Communes de Villegailhenc et de Trèbes

AVENANT N°2

A LA CONVENTION OPERATIONNELLE

« Opération de protection contre les risques d'inondation et d'aménagement du lit et des berges des cours d'eaux et la gestion des milieux aquatiques au sein du bassin versant Aude – Centre (Trapel, Aude et Orbiel) »

Opération d'aménagement – Axe 3

N° de la convention : 0883AU2023

Signé le .....

Approuvé par le préfet de région le.....

PROJET

AVENANT N°2 A LA CONVENTION PRÉ-OPÉRATIONNELLE N°0883AU2023

Entre

Le Syndicat Mixte des Milieux Aquatiques et des Rivières représenté par Éric Ménassi, président, dûment habilité à signer la convention par une délibération du comité syndical en date du.....,

Dénommé ci-après « **SMMAR** »,

Le Syndicat Mixte Aude Centre, représenté par Monsieur Christian Magro, président, dûment habilité à signer la présente convention par une délibération XXXX du bureau syndical en date du……,

Dénommé ci-après « **SMAC** »,

D'une part

Et

L'Établissement public foncier d'Occitanie, établissement public d'Etat à caractère industriel et commercial dont le siège est domicilié au 1025 rue Henri Becquerel – Parc Club du Millénaire Bât. 19, à Montpellier, inscrit au RCS de Montpellier n° 509 167 680, représenté par sa Directrice générale, madame Sophie Lafenêtre, agissant en vertu de la délibération du Bureau n° …../…. en date du 8 octobre 2026, approuvée le ……. par le préfet de Région.

Dénommé ci-après « l'EPF »,

D'autre part,

PROJET

Rappel :

- L'objectif est la mise en œuvre opérationnelle d'un programme d'actions global, cohérent et complémentaire, en vue de réhabiliter les communes et protéger les lieux habités des communes de Trèbes et de Villegailhenc contre les crues d'occurrence fréquentes de l'Aude, de l'Orbiel et du Trapel.
- Date de signature : 30 mars 2023
- Date d'approbation par le préfet de région : 03 avril 2023
- Durée : 8 ans
- Enveloppe financière initiale : 420 000 €
- Avenant n°1 : signé et approuvé par le préfet de région le 5 mai 2025

Préambule

Dans le cadre de la convention foncière signée le 30 mars 2023, ayant pour objectif la réhabilitation des communes et d'aménagement des lieux habités suites aux crues historiques de 2018, des acquisitions foncières ont été réalisées sur les communes de Trèbes et Villegailhenc depuis octobre 2024. D'autres sont encore à venir.

Le premier avenant signé le 5 mai 2025 avait prévu la modification du périmètre sur les communes de Trèbes et Villegailhenc mais le projet d'aménagement des berges sur cette seconde commune n'était pas encore suffisamment défini pour que le périmètre des acquisitions puisse être délimité de manière certaine.

L'avancée des dernières études a conduit à faire évoluer les projets de travaux et nécessite une adaptation du périmètre sur la commune de Villegailhenc uniquement :

- Opération n°3 localisée sur la figure en annexe 1

Il convient donc d'intégrer ces modifications en modifiant le périmètre de la convention initiale dans l'annexe 1.

Par ailleurs et afin de prendre en considération l'évolution rédactionnelle des conventions foncières à signer avec l'EPF d'Occitanie, le présent avenant complètera et/ou modifiera également les articles et annexes de la convention initiale suivants :

6. MODALITES D'INTERVENTION OPERATIONNELLE
7. MODALITES DE PILOTAGE DE LA CONVENTION ET DE SUIVI APRES CESSION
ANNEXE 2 RELATIVE A LA GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF d'OCCITANIE

PROJET

ARTICLE 1

Le périmètre d'intervention de l'opération 3, sise sur la commune de Villegailhenc, mentionné à l'article 7 de l'avenant n°1 et figurant en annexe 1 dudit avenant est modifié et remplacé par le périmètre joint à l'annexe 1 du présent avenant.

