

EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE

Séance du 3 avril 2023

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS, LE TROIS AVRIL à 14 h 00, le Bureau Communautaire s'est réuni au siège du TCO, salle du Conseil Communautaire, après convocation légale, sous la présidence de **M. Emmanuel SERAPHIN, Président.**

Nombre de membres en exercice : 16
Nombre de présents : 10
Nombre de représentés : 4
Nombre d'absents : 2

Secrétaire de séance : Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR

OBJET

AFFAIRE N°2023_031_BC_14
Retrait de la délibération
N°2022_023_BC_3 du 04 avril 2022
portant sur le Protocole transactionnel
entre le TCO et l'association ADRA

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

Mme Huguette BELLO - M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Denise DELAVANNE - M. Irchad OMARJEE - Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR - Mme Vanessa MIRANVILLE - M. Henry HIPPOLYTE - M. Philippe LUCAS - M. Daniel PAUSE - M. Jean-Bernard MONIER

ÉTAIENT ABSENT(E)S :

Mme Mireille MOREL-COIANIZ - M. Olivier HOARAU

Nombre de votants : 14

NOTA :

ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :

Le Président certifie que :

Mme Mélissa COUSIN procuration à Mme Denise DELAVANNE - Mme Laetitia LEBRETON procuration à M. Irchad OMARJEE - M. Fayzal AHMED-VALI procuration à M. Henry HIPPOLYTE - M. Bruno DOMEN procuration à M. Philippe LUCAS

- la convocation a été faite le :
28 mars 2023

- date d'affichage et de publication de la
liste des délibérations au plus tard le
10/04/2023

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 3 AVRIL 2023

**AFFAIRE N°2023_031_BC_14 : RETRAIT DE LA DÉLIBÉRATION N°2022_023_BC_3 DU 04 AVRIL 2022
PORTANT SUR LE PROTOCOLE TRANSACTIONNEL ENTRE LE TCO ET L'ASSOCIATION ADRA**

Le Président de séance expose :

Par convention d'occupation du domaine public concédé à la CCIR, signée le 22 décembre 2003, l'association ADRA a été autorisée à occuper un terrain situé sur le port de Saint Gilles Les Bains d'une superficie de 110 m², pour exploiter un bâtiment à usage de détente récréative et de motonautisme.

L'ADRA a été autorisée à construire un local abritant les fonctions d'ateliers et de bureaux, pour un montant estimatif de 88 000 €.

L'ADRA devait verser en contrepartie :

- Une redevance domaniale annuelle de $110\text{m}^2 \times 9,30\text{€HT/m}^2 = 1023\text{€ HT/an}$,
- Une redevance commerciale calculée en pourcentage du chiffre d'affaires hors taxes réalisé par l'ADRA. Un minimum annuel de perception de 1524.49 € /an avait été fixé.

A compter du 1er septembre 2019, la Régie des Ports de plaisance du TCO a repris en direct la gestion et l'exploitation du port de plaisance de Saint Gilles Les Bains.

En 2022, le TCO a souhaité récupérer, le plus rapidement possible, la parcelle et le local aujourd'hui inexploités par l'ADRA, pour permettre sa remise en exploitation rapide.

Ce local devait ensuite être affecté soit à la régie des ports de plaisance pour y accueillir des ateliers et du stockage, soit sera calibré pour accueillir des ateliers privés (demande de sociétés privées exerçant sur le port) ou une autre activité en lien avec la pêche.

C'est dans ce contexte que par délibération du Conseil communautaire du 04 avril 2022, le TCO a donc autorisé la signature d'un protocole transactionnel avec l'association ADRA afin de prévenir tout litige à naître concernant la fin de l'occupation par l'ADRA de la parcelle et du bâtiment situés sur le Port de plaisance de Saint Gilles Les Bains en transigeant au sens des articles 2044 et 2052 du code civil.

Suite aux échanges avec la Régie des Ports de Plaisance du TCO, l'association ADRA n'a pas manifesté son intention de signer le protocole transactionnel proposé depuis le mois de juin 2022. Une procédure d'expulsion a été lancée par le TCO, et par ordonnance du 05 février 2023, le tribunal administratif a enjoint à l'association ADRA de libérer le local sous un délai de 15 jours.

Incidemment la délibération N°2022_023_BC_3 du 04 AVRIL 2022 ayant perdu son motif essentiel qui reposait sur la notion d'urgence, il conviendrait de la retirer.

Le conseil d'exploitation qui s'est réuni le 15/03/2023 a émis un avis favorable.

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 22/03/2023.

