



PROJET

CONVENTION

D'ANTICIPATION FONCIERE

Centre Ancien

N° de la convention :

Signée le

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

SOMMAIRE

<i>Article 1 – Objet et durée de la convention</i>	6
1.1/ objet	6
1.2/ durée	6
<i>Article 2 – Engagements de l'EPF</i>	6
<i>Article 3 – Engagements de la commune</i>	7
<i>Article 4 - Modalités d'intervention foncière</i>	8
4.1 / Conditions d'intervention de l'EPF	8
4.2 / Modalités d'acquisition foncière	8
4.3 / Durée du portage foncier	9
4.4 / Conditions de gestion des biens acquis	9
4.5 / Cession des biens acquis	10
4.6 / Détermination du prix de cession	10
4.7/ Intervention d'un tiers	12
<i>Article 5 - Modalités de pilotage de la convention</i>	12
<i>Article 6 – transmission des données</i>	12
<i>Article 7 – Communication sur l'action de l'EPF</i>	12
<i>Article 8 - Résiliation de la convention</i>	12
8.1/ Résiliation d'un commun accord	12
8.2/ Résiliation unilatérale	13
<i>Article 9 - Contentieux</i>	13
<i>ANNEXE 1</i>	14
<i>ANNEXE 2</i>	15

ENTRE,

La commune de Castelnaudary, représentée par monsieur Patrick Maugard, maire, dûment habilité à signer la présente convention par 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 Club 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'Établissement 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 stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.

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.

Depuis plusieurs années, la Commune de Castelnaudary mène une politique visant à l'amélioration de l'habitat et à la requalification de son centre ancien.

Différentes actions ont été engagées par la Ville notamment :

- Une Opération Programmée de l'Habitat sur le centre-ville (2002-2004).
- Un Programme d'Intérêt Général sur le centre-ville (2005-2007).
- Un Programme d'Intérêt Général pour la mise en œuvre du Plan de Relance de l'économie sur l'ensemble de la Ville (2009-2010).
- Une Opération Programmée de l'Habitat de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (2012-2017).
- Une opération façade (1995-2018).
- Un budget réservé pour la mise en œuvre d'opération de vitrophanie sur le secteur Gambetta / Verdun à la demande des commerçants (2018)
- Une étude sur la stratégie commerciale du centre-ville en cours de réalisation, accompagnée par la Caisse de Dépôt et Consignations.

De nombreux immeubles rencontrent encore d'importants problèmes de vacance ou de vétusté. Une partie du parc de logements privés existants du centre ancien expose ses occupants à des difficultés en matière sanitaire, sociale, et de sécurité quotidienne.

C'est pourquoi, la Ville souhaite poursuivre ses actions, en accord avec l'ANAH, en mettant en place une nouvelle Opération Programmée de l'Habitat de l'Habitat (OPAH) sur un périmètre stratégique et prioritaire, accompagnée par une requalification des espaces urbains. Elle permettra la préservation et la redynamisation du centre-ville ainsi que l'accompagnement de la reprise de l'activité commerciale dans le cœur de Ville par une réappropriation du centre par les habitants.

Cette nouvelle opération s'inscrit dans le cadre de la démarche bourg centre.

C'est dans ce contexte, que la commune de Castelnaudary a saisi l'EPF par courrier en date du 01/08/2018, pour bénéficier de son accompagnement dans le cadre de la revitalisation de son centre ancien et plus particulièrement sur le projet de périmètre de la prochaine OPAH-RU.

Pour mener à bien cette démarche, l'EPF propose dans un premier temps à la commune, la mise en place d'une convention dite d'anticipation foncière afin de lui permettre :

- de réaliser, les études nécessaires à l'identification des périmètres fonciers à l'intérieur desquels une veille foncière s'avère nécessaire (études pré-opérationnelles d'OPAH-RU) ;
- de répondre aux premières opportunités foncières se présentant et susceptibles d'intéresser le futur projet ;

Dans un second temps, et en fonction de l'état d'avancement du projet de la commune, une convention opérationnelle pourra alors lui être proposée par l'EPF :

- pour réaliser, dans un premier temps, une veille active pendant la démarche de définition du projet sur des périmètres opérationnels ;
- pour réaliser, dans un second temps, la maîtrise foncière de l'ensemble des biens sur lesquels un projet aura été arrêté.

