

**CONVENTION DE TRANSFERT DE GESTION D'UNE  
DEPENDANCE DU DOMAINE PUBLIC ARTIFICIEL DE LA  
COMMUNE DU TAMPON**

**Articles L. 2123-3 et suivants du code général de la propriété des  
personnes publiques**

**ENTRE :**

**La commune du TAMPON**, dont le siège est situé 256 rue Hubert Delisle  
97839 LE TAMPON, prise en la personne de son maire en exercice, dûment habilité aux fins  
de signature des présentes par délibération du conseil municipal du  
.....

Ci-après dénommée « Le Propriétaire »,

D'une part,

**ET :**

**La communauté d'agglomération du Sud**, dont le siège est situé 379 rue Hubert Delisle,  
97839 LE TAMPON, prise en la personne de son président en exercice, dûment habilité aux  
fins de signature des présentes par délibération du conseil communautaire n°..... en  
date du .....

Ci-après dénommée « Le Bénéficiaire »,

D'autre part,

Ci-après dénommées ensemble « Les Parties ».

## PREAMBULE

---

Dans le cadre de sa compétence de mobilité telle que définie à l'article L. 5216-5, I, 2° du code général des collectivités territoriales, la communauté d'agglomération du SUD porte un projet de réalisation d'une gare routière de la Plaine des Cafres, sur le territoire de la commune du TAMPON, qui en est membre.

Ce projet a vocation à être réalisé sur les parcelles cadastrées section DH n°111, 105 et 924 qui appartiennent à la commune du Tampon et dont l'affectation au service public de mobilité via la réalisation de la gare routière a été décidée dès 2021 lors de l'approbation du programme.

Par ailleurs, la commune du Tampon et la communauté d'agglomération du SUD ont entrepris de nombreuses démarches en vue de permettre la réalisation de la gare routière sur lesdites parcelles :

- Par délibération du 16 juillet 2021, le conseil communautaire a approuvé le programme de travaux de la gare et fixé l'enveloppe financière prévisionnelle estimée à 2,36 millions d'euros HT.
- La maîtrise d'ouvrage déléguée de l'opération a été confiée à la SPL MARAÏNA par convention de mandat approuvée par délibération n°30 du conseil communautaire du 29 Avril 2022.
- Par délibération du XX, le conseil municipal de la commune du Tampon a approuvé un avenant à la convention opérationnelle conclue en 2002 avec l'établissement public foncier de La Réunion afin notamment de prévoir la démolition, par cet établissement, du bâtiment existant sur la parcelle cadastrée section DH n°924 en vue de permettre, à l'issue de cette convention, la réalisation de la gare routière.

Dans ces conditions, conformément aux articles L. 2123-3 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques, il y a lieu pour la commune du Tampon et la communauté d'agglomération du Sud d'opérer entre elles, un transfert de gestion des parcelles susvisées pour permettre à la communauté d'agglomération du Sud, bénéficiaire, de gérer celles-ci en fonction de leur affectation au service public de mobilité et de réaliser le projet de gare routière.

En application de l'article R. 2123-10 du même code, le conseil municipal de la commune du Tampon a régulièrement approuvé ce transfert de gestion par délibération du .....