ARTICLE 2 :

L'article 6 « MODALITES D'INTERVENTION OPERATIONNELLE » est complété par un article 6.3.1 :

« 6.3.1 Cas de travaux réalisés par le gestionnaire du bien pendant le portage

Dans le cas où le partenaire garantie de rachat ou l'opérateur qu'il aura désigné souhaite entreprendre des travaux sur les biens acquis par l'EPF durant la période de portage en vue de la réalisation du projet d'aménagement, il devra en faire, préalablement la demande par écrit à l'EPF pour accord écrit préalable. Une convention administrative d'autorisation de travaux pourra alors être proposée.
Si des travaux étaient constatés sans autorisation préalable de l'EPF, les parties conviennent d'ores et déjà de la cession anticipée des fonciers concernés dans les 6 mois de la constatation de ces derniers sauf renonciation expresse de cette faculté par l'EPF. »

Par ailleurs, l'ANNEXE 2 « JOUISSANCE ET GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF d'OCCITANIE » figurant au sein de la convention initiale est abrogé et

remplacé par l'ANNEXE 2 du présent avenant, intitulé « TRANSFERT DE JOUISSANCE POUR LA GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER ».

ARTICLE 3 :

L'article 7 « MODALITES DE PILOTAGE DE LA CONVENTION ET DE SUIVI APRES CESSION» est complété par un article 7.2 et 7.3 :

« 7.2 Suivi après cession et réalisation de l'opération

Le partenaire s'engage :

- *à réaliser ou s'assurer de la réalisation sur les biens dont l'EPF a assuré le portage le projet d'aménagement défini dans le cadre conventionnel tel que décrit à l'article 1 ;*

- *à adresser un compte-rendu annuel de l'avancement de l'opération quant à la bonne mise en œuvre du projet pour lequel l'EPF est intervenu ;*

- *à fournir tout élément permettant d'attester de la conformité de la réalisation à l'objet de la présente convention, tel que décrit à l'article 1, une fois l'opération achevée.*

7.3 Pénalités

A défaut de pouvoir justifier de l'état d'avancement d'un projet conforme, l'acquéreur (le partenaire garantie de rachat ou son opérateur) pourra se voir appliquer des pénalités, conformément aux dispositions du PPI et du règlement d'intervention en vigueur.

Ces dispositions sont reportées dans l'acte de cession du bien.

7.3.1 Cas de plus-value spéculative

Que ce soit dans le terme de la convention ou en cas de résiliation, il est convenu entre les parties que,

- *en cas de mutation des biens dans les six (6) années de la cession,*
- *dans le même état physique et juridique qu'au moment de la cession par l'EPF*
- *pour un prix supérieur de plus de 5% au prix d'acquisition à l'EPF,*

l'acquéreur reversera à l'EPF a minima 50% du montant de la plus-value réalisée. Ce montant pourra être porté à 95% du montant de la plus-value réalisée en cas de prix de vente très anormalement supérieur au prix d'acquisition.

En outre, en cas de constat par l'EPF de plus-value manifestement fortement disproportionnée par rapport au montant des travaux réalisés ayant conduit à une modification de l'état physique ou juridique des biens cédés dans les 6 ans, la pénalité trouvera également à s'appliquer.

Sur décision de l'EPF, cette pénalité ne trouvera pas à s'appliquer si l'acquéreur et/ou le partenaire justifient de coûts annexes engagés et induits par tout ou partie du projet.

7.3.2 Dévoiement de l'objet défini à l'article 1

En cas de dévoiement de l'objet de la convention sur simple constat de l'EPF, il pourra être appliqué une pénalité pouvant aller jusqu'à 10% du prix de revient HT, et

PROJET

l'acquéreur défaillant sera tenu au remboursement de la minoration attribuée.

7.3.3 Dévoiement de la programmation arrêtée dans l'acte

En cas de non-respect du nombre de logements à produire sur simple constat de l'EPF, il pourra être appliqué à l'acquéreur une pénalité pouvant aller jusqu'à 10 000 € par logement manquant.

7.3.4 Cas d'abandon du projet

Dès lors que le partenaire garantie de rachat fait valoir des circonstances de changement de droit, de fait ou de contexte qui ne lui sont pas uniquement imputables et qui justifient l'abandon de l'objet initial de la convention, sur décision de l'EPF, l'article 7.3.2 ne trouvera pas à s'appliquer. »

ARTICLE 4 :

Toutes les autres dispositions de la convention demeurent inchangées et applicables dès lors qu'elles ne sont pas contraires aux nouvelles dispositions contenues dans le présent avenant, lesquelles prévalent en cas de contestation.