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 
ID : 974-249740101-20230406-2023_031_BC_14-DE

LE BUREAU COMMUNAUTAIRE,
Où l'exposé du Président de séance,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ ET À L'UNANIMITÉ DÉCIDE DE :

- AUTORISER le retrait de la délibération n°2022_023_BC_3 du 04 AVRIL 2022 portant sur Le Protocole Transactionnel Entre Le TCO Et L'association ADRA.

Pour extrait conforme au registre des délibérations de la Communauté d'Agglomération TCO

Fait à Le Port, le
Le Président de séance
Emmanuel SERAPHIN
Président

EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE

Séance du 4 avril 2022

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX, LE QUATRE AVRIL à 14 h 00, le Bureau Communautaire s'est réuni Au TCO, Salle du Conseil Communautaire, après convocation légale, sous la présidence de **M. Emmanuel SERAPHIN, Président.**

Nombre de membres en exercice : 16
Nombre de présents : 11
Nombre de représentés : 3
Nombre d'absents : 2

Secrétaire de séance : M. Irchad OMARJEE

OBJET

AFFAIRE N°2022_023_BC_3
Protocole transactionnel entre le TCO
et l'association ADRA

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

Mme Huguette BELLO - M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mélissa COUSIN - Mme Denise DELAVANNE - M. Irchad OMARJEE - Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR - M. Henry HIPPOLYTE - M. Fayzal AHMED-VALI - M. Bruno DOMEN - M. Philippe LUCAS - M. Daniel PAUSE

Nombre de votants : 14

ÉTAIENT ABSENT(E)S :

Mme Vanessa MIRANVILLE - M. Gilles HUBERT

NOTA :

Le Président certifie que :

ÉTAIENT REPRESENTÉ(E)S :

- la convocation a été faite le :
29 mars 2022

Mme Laetitia LEBRETON procuration à Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR
- Mme Mireille MOREL-COIANIZ procuration à Mme Denise DELAVANNE - M. Olivier HOARAU procuration à M. Henry HIPPOLYTE

- le compte rendu du bureau communautaire sera affiché au plus tard le : 11 avril 2022

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 4 AVRIL 2022

AFFAIRE N°2022_023_BC_3 : PROTOCOLE TRANSACTIONNEL ENTRE LE TCO ET L'ASSOCIATION ADRA

Le Président de séance expose :

I - Contexte

Par convention d'occupation du domaine public concédée à la CCIR, signée le 12 décembre 2000, l'ADRA a été autorisée à occuper un terrain situé sur le Port de Saint Gilles Les Bains afin d'exploiter un bâtiment.

Désireuse d'édifier un local plus conforme à l'architecture du port, l'ADRA a sollicité auprès de la CCIR, une nouvelle convention d'occupation temporaire du domaine public constitutive de droits réels. Cette nouvelle convention, signée le 22 décembre 2003, est venue annuler et remplacer la précédente convention.

L'ADRA a donc été autorisée à occuper un terrain situé sur le port de Saint Gilles Les Bains (tel que délimité au plan joint en annexe 1) d'une superficie de 110 m², pour exploiter un bâtiment à usage de détente récréative et de motonautisme.

L'ADRA a été autorisée à construire un local abritant les fonctions d'ateliers et de bureaux, pour un montant estimatif de 88 000 €.

L'ADRA devait verser en contrepartie :

- Une redevance domaniale annuelle de 110m² x 9,30€HT/m²/an = 1 023€ HT/an,
- Une redevance commerciale calculée en pourcentage du chiffre d'affaires hors taxes réalisé par l'ADRA. Un minimum annuel de perception de 1524,49 € /an avait été fixé.

A compter du 1er septembre 2019, la Régie des Ports de plaisance du TCO (régie dotée de la seule autonomie financière) a repris en direct la gestion et l'exploitation du port de plaisance de Saint Gilles Les Bains.

Dans ce contexte, un protocole d'accord transactionnel TCO/CCIR est venu régler de manière globale tous les différends opposant ces dernières. Celui-ci porte notamment sur le rachat par le TCO des bâtiments, installations et parkings situés sur les terre-pleins du port de Saint Gilles Les Bains. En contrepartie, la CCIR a accepté que toutes les redevances d'occupation domaniale dues par les amodiataires à compter du 1er septembre 2019 reviennent au TCO.

II - Objectifs

Aujourd'hui, le TCO souhaite récupérer, le plus rapidement possible, la parcelle et le local aujourd'hui inexploités par l'ADRA, pour permettre sa remise en exploitation rapide.

A court terme, dans le cadre du renouvellement des AOT de Saint-Gilles, la régie des ports de plaisance du TCO prévoit d'affecter les bâtiments actuellement occupés par des clubs associatifs et l'université de la Réunion à des activités commerciales. Des opérations à tiroir sont donc prévues pour reloger les structures dans un bâtiment qui doit être remis aux normes. Pour assurer la continuité des différents amodiataires, des locaux provisoires doivent être trouvés.