## **SOMMAIRE**

<a href="#"><u>Article 1er – Objet et désignation des immeubles transférés en gestion.....</u></a>	<a href="#"><u>4</u></a>
<a href="#"><u>Article 2 – Conditions de mise à disposition des immeubles transférés. ....</u></a>	<a href="#"><u>4</u></a>
<a href="#"><u>Article 3 – Nature du transfert de gestion.....</u></a>	<a href="#"><u>5</u></a>
<a href="#"><u>Article 4 – Durée.....</u></a>	<a href="#"><u>6</u></a>
<a href="#"><u>Article 5 – Dispositions financières.....</u></a>	<a href="#"><u>6</u></a>
<a href="#"><u>5.1. Indemnisation de la personne publique dessaisie.....</u></a>	<a href="#"><u>6</u></a>
<a href="#"><u>5.2. Impôts et taxes.....</u></a>	<a href="#"><u>6</u></a>
<a href="#"><u>Article 6 – Obligation d’entretien et de conservation des immeubles transférés.....</u></a>	<a href="#"><u>6</u></a>
<a href="#"><u>Article 7 – Responsabilités et assurances.....</u></a>	<a href="#"><u>6</u></a>
<a href="#"><u>8.1. Fin normale du transfert de gestion.....</u></a>	<a href="#"><u>7</u></a>
<a href="#"><u>8.2. Fin anticipée du transfert de gestion.....</u></a>	<a href="#"><u>8</u></a>
<a href="#"><u>Article 9 – Conséquences de la fin de la convention.....</u></a>	<a href="#"><u>9</u></a>
<a href="#"><u>9.1. Sort des biens.....</u></a>	<a href="#"><u>9</u></a>
<a href="#"><u>9.2. Sort des contrats conclus par le Bénéficiaire.....</u></a>	<a href="#"><u>10</u></a>
<a href="#"><u>Article 10 – Modifications de la convention.....</u></a>	<a href="#"><u>10</u></a>
<a href="#"><u>Article 11 – Litiges.....</u></a>	<a href="#"><u>10</u></a>
<a href="#"><u>Article 12 – Annexes.....</u></a>	<a href="#"><u>10</u></a>

## Article 1<sup>er</sup> – Objet et désignation des immeubles transférés en gestion

Conformément aux articles L. 2123-3 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques, la présente convention a pour objet d’opérer le transfert de gestion au profit du Bénéficiaire, de dépendances du domaine public artificiel situées sur le territoire de la commune du Tampon et appartenant à celles-ci, telles que désignées ci-dessous :

Commune	Adresse	Section	N°	Superficie en m <sup>2</sup>
LE TAMPON	58 RUE RAPHAEL DOUYERE 97430 LE TAMPON	DH	105	1470
LE TAMPON	84 RUE RAPHAEL DOUYERE 97430 LE TAMPON	DH	111	2 540
LE TAMPON	54 RUE RAPHAEL DOUYERE 97430 LE TAMPON	DH	924	514

Un plan de situation des parcelles est annexé aux présentes (Annexe I).

Le transfert de gestion opéré en vertu des présentes est convenu en vue de la réalisation et de l’exploitation par le Bénéficiaire de la gare routière de la Plaine des Cafres.

## Article 2 – Conditions de mise à disposition des immeubles transférés.

Les immeubles susvisés sont transférés au Bénéficiaire, libres de toute occupation.

La mise à disposition des immeubles donne lieu à l’établissement d’un procès-verbal de constat établi contradictoirement, aux frais du Bénéficiaire auquel sont joints les plans nécessaires pour définir avec précision les limites la convention et la consistance du foncier remis, en plans et volumes.

Le Bénéficiaire prend les immeubles, les terrains, les voiries, les réseaux enterrés, les aménagements paysagers, tout aménagement ou équipement mobilier, qu’il déclare connaître, dans l’état où ils se trouvent, sans aucun recours possible contre le Propriétaire pour quelque cause que ce soit, y compris notamment pour mauvais état du sol ou du sous-sol, pour des raisons de mitoyenneté ainsi que des vices apparents ou cachés.

Le Propriétaire déclare qu’il a porté à la connaissance du Bénéficiaire tous les éléments en sa possession, relatifs à la consistance et à l’état des biens.

## Article 3 – Nature du transfert de gestion

Le Bénéficiaire est gestionnaire des immeubles transférés et s'engage à maintenir l'affectation en vue de laquelle le transfert de gestion est opéré pendant toute la durée de la convention.

Il doit en assurer une gestion conforme aux règles de la domanialité publique et compatible avec l'affectation donnée aux biens.

Le transfert de gestion opéré n'est ni translatif de propriété, ni constitutif de droits réels. Néanmoins, le Bénéficiaire sera propriétaire des biens, installations et équipements construits ou réalisés par lui sur les immeubles transférés, pendant la durée de validité de la convention.

Il est autorisé à réaliser le programme de travaux nécessaires à la nouvelle affectation des immeubles transférés tel qu'annexé aux présentes (Annexe II).

Il reconnaît avoir une parfaite connaissance des caractéristiques des immeubles transférés et avoir effectué toute étude ou visite nécessaires pour apprécier la faisabilité ainsi que la nature et l'étendue des éventuels travaux à exécuter pour conférer la nouvelle affectation aux immeubles transférés.