Fait à Montpellier
Le
En trois exemplaires originaux

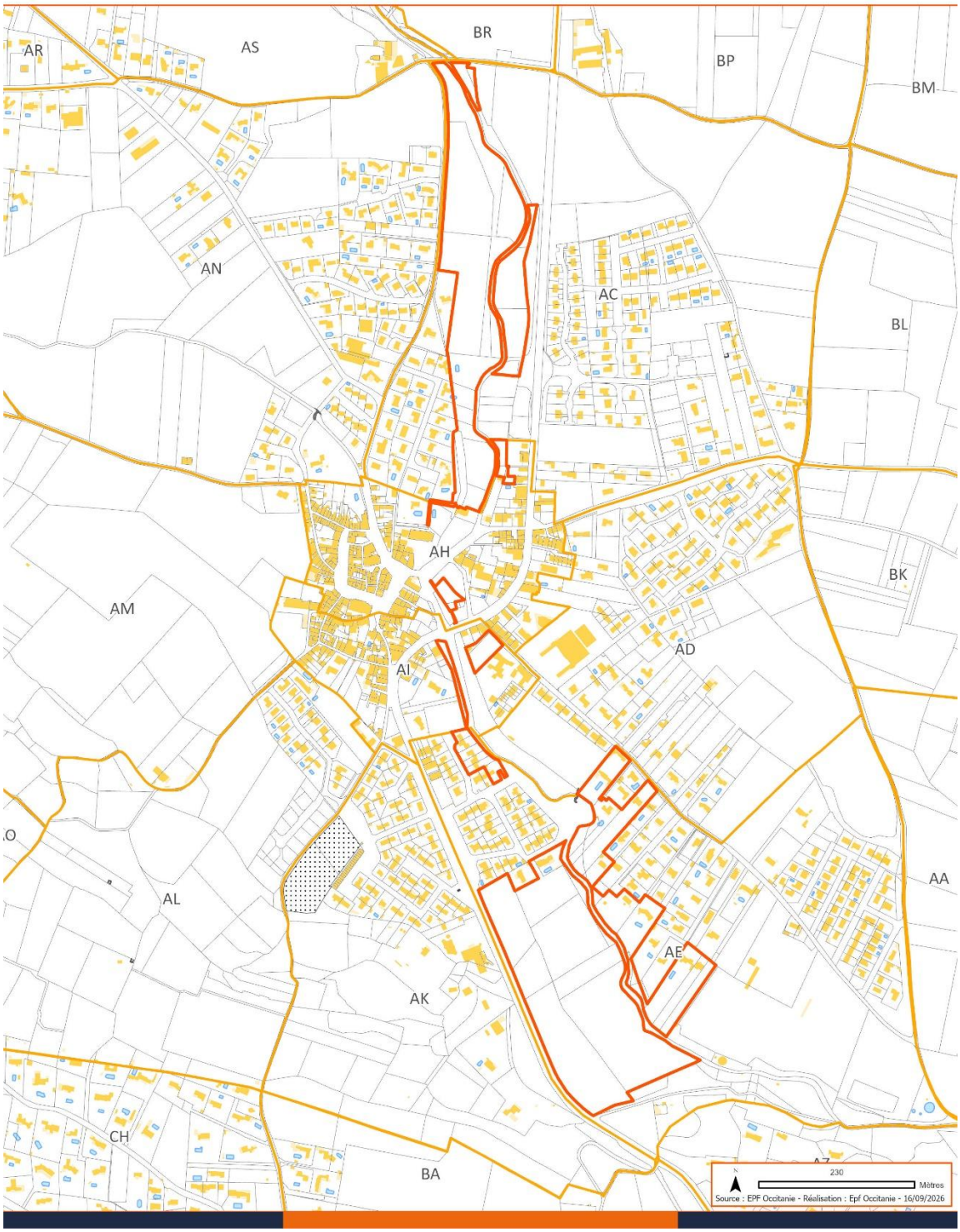
L'établissement public foncier d'Occitanie	Le SMMAR	La SMAC
La directrice générale,	Le président,	Le président
Sophie Lafenêtre	Eric Ménassi	Christian Magro

PROJET

ANNEXE 1

PERIMETRE D'INTERVENTION MODIFIE SUR LA COMMUNE DE VILLEGAILHENC (OPERATION n°3)

Opération de protection contre les risques d'inondation et d'aménagement du lit et des berges des cours d'eaux - Trèbes, Villegailhenc (11) - Opération 3



ANNEXE 2

TRANSFERT DE JOUISSANCE POUR LA GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER

Pour rappel, suite à l'article 1 de l'avenant n°1, les biens acquis au droit du fleuve Aude sont remis en gestion au SMMAR tandis que tous les autres biens sont remis en gestion au SMAC.