Le local « ADRA », avec quelques travaux, devrait permettre cette opération à tiroirs. Il convient donc de récupérer ce local dès que possible pour pouvoir faire les travaux préparatoires.

Ce local sera ensuite affecté soit à la régie des ports de plaisance (stockage, soit sera calibré pour accueillir des ateliers privés (démarrage le port) ou une autre activité en lien avec la pêche.

L'ADRA indique avoir, par courrier en date du 17 novembre 2019, sollicité auprès de la CCIR, le renouvellement de cette convention d'occupation mais l'information n'ayant pas été transmise à la Régie des Ports de Plaisance (gestionnaire du port de plaisance depuis le 1er septembre 2019) et acceptée par le TCO, ladite convention s'est donc terminée le 31/12/2021. Depuis le 1er janvier 2022, l'ADRA est occupant sans titre et souhaite donc régler cette situation au plus vite, car elle reste redevable pendant ce temps de redevances d'occupation (292,91 € TTC/mois).

Après examen des comptes et des redevances d'occupation versées respectivement au TCO ou à la CCIR, il apparaît que pour l'association ADRA reste donc devoir la somme de quatre mille six cent quatre-vingt-six euros et cinquante-six centimes (4 686,56 €), ainsi que les redevances d'occupation depuis le 1er janvier 2022, soit huit cent soixante-dix-huit euros et soixante-treize centimes (878,73 €).

III – Protocole transactionnel TCO-ADRA

Il est proposé la signature d'un protocole d'accord transactionnel TCO/ADRA, décidé après des concessions réciproques et engagements mutuels, qui permet de prévenir tout litige à naître concernant la fin de l'occupation par l'ADRA de la parcelle et du bâtiment situés sur le Port de plaisance de Saint Gilles Les Bains en transigeant au sens des articles 2044 et 2052 du code civil.

Le TCO s'engage, au titre des concessions réciproques, à :

- Verser à l'ADRA la somme globale de huit mille huit cents euros hors taxes (8 800 € HT) à titre d'indemnité de compensation de fin d'occupation concernant le bâtiment construit par l'association ADRA dans le cadre de la convention temporaire d'occupation signée avec la CCIR.

Le règlement de cette somme interviendra dans un délai de 30 jours à compter de la signature par les deux parties du présent protocole transactionnel.

La remise du bâtiment concerné se fera de manière contradictoire entre le TCO et l'ADRA et donnera lieu à la signature d'un procès-verbal de remise du bien au TCO.

- Renoncer au recouvrement des mensualités encore dues par l'ADRA, soit une somme de quatre mille six cent quatre-vingt-six euros et cinquante-six centimes (4 686,56 €)
- Renoncer à l'indemnité mensuelle d'occupation de 292,91€ qui court depuis le 1^{er} janvier 2022 (au 31 mars 2022, cela représentera 878,73 €).

Ces remises gracieuses devront être soumises par ailleurs au conseil communautaire du TCO pour validation.

En contrepartie des concessions consenties par le TCO, l'ADRA s'engage à :

- Ne pas détruire le local érigé sur le terrain objet de la convention d'occupation précaire et le remettre au TCO, libre de toute occupation, dès notification du présent protocole. Celui-ci deviendra donc la propriété du TCO conformément à l'article 16-2 de la convention d'occupation temporaire signée le 22 décembre 2003 entre la CCIR et l'ADRA ;
- Remettre le local au TCO à compter du 1^{er} avril 2022 ;
- Garantir au TCO que le bâtiment construit par l'ADRA n'est pas grevé d'une hypothèque ;
- Renoncer à toute réclamation et à tout recours devant quelque juridiction que ce soit ayant pour cause directe ou indirecte les faits exposés en préambule.

Le projet de protocole est joint à cette note de lecture.

Avis favorable du Conseil d'Exploitation en date du 24 février 2022.

Par délibération en date du 28 mars 2022, le Conseil Communautaire sera appelé à se prononcer sur la remise gracieuse des redevances d'amodiations et indemnités d'occupation dues par l'association ADRA et non réglées à ce jour.

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 17/03/2022.

**LE BUREAU COMMUNAUTAIRE,
Où l'exposé du Président de séance,**

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ ET À L'UNANIMITÉ DÉCIDE DE :

- **VALIDER** le projet de protocole transactionnel et les concessions réciproques consenties par les deux parties ;
- **AUTORISER** le Président à signer le protocole transactionnel ;
- **DIRE** que les crédits seront prévus lors de la prochaine décision modificative.

Pour extrait conforme au registre des délibérations de la Communauté d'Agglomération TCO

Fait à Le Port, le
Le Président de séance
Emmanuel SERAPHIN
Président