Le Bénéficiaire s'engage à achever le programme de travaux dans le délai de 30 mois à compter de l'entrée en vigueur de la présente convention. Ce délai pourra être prorogé par les Parties, d'un commun accord, par voie d'avenant.

Le Bénéficiaire est autorisé à accorder des titres d'occupation non constitutifs de droits réels sur les immeubles transférés, notamment en vue de l'exploitation des biens, équipements et installations édifiés et du service public dont ces derniers sont le support.

Il peut également consentir, avec l'accord écrit et préalable du Propriétaire, des titres d'occupation constitutifs de droits réels pourvu que ces derniers soient compatibles avec les règles de la domanialité publique.

Le Propriétaire ne pourra s'opposer à la délivrance de titres d'occupation constitutifs de droits réels sur les immeubles transférés que si ces derniers sont incompatibles avec l'affectation visée à l'alinéa 1<sup>er</sup> ou comporte des engagements anormalement pris par le Bénéficiaire au regard notamment de leur objet, de leurs conditions d'exécution ou de leur durée.

Le Bénéficiaire est seul habilité à fixer, à percevoir et à recouvrer le montant des redevances dues en contrepartie de l'occupation des immeubles transférés par des tiers.

## Article 4 – Durée

La présente convention entre en vigueur à compter de sa signature par les Parties et prend fin en cas de modification de l'affectation ou de désaffectation des immeubles transférés.

Dans le cas où la modification de l'affectation émane d'une décision du Propriétaire, les stipulations de l'article 8.2 trouvent à s'appliquer.

## Article 5 – Dispositions financières

### 5.1. Indemnisation de la personne publique dessaisie

Conformément aux dispositions de l'article L. 2123-6 du code général de la propriété des personnes publiques, le présent transfert de gestion est réalisé à titre onéreux.

Les deux Parties se sont entendues pour fixer ce montant à mille euros mensuel (1 000 €).

### 5.2. Impôts et taxes

Le Bénéficiaire doit acquitter toutes les impositions, contributions et notamment les contributions foncières, participations et redevances de quelque nature qu'elles soient, y compris toutes les charges ou les taxes locales ou autres, prévues ou imprévues dus en raison de l'utilisation donnée aux immeubles transférés, des travaux réalisés sur les immeubles transférés et de la propriété des ouvrages, constructions et installations réalisés par lui.

## Article 6 – Obligation d'entretien et de conservation des immeubles transférés.

Le Bénéficiaire assure, à ses frais et sous sa responsabilité, l'entretien des immeubles transférés ainsi que des biens, installations et équipements qui seront édifiés par lui afin de toujours garantir la bonne conservation du domaine public et la compatibilité avec l'affectation du domaine.

Il prend à sa charge l'ensemble des réparations de la totalité des immeubles transférés et des constructions, ouvrages et installations qu'il y a réalisés, y compris les grosses réparations affectant le clos, le couvert et la structure des biens.

## Article 7 – Responsabilités et assurances

Le Bénéficiaire est responsable, à l'égard du Propriétaire, des tiers et usagers des immeubles transférés, des éventuels dommages de tous ordres résultant de ses obligations ou du non-respect de ses obligations dans le cadre de la présente convention.

Le Bénéficiaire fera son affaire personnelle de toute responsabilité qu'il pourrait encourir pour quelque cause que ce soit, du fait des immeubles existants ou à réaliser et de leur exploitation, afin que le Propriétaire ne puisse pas être recherché ou inquiété du fait de l'utilisation des lieux, des travaux entrepris par le Bénéficiaire ou de l'exploitation des ouvrages, constructions, installations ou équipements réalisés.

Il est tenu de couvrir sa responsabilité par une ou plusieurs polices d'assurance, notamment pour la couverture des risques tant à l'égard du voisinage que des tiers, qu'il transmet pour information au Propriétaire, et de souscrire tous les contrats le garantissant contre les risques inhérents à l'utilisation des biens objet des présentes.