La présente convention d'anticipation foncière vise ainsi 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 conduire sur le long terme une politique foncière sur le périmètre défini en annexe;
- préciser la portée de ces engagements ;

CELA ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIVIT :

ARTICLE 1 – OBJET ET DUREE DE LA CONVENTION

1.1/ OBJET

La commune de Castelnaudary confie à l'EPF, qui l'accepte, une mission d'anticipation foncière sur un secteur susceptible d'accueillir, sur le long terme, la réalisation d'opérations de restructuration urbaine par réhabilitation ou démolition/reconstruction de logements dont au moins 25 % de logements locatifs sociaux (LLS) et la création d'espaces publics.

La mise en œuvre de cette mission nécessite au préalable d'identifier les périmètres d'intervention foncière et de préciser la stratégie d'acquisition, en articulation avec le dispositif OPAH-RU et avec les bailleurs sociaux.

1.2/ DUREE

La présente convention est conclue pour une durée maximum **de cinq ans** à compter de son approbation par le préfet de Région
Sa durée ne peut être prolongée.

ARTICLE 2 – ENGAGEMENTS DE L'EPF

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.

Ainsi, dans le cadre la présente convention, l'EPF s'engage :

- à réaliser les études foncières nécessaires à la délimitation des périmètres opérationnels d'intervention de l'établissement si besoin ;
- à acquérir par voie amiable, les premiers biens présentant un réel intérêt soit du point de vue de leur localisation par rapport aux intentions du projet d'aménagement en cours de définition, soit du point de vue de leur prix, et en préemptant à chaque fois que cela s'avère nécessaire par délégation du droit de préemption ou de priorité de la collectivité;
- à réaliser, si nécessaire, des travaux de mise en sécurité des sites acquis par l'établissement et physiquement dégradés (démolition de bâtiments, nettoyage et fermeture du site...) et les études techniques s'y rattachant (études des sols...) ;
- à mettre à disposition 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.

L'EPF peut également, en accord avec la commune et avec sa collaboration, contribuer à la mise en place des outils nécessaires aux actions de protection, d'anticipation foncière et de régulation des prix.

Le montant prévisionnel de l'engagement financier de l'EPF au titre de la présente convention est fixé, d'un commun accord avec la collectivité, à **500 000 €**.

Les acquisitions se feront dans le cadre de l'enveloppe budgétaire disponible chaque année. Dans le cas où l'EPF ne pourrait pas procéder aux acquisitions et travaux envisagés dans le cadre des crédits disponibles, il le fera savoir expressément à la commune.

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 3 – ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE

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

- à poursuivre 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 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 conduire ou à impulser les démarches relatives à la modification éventuelle des documents de planification et/ou d'urbanisme ;
- à identifier, dès le début de la présente convention, le ou les bailleurs sociaux susceptibles d'intervenir en vue de la mise en œuvre du projet de LLS.

La commune s'engage à informer régulièrement l'EPF de l'état d'avancement des études précédemment évoquées. Ce dernier peut, à la demande de la commune 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 commune s'engage à racheter l'ensemble des biens acquis par l'EPF dans le cadre de la présente convention.

ARTICLE 4 - MODALITES D'INTERVENTION FONCIERE

4.1 / CONDITIONS D'INTERVENTION DE L'EPF

L'EPF est habilité à intervenir dans le ou les périmètres d'intervention foncière figurant en annexe 1.

4.2 / MODALITES D'ACQUISITION FONCIERE

L'EPF s'engage à procéder à l'acquisition des parcelles situées dans le périmètre défini à l'article 4.1, soit à l'amiable, soit par exercice du droit de préemption s'il en est délégataire ou titulaire, et le cas échéant par voie d'expropriation dans le cas d'une DUP « réserves foncières ».

De manière ponctuelle et exceptionnelle, l'EPF pourra intervenir à la demande expresse de la commune, afin d'acquérir à l'amiable toutes parcelles limitrophes au périmètre défini en annexe si, et uniquement si, ces acquisitions présentent un intérêt pour le futur projet.

L'ensemble des acquisitions effectuées par l'EPF est réalisé au prix agréé par France Domaine ou le cas échéant par la juridiction de l'expropriation.

■ Acquisition à l'amiable

La commune informe l'EPF des opportunités de cession jugées intéressantes pour le futur projet dans la mesure où elle en a connaissance.

L'EPF, sous réserves des dispositions réglementaires qui lui sont applicables, procède 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 défini en annexe 1 de la présente.

Un accord écrit du représentant de la collectivité concernée sera demandé préalablement à toute acquisition amiable par EPF.

