE 2**

### **JOUISSANCE ET GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER**

#### ARTICLE 1 : MISE A DISPOSITION DU BIEN

L'EPF met à disposition, à titre gratuit, de la communauté de communes qui l'accepte expressément, les biens acquis libres en pleine jouissance ou occupés au titre de la présente convention en vue d'en assurer la gestion et la garde, cette dernière notion comprenant l'usage, la direction et le contrôle des biens objet des présentes.

#### ARTICLE 2 : CONDITIONS DE MISE A DISPOSITION

En vue de la mise à disposition, chaque bien fera l'objet d'une fiche descriptive par l'EPF.

La mise à disposition de biens bâtis est constatée par procès-verbal établi contradictoirement entre les représentants de la communauté de communes et de l'établissement public foncier.

Pour les biens non bâtis, la mise à disposition est constatée par procès-verbal établi unilatéralement par le représentant de l'établissement public foncier.

La signature du procès-verbal par les parties emporte transfert de gestion et de garde du bien jusqu'à la date de cession du bien par l'EPF à la communauté de communes.

La communauté de communes prendra les biens transférés dans l'état où ils se trouveront au jour de leur remise en gestion, sans pouvoir exiger de l'EPF à cette occasion d'interventions, remises en état ou réparations.

#### ARTICLE 3 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES ASPRES

La communauté de communes assure, à compter du transfert de gestion et de la garde, les travaux de gestion courante qui sont à sa charge, à savoir : les travaux de conservation, d'entretien, de nettoyage...Elle peut à cet effet passer les contrats ou marchés publics nécessaires.

Si l'état du bien acquis l'exige, la communauté de communes procédera:

- aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du code civil ;
- aux travaux nécessaires à la mise en sécurité des biens (travaux de murage, clôture...).

la communauté de communes ne peut en aucun cas changer la destination des biens dont la gestion et la garde lui est transférée.

Elle est par ailleurs tenue :

- d'ouvrir une fiche par bien qu'elle a en gestion qui précise : la date d'acquisition du bien par l'établissement public foncier, les dates des procès-verbaux de transfert de gestion des biens à la collectivité, de visites du bien, l'évolution de l'état du bien, la liste des occupants, le montant et la nature

des sommes qu'elle a perçues, la nature et le coût des interventions qu'elle a réalisés et autres observations relatives au bien ;

- de visiter le bien périodiquement, au moins une fois par trimestre, et après chaque évènement climatique exceptionnel ;
- de procéder ou de faire procéder au gardiennage du bien si les circonstances l'exigent ;
- informer sous trois jours maximum l'établissement public foncier des évènements particuliers : atteinte au bien, squat, contentieux, ...
- de rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants sans droit ni titre.

- Cas des biens occupés à la date de mise en gestion

La communauté de communes se substitue à l'EPF et assume à ce titre toutes les obligations à l'égard des occupants existants telles qu'elles résultent du régime juridique applicable à la dite occupation (bail, convention d'occupation précaire...). Il est à ce titre précisé que ne peuvent donner lieu à occupation ou maintien dans les lieux que les locaux respectant les normes de sécurité.

Elle souscrit les polices d'assurance la garantissant contre les risques dits locatifs.

Elle encaissera directement à son profit les produits des biens transférés – loyers, indemnités d'occupation, charges récupérables, etc.... et en assurera le recouvrement, au besoin par voie judiciaire.

La communauté de communes rédige et signe les conventions d'occupation, réalise les états des lieux, dresse quittance, donne congé, expulse les occupants. Elle est habilitée à intenter et diligenter toute action en vue de la résolution d'un litige l'opposant à un ou plusieurs occupants après en avoir informé préalablement l'EPF.

La communauté de communes est garante des obligations d'assurance des occupants, à ce titre, l'occupant justifie auprès de la collectivité d'une assurance qui garantit les risques dits locatifs à compter du premier jour d'occupation du bien et jusqu'au terme de l'occupation.

Les nouvelles occupations doivent être préalablement acceptées par l'EPF, elles ne peuvent donner lieu à un droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement.

- Cas des biens devenus vacants

Si les biens bâtis devenus vacants ont vocation à être démolis, la communauté de communes informe l'EPF de leur libération aux fins que ce dernier puisse, le cas échéant, faire procéder sous sa maîtrise d'ouvrage, aux travaux de démolition.

Toute demande de nouvelle occupation, quel que soit l'usage projeté, doit être adressée à l'EPF pour information.

La communauté de communes ne pourra consentir sur les biens dont elle a la gestion et la garde que des conventions d'occupation temporaire et révocable ne conférant à l'occupant aucun droit au maintien dans les lieux et de renouvellement du contrat.

ARTICLE 4 : DEPENSES

- A la charge de l'établissement public foncier

L'établissement public foncier acquitte uniquement la taxe foncière et les impôts normalement à la charge d'un propriétaire non occupant (ces impôts seront pris en compte dans le calcul du prix de revient du bien lors de la cession comme stipulé dans la présente convention) ; la taxe d'habitation est prise en charge par la collectivité, le cas échéant.

- A la charge de la communauté de communes des Aspres

La communauté de communes supportera la totalité des charges et cotisations générales ou spéciales, ordinaires ou extraordinaires, afférentes aux biens dont la gestion et la garde sont transférés, susceptibles d'être dues (dont les charges de copropriété).

Fait à .....  
Le .....  
En trois exemplaires originaux.

L'établissement public foncier d'Occitanie	La communauté de communes des Aspres
La directrice générale,	Le président
Sophie Lafenêtre	René Olive

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

066-246600449-20180529-60-18ConvEPFR-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 11/06/2018