## **Article 8 – Fin du transfert de gestion**

### **8.1. Fin normale du transfert de gestion**

**8.1.1.** La présente convention prend normalement fin en cas de modification de l'affectation, de cessation de l'utilisation des immeubles transférés conformément à l'affectation visée à l'article 1<sup>er</sup> ou de leur désaffectation.

**8.1.2.** Le Propriétaire peut mettre fin au transfert de gestion en décidant de modifier l'affectation des immeubles transférés, en respectant un préavis d'au moins 12 mois entre la notification de cette décision au Bénéficiaire et la prise d'effet de la fin du transfert de gestion.

Dans ce cas, le Bénéficiaire a droit à être indemnisé :

- De la valeur nette comptable des biens, équipements et installations réalisés conformément à l'affectation prévue à l'article 1<sup>er</sup> des présentes sur les immeubles transférés, déduction faite des subventions que le Bénéficiaire aurait perçu pour la réalisation de ces derniers.
- Des frais de rupture anticipée des contrats conclus par le Bénéficiaire avec des tiers pour l'exploitation ou l'occupation des immeubles transférés ou des biens, installations et équipements réalisés conformément à l'affectation prévue à l'article 1<sup>er</sup> des présentes, sauf à ce que ces contrats comportent des engagements anormalement pris par le Bénéficiaire qui n'auraient pas été approuvés par le Propriétaire.
- Des éventuels frais de régularisation fiscale liés à la fin du transfert de gestion.
- Des éventuels frais, intérêts, commissions liés à un remboursement anticipé du financement bancaire obtenu par le Bénéficiaire, dûment justifiés par ce dernier par la production des documents appropriés.

Cette indemnité est versée au Bénéficiaire dans le délai de trente jours suivant la prise d'effet de la fin du transfert de gestion.

**8.1.3.** Le Bénéficiaire peut mettre fin au transfert de gestion en renonçant à utiliser les immeubles transférés conformément à l'affectation prévue à l'article 1<sup>er</sup> des présentes.

Il a l'obligation de notifier cette décision au Propriétaire et de respecter un préavis d'au moins 12 mois entre cette notification et la cessation effective de l'utilisation des immeubles transférés conformément à l'affectation prévue à l'article 1er.

Cette décision n'ouvre droit à aucune indemnité pour le Bénéficiaire et les immeubles transférés font gratuitement retour au Propriétaire.

**8.1.4.** Dans le cas où le Propriétaire envisagerait de céder les immeubles transférés, il s'engage, afin de maintenir la continuité du service public auquel les immeubles sont affectés, à proposer

prioritairement au Bénéficiaire d'acquérir les immeubles concernés dans le cadre d'une cession sans déclassement préalable en vue de l'exercice par le Bénéficiaire de ses compétences en matière de mobilité.

A ce titre, le Propriétaire notifie au Bénéficiaire son intention d'aliéner et indique le prix de vente tel qu'il est estimé par le directeur départemental des finances publiques. Le Bénéficiaire peut, dans le délai de deux mois à compter de cette notification, décider d'acquérir les immeubles au prix proposé ou proposer de les acquérir à un prix inférieur à condition, dans ce cas, de justifier ce prix par l'existence d'un motif d'intérêt général et de contreparties suffisantes pour le Propriétaire.

A défaut d'accord sur le prix, sans préjudice du droit pour le Bénéficiaire de contester le déclassement ou tout autre acte en découlant, le Propriétaire retrouve la possibilité de céder le bien à un tiers de son choix.

## 8.2. Fin anticipée du transfert de gestion

**8.2.1.** Le Propriétaire peut, après mise en demeure du Bénéficiaire restée sans effet pendant un délai fixé par la mise en demeure sans pouvoir être inférieur à 15 jours, décider de résilier la présente convention en raison de la méconnaissance par le Bénéficiaire de ses obligations contractuelles.

Cette décision peut être prise notamment dans les cas suivants :

- Défaut de réalisation des travaux nécessaires à l'affectation visée à l'article 1<sup>er</sup>, dans le délai prévu à l'article 3 ;
- Affectation totale ou partielle des immeubles transférés à un usage différent de celui prévu à l'article 1<sup>er</sup> ;
- Défaut d'entretien ou de conservation des immeubles transférés.