L'EPF informe par écrit la commune dès signature d'un acte d'acquisition ou d'une promesse de vente.

■ Acquisition par délégation du droit de préemption à l'EPF

L'autorité compétente peut déléguer 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 4.1 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 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 délégation du droit de priorité à l'EPF

L'autorité compétente peut déléguer à l'EPF l'exercice du droit de priorité conformément aux dispositions des articles L.240-1 et L.213-3 du code de l'urbanisme sur le périmètre visé à l'article 4.1 de la présente convention.

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 l'EPF en lui faisant savoir celles pour lesquelles elle souhaite que l'EPF donne suite.

Dans le délai légal des deux mois pour notifier la décision de préemption au propriétaire, l'EPF procédera à la consultation de France Domaine.

■ Acquisition par la procédure d'expropriation

Si la commune décide de mettre en place une procédure de déclaration d'utilité publique « réserves foncières » (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 commune 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.

■ Acquisition par voie de délaissement

En cas d'exercice d'un droit de délaissement par un propriétaire, en application de l'article L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme, l'EPF peut, avec l'accord préalable de la commune, procéder à l'acquisition, par voie amiable ou le cas échéant, par voie judiciaire, du ou des biens objet de la mise en demeure d'acquiescer.

4.3 / DUREE DU 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.

Cependant, cette durée de portage peut être prolongée si une ou plusieurs conventions dites « opérationnelles » sont signées sur les périmètres d'intervention définis à l'article 4.1 au plus tard avant échéance de la présente convention. La nouvelle durée de portage des biens acquis dans le cadre de la présente convention est alors définie dans la ou les conventions opérationnelles.

Dans cette hypothèse, il pourra être demandé à la commune de procéder à l'achat progressif des biens acquis par l'EPF (biens acquis au titre de la présente ou biens équivalents acquis au titre de la convention opérationnelle), sur toute la durée de la ou des futures conventions opérationnelles.

4.4 / CONDITIONS DE GESTION 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 commune 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.

4.5 / 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 commune 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 son budget afin de procéder à cette acquisition au moment de la cession.

Dans le cadre de cession à un opérateur autre que la commune, celle-ci se réalise d'une part, sur la base d'un cahier des charges approuvé par la commune 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 commune 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 collectivité 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.

4.6 / DETERMINATION DU PRIX DE CESSION

→ Dans le cas de cession à la commune ou le cas échéant au titulaire de la concession d'aménagement (aménageur), ou encore à un bailleur social qu'elle aura désigné à cet effet, 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^{er} 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 commune 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 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.

4.7/ INTERVENTION D'UN TIERS

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPF peut solliciter le concours de toute personne, morale ou physique, dont l'intervention se révélera nécessaire : bureau d'études, 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 5 - MODALITES DE PILOTAGE DE LA CONVENTION

L'EPF et la commune conviennent de mettre en place une démarche de suivi de la présente convention, notamment à travers un bilan annuel d'exécution.

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

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

ARTICLE 6 – TRANSMISSION DES DONNEES

La commune, dès notification de la présente convention, s'engage à transmettre à l'EPF, sous support numérique et si besoin 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, données SIG, documents d'urbanisme...).

ARTICLE 7 – COMMUNICATION SUR L'ACTION DE L'EPF

La commune s'engage 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 commune s'engage 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 8 - RESILIATION DE LA CONVENTION

8.1/ 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 commune est tenue de procéder aux rachats des biens acquis par l'EPF et de

rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par ce dernier, 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.

8.2/ 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 commune, ou l'établissement public de coopération intercommunale concerné, avec une majoration du prix de revient, tel que défini à l'article 4.6 de la présente, au taux annuel de 5% à compter des dates d'acquisition des biens ;
- soit à un bailleur social au prix de revient défini à l'article 4.6 précité.

ARTICLE 9 - 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

Le

En exemplaires originaux.

L'établissement public foncier d'Occitanie	La commune de Castelnaudary
La directrice générale,	Le maire,
Sophie Lafenêtre	Patrick Maugard

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 commune 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 commune 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 commune.

La commune 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 COMMUNE

La commune 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 commune 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 commune 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 commune 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 commune 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 commune 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 commune 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 commune 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 commune

La commune 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 deux exemplaires originaux.

L'établissement public foncier d'Occitanie	La commune de Castelnaudary
La directrice générale,	Le maire
Sophie Lafenêtre	Patrick Maugard