ARTICLE 1 : REMISE EN GESTION DU BIEN

En application de l'article 6.3.1 de la présente convention, l'EPF transfère la jouissance et remet en gestion, à titre gratuit, au signataire de la présente annexe, dénommé le « gestionnaire », qui l'accepte expressément, les biens acquis libres en pleine jouissance ou occupés en vue d'en assurer la gestion et la garde.

Le transfert de jouissance et de garde comprend l'usage et la direction du bien ; le gestionnaire peut utiliser le bien dans le respect des modalités prévues par la présente. Il assume les charges découlant de cette opération et conserve les éventuels produits.

Le gestionnaire en assure également le contrôle : il prend toutes les mesures de nature à prévenir les dommages qui pourraient être causés par le bien, et dont il assume la responsabilité en vertu de l'article 1242-alinéa 1 du code civil.

Après transfert de jouissance, le gestionnaire prend en charge la conservation du bien, notamment le nettoyage, le débroussaillage, le désencombrement, la surveillance et le gardiennage du bien et les travaux de réparations et d'entretien. Les travaux d'entretien désignent les travaux utiles au maintien permanent de l'immeuble par sa nature ou par sa destination en bon état.

L'EPF prend en charge les travaux de grosses réparations au sens de l'article 606 du code civil : « les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières, ainsi que celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier, [et plus globalement l'ensemble des travaux qui affectent la structure et la solidité de l'immeuble]. Toutes les autres réparations sont d'entretien. ».

ARTICLE 2 : DEBUT ET FIN DE LA REMISE EN GESTION

Avant toute remise en gestion et transfert de garde :

- L'EPF met en sécurité le bien : il prend les mesures et réalise les travaux éventuels visant à remédier aux risques avérés que le défaut de solidité du bâti, ou toute autre particularité du bien (équipements absents ou défectueux, présence de puits, présence de matières inflammables, …) font courir aux occupants et aux tiers. Le cas échéant, une partie de ces mesures et travaux pourra être confiée au gestionnaire, en accord avec celui-ci, et prévu dans le procès-verbal décrit ci-après. Le cas échéant, une partie de ces mesures et travaux pourra être confiée au gestionnaire, en accord avec celui-ci, et prévu dans le procès-verbal décrit ci-après.

- Dans le cas d'un bien occupé au moment de l'acquisition, l'EPF prend les mesures, et réalise les travaux relevant de sa responsabilité de propriétaire, qui assurent que cette occupation se poursuive dans le respect des règlementations en vigueur, et

PROJET

notamment celles relatives à la protection de la santé et de la sécurité des occupants. Le cas échéant, une partie de ces mesures et travaux pourra être confiée au gestionnaire, en accord avec celui-ci, et prévu dans le procès-verbal décrit ci-après.

Chaque bien fera l'objet d'une fiche descriptive établie par l'EPF.

La remise en gestion du bien est constatée par procès-verbal établi contradictoirement entre le gestionnaire et l'EPF, auquel est annexée la fiche descriptive établie par ce dernier.

La signature du procès-verbal par les parties emporte transfert de jouissance en vue de la gestion et de la garde du bien.

La remise en gestion prend définitivement fin :
- à la date de cession du bien par l'EPF,
- ou, avant cession, à l'issue d'un accord formalisé entre l'EPF et le gestionnaire, motivé par les circonstances de projet,
- ou par décision unilatérale et formalisée de l'EPF, notamment en cas de manquement de la part du gestionnaire. Faute d'avoir régularisé le manquement après mise en demeure de l'EPF et dans le délai fixé par celle-ci, la résiliation de la remise en gestion sera actée par l'EPF et signifiée par courrier AR.