Elle est notifiée au Bénéficiaire par lettre recommandée avec accusé de réception et prend effet à l'issue d'un délai de 6 mois à compter de la date de sa notification sauf délai supérieur fixé par la décision de résiliation.

Elle n'ouvre droit à aucune indemnité au profit du Bénéficiaire.

**8.2.2.** Chacune des Parties à la présente convention peut décider de sa résiliation anticipée pour motif d'intérêt général. Lorsque cette décision émane du Propriétaire et qu'elle est fondée sur un motif autre que le changement d'affectation des immeubles transférés, le Bénéficiaire a droit à une indemnité calculée conformément au même article.

## Article 9 – Conséquences de la fin de la convention

### 9.1. Sort des biens

A l'issue normale ou anticipée de la convention, un état des lieux contradictoire sera établi

entre les parties afin de constater la fin de l'affectation et le retour de l'immeuble au Propriétaire.

Le Bénéficiaire restituera au Propriétaire les immeubles transférés, objet des présentes, libres de toute occupation et dans un état au moins équivalent à celui dans lequel ils lui ont été transférés sauf à ce que les Parties s'accordent sur le maintien total ou partiel des ouvrages, biens, équipements et installations réalisés par le Bénéficiaire sur les immeubles transférés.

En pareil cas, les ouvrages, biens, équipements et installations réalisés par le Bénéficiaire deviennent de plein droit la propriété du Propriétaire moyennant le paiement au Bénéficiaire d'une somme correspondante à la valeur nette comptable des biens, équipements et installations réalisés conformément à l'affectation prévue à l'article 1<sup>er</sup> des présentes sur les immeubles transférés, déduction faite des subventions que le Bénéficiaire aurait perçu pour la réalisation de ces derniers.

La remise en état des immeubles transférés est effectuée aux frais du Bénéficiaire et sous sa responsabilité.

A défaut de remise en état, le Propriétaire adresse au Bénéficiaire une mise en demeure de procéder aux travaux nécessaires assortie d'un délai d'exécution qui ne saurait être inférieur à 15 jours.

Dans le cas où cette mise en demeure resterait totalement ou partiellement infructueuse, le Bénéficiaire sera tenu de verser au Propriétaire, une indemnité correspondant au coût de remise en état qui sera fixée d'un commun accord ou à défaut, à dire d'expert désigné par le tribunal administratif du lieu des immeubles transférés, à la demande du Propriétaire.

## 9.2. Sort des contrats conclus par le Bénéficiaire

La fin normale ou anticipée de la présente convention met fin, de plein droit, aux contrats en cours conclus par le Bénéficiaire pour l'occupation et/ou l'exploitation des ouvrages, biens, installations et équipements réalisés par lui.

Le Bénéficiaire s'engage à reproduire dans les contrats qu'il passe, les termes de la présente clause.

## Article 10 – Modifications de la convention

La présente convention pourra faire l'objet de modifications par voie d'avenant.

## Article 11 – Litiges

Les litiges relatifs à l'interprétation, à la validité et à l'exécution de la présente convention seront portés devant le tribunal administratif de La Réunion.

## Article 12 – Annexes

- I- Plan de situation
- II- Programme de travaux

Fait à .....