ARTICLE 3 : REALISATION DE TRAVAUX PENDANT LA REMISE EN GESTION

- Cas de travaux d'entretien et de réparation relevant de la responsabilité du gestionnaire

Le gestionnaire assure, à compter du transfert de jouissance, la garde, les mesures et travaux de gestion courante qui sont à sa charge, à savoir : les mesures et les travaux de conservation, de nettoyage, de sécurisation des accès, de réparations et d'entretien, et plus globalement tous travaux utiles au maintien de l'immeuble en bon état.

Il passe à cet effet les contrats ou marchés publics nécessaires. Il obtient les éventuelles autorisations réglementaires (urbanisme, environnement, patrimoine, …) nécessaires.

- Cas de travaux relevant de la responsabilité de l'EPF

En cas de dégradation du bien qui implique la réalisation de travaux de grosses réparations au sens de l'article 606 du code civil, et plus globalement tous travaux qui affectent la structure et la solidité de l'immeuble, l'EPF procédera à la réalisation de ces travaux, avec l'accord réputé acquis du gestionnaire et après avoir informé préalablement le gestionnaire du calendrier et de la nature des travaux.

Dans le cas où la nature des travaux à réaliser ne permet pas de déterminer avec évidence de qui relève la responsabilité de leur réalisation, le gestionnaire et l'EPF peuvent convenir après analyse conjointe d'une répartition adaptée aux circonstances particulières rencontrées.

- Cas de travaux de proto-aménagement ou de remise en état demandés à l'EPF par le gestionnaire

En application de l'article 3.2.2 de la présente convention, l'EPF peut également réaliser des travaux préalables à l'aménagement, ou des travaux de remise en état en vue d'une utilisation transitoire du bien.

PROJET

Dans ce cas, l'EPF fait valider préalablement au gestionnaire le programme des travaux, leur calendrier et leur coût prévisionnels.

- Modalités de gestion en cas de travaux sous maîtrise d'ouvrage EPF

La réalisation de travaux par l'EPF n'implique pas la suspension du transfert de jouissance, sauf cas spécifique et notification expresse par l'EPF de cette interruption au regard notamment de la nature ou de l'ampleur de ces travaux.

Cette notification emporte reprise de la gestion directe du bien par l'EPF à compter de la date communiquée.

La notification par l'EPF au gestionnaire de la fin des travaux réalisés emporte transfert de jouissance et reprise immédiate de la gestion du bien.

Le cas échéant, la fiche descriptive du bien sera mise à jour.

ARTICLE 4 : USAGE ET OCCUPATION DU BIEN PENDANT LE TRANSFERT DE JOUISSANCE

Conditions générales

L'utilisation du bien par le gestionnaire doit être compatible avec l'objectif poursuivi par les signataires de la convention, à savoir la réalisation future du projet objet de la convention foncière. Il ne doit pas avoir pour effet d'en compromettre la mise en œuvre.

Cette utilisation doit également respecter le cas échéant la destination du bâti au sens du code de l'urbanisme et la règlementation liée aux ERP (Etablissements Recevant du Public). Si un changement de destination ou une demande d'autorisation liée à un ERP est nécessaire, le gestionnaire procède, après accord exprès de l'EPF, au dépôt de la demande d'autorisation administrative.

Le gestionnaire ne doit pas autoriser une occupation qui conduise à faire relever les biens du régime de la domanialité publique (Articles L.2111-1 et suivants du Code général de la Propriété des Personnes Publiques), compromettant de fait leur cession ultérieure : toute affectation directe à l'usage du public ou à un service public est proscrite.

L'EPF se réserve la possibilité de refuser une utilisation du bien au regard de ses modalités de garantie des risques.

Cas des biens occupés à la date du transfert de jouissance

Lorsque le bien est occupé à la date de remise en gestion, le gestionnaire 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 ladite occupation (bail, convention d'occupation précaire, …).

De manière générale, le gestionnaire est habilité 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. De la même manière, il réalise les états des lieux de sortie, facture les loyers, indemnité d'occupation, redevances […], dresse quittance, établit les soldes de tout compte et requiert le cas échéant la force publique en vue d'une expulsion.

PROJET

Le gestionnaire encaisse directement et à son profit les produits des biens remis en gestion – loyers, indemnités d'occupation, charges récupérables, aides au logement, etc…. et en assure le recouvrement, au besoin par voie judiciaire.

Il assume toutes les missions relevant de la gestion locative du bien à y compris en matière de congés à délivrer et des actes de renouvellement des baux de droit commun après accord et signatures des actes afférents par l'EPF.

Pour les titres d'occupation susvisés, le gestionnaire doit prévenir l'EPF des dates de congés à déposer ou des dates de renouvellement.

Cas des biens libres ou devenant libres au cours du transfert de jouissance

Aucune nouvelle occupation ne peut se faire si l'état du bien ne permet pas d'assurer le respect des règlementations en vigueur en matière de protection de la santé et de la sécurité des occupants. Aussi, avant toute nouvelle utilisation ou occupation du bien, le gestionnaire assure l'EPF du respect de ces réglementations.

Lorsque l'état du bien le permet, le gestionnaire peut, après autorisation préalable de l'EPF, décider de consentir l'occupation à un tiers uniquement par le biais de conventions d'occupation temporaire et révocable ne conférant à l'occupant aucun droit au maintien dans les lieux ni au renouvellement du contrat.

Enfin, dans l'hypothèse où la mise en œuvre du projet futur implique l'installation définitive d'un tiers dans une partie du bien, sans que la cession par l'EPF puisse intervenir au préalable, seul l'EPF pourra consentir au tiers concerné des droits durables (bail commercial, bail d'habitation, …).

ARTICLE 5 : ASSURANCES

Le gestionnaire du bien souscrit les polices d'assurance le garantissant contre les risques dits locatifs s'il occupe le bien.

Il est garant de l'obligation d'assurance des occupants. A ce titre, il réclame annuellement l'attestation d'assurance de l'occupant à compter du premier jour d'occupation du bien et jusqu'au terme de l'occupation.

Pour les tiers mandatés par lui, sous son contrôle et sa responsabilité, le gestionnaire veillera qu'ils soient garantis par contrats d'assurance, au titre de l'ensemble des risques pouvant découler des travaux entrepris et de leurs suites.

ARTICLE 6 : INFORMATION REGULIERE

Le gestionnaire ne pourra changer la destination des biens dont la gestion et la garde lui est transférée qu'après accord de l'EPF et obtention des éventuelles autorisations administratives nécessaires à ce changement.

Le gestionnaire du bien est notamment tenu :

- De tenir à jour et assurer le suivi des informations relatives à chaque bien qu'il a en gestion dont a minima : la date d'acquisition du bien par l'EPF, les dates des procès-verbaux de transfert de gestion des biens au gestionnaire, les dates de visites du bien, l'évolution de l'état du bien, la liste des occupants, le montant et la nature des

PROJET

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

- De visiter le bien périodiquement, au moins une fois par trimestre, et après chaque évènement climatique exceptionnel ;

- De signaler à l'EPF les signes de dégradation du bien, dès leur détection ;

- De procéder ou de faire procéder au gardiennage du bien si les circonstances l'exigent ;

- D'informer sous trois jours maximum l'EPF des évènements particuliers : atteinte au bien, squat, contentieux, sinistre, … ;

- De rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants sans droit ni titre ;

- Une fois par an, d'informer l'EPF sur la gestion du bien pendant l'année écoulée ;

- De répondre à tout courrier ou demande de l'EPF relatifs au suivi de la remise en gestion.

ARTICLE 7 : DEPENSES

- *A la charge de l'établissement public foncier*

L'EPF 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) ;

- *A la charge du gestionnaire*

Le gestionnaire supportera la totalité des charges et cotisations générales ou spéciales, ordinaires ou extraordinaires, afférentes aux biens dont la gestion et la garde sont transférées, susceptibles d'être dues (dont les charges de copropriété et abonnements divers).

Dans le cadre d'un bien ayant la nature de logement, la taxe d'habitation est prise en charge par le gestionnaire, le cas échéant.

Fait à Montpellier
Le ……
En trois exemplaires originaux.

L'établissement public foncier d'Occitanie	Le SMMAR	La SMAC
La directrice générale,	Le président,	Le président
Sophie Lafenêtre	Eric Ménassi	Christian Magro

PROJET