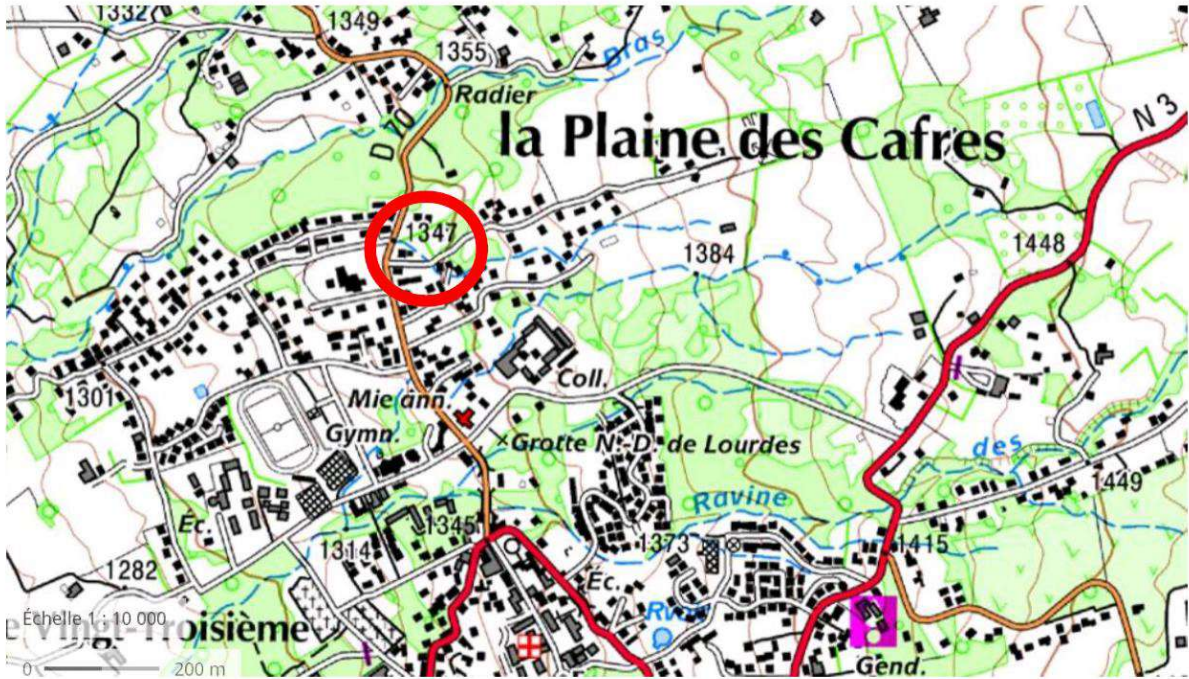
Le .....

En deux exemplaires originaux,

Pour le Propriétaire  
Patrice THIEN-AH-KOON  
Maire du Tampon

Pour le Bénéficiaire  
*Nom, prénom, qualité*

## ANNEXE 1 – PLAN DE SITUATION



Carte de localisation



Convention de transfert de gestion d'une dépendance du domaine public artificiel de la commune du Tampon auprès de la CASUD en vue de la réalisation de la Gare Routière de la Plaine des Cafres

## ANNEXE 2 – LES PRINCIPES DU PROGRAMME

Dans la cadre de la mise en œuvre de sa politique de développement des transports en commun, la CASUD a souhaité réaliser une gare routière à la Plaine des Cafres (située sur la D70 au niveau de l'intersection Rue Raphael Douyère / Chemin Ah Kit - Commune du Tampon) afin de répondre aux objectifs suivants :

- Développer et renforcer l'intermodalité de l'ensemble des modes de transports,
- Redonner la primauté aux piétons en redéfinissant l'emprise de la voiture,
- Sécuriser l'accès et le parcours des transports collectifs (bus urbains et cars départementaux),
- Moderniser et valoriser les espaces publics du quartier,
- Allier pôle d'échange multimodal et vie de quartier,
- Recréer une centralité sur le quartier, un espace de rencontres, un espace de vie,
- Redynamiser le quartier, renforcer son rôle de porte d'entrée,
- Promouvoir l'image de la ville et de l'agglomération.

Le programme de la gare comprend :

- La réalisation de la plate-forme avec une dizaine de quais,
- La réalisation des aménagements urbains (trottoirs, espaces verts et équipements, éclairage public, mobilier urbain lié au transport urbain et qualification des espaces...),
- La réalisation d'un bâtiment plus important intégrant :
  - Une salle d'attente pour les usagers des transports,
  - Une salle de guichet de vente de titre de transport,
  - Une salle des coffres permettant de sécuriser les recettes liées à la vente de titre (transport urbain et scolaire),
  - Une salle de vidéo-surveillance,
  - Un local pour l'accueil et le gardiennage
  - 7 sanitaires dont 2 PMR.
- La réalisation des réseaux divers (eaux pluviales, eaux usées, réseaux électriques et téléphoniques),
- La réalisation d'un abri vélos permettant une meilleure interface entre les transports urbains et les modes doux,
- La réalisation d'un giratoire sur la RD 70,
- La réalisation des aménagements urbains,
- Le traitement des entrées et sorties favorables aux transports publics,
- Les signalisations horizontales, verticales et directionnelles.