



Commune
de
FAA'A



N° 878/2018

FAA'A, le 28 août 2018

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Date de convocation :
17 août 2018

Date d’Affichage :
20 août 2018

Date de séance :
28 août 2018

NOMBRE DE CONSEILLERS

EN EXERCICE : 35
PRESENTS : 20
PROCURATIONS : .. 03
VOTANTS : 23
POUR : 23
CONTRE : 00
ABSTENTION : 00

Objet : autorisant le maire à signer un bail à construction sur une parcelle de terre du CAMICA à Notre Dame de Grâce de Puurai

Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la mairie dans les délais légaux.

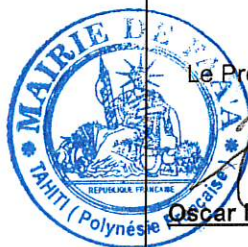
Le Président de séance

Oscar Manutahi TEMARU

Le mardi 28 août 2018 à 9h, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s’est réuni dans la salle du Conseil Municipal de la mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur le Maire, Oscar Manutahi TEMARU, et ce conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-14 du Code Général des Collectivités Territoriales applicable aux communes de Polynésie Française.

Étaient présents :

Nom – Prénom	Prés.	Abs.	Procuration
TEMARU Oscar	X		
MAKER Robert	X		
VANAA Emma	X		
TEMARU Tetuahau	X		
LAURENT Victoire	X		
CERAN-JERUSALEM Y André	X		
CHIN FOO Rosina	X		
TERIITEHAU Roberto	X		
ZIMA Laurence	X		
MAI Gérard	X		
HATETE épouse TAHARAGI Linda	X		
APUARII Léon			BARFF M.
TEURU Germain		X	
LO Tai		X	
FARIUA Totoarii		X	
TEFAATAU-FIRUU épouse MATI Juliana	X		
TEAUNA épouse POIA Clarisse	X		
TETUANUIEFARERII épouse CHAMBO Josiane			TETUAITEROI G.
TETUAITEROI Georges	X		
NIVA Pauline	X		
TARAHU Laurent		X	
ARII épouse BARFF Maimiti	X		
RUA épouse BARFF Linda		X	
TEVAEARAI Yannick		X	
PARAU Heia		X	
MAMATUI épouse GRAND-PITTMAN Tekakwitha			CHIN FOO R.
TETAVAHI Célia		X	
MAAMAATUAI AHUTAPU Maurea		X	
BUTSCHER Levyn	X		
TEMAURI Jean	X		
CROLAS-MAI épouse SACHET Isabelle		X	
VANAA Elise	X		
TARAHU épouse ATUAHIVA Teura		X	
MANUTAH I Teiva		X	
TOKORAGI Olé	X		



Les conseillers présents représentant la majorité des membres en exercice, qui sont au nombre de 20, il a été procédé conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales applicable aux communes de Polynésie Française, à la nomination d'un secrétaire de séance pris dans le sein du Conseil Municipal, Robert MAKER ayant obtenu la majorité des suffrages a été désigné pour remplir cette fonction qu'il a acceptée.

Madame Emma VANAA a ensuite exposé à l'assemblée que :

Par délibération n°792/2017 du 19 décembre 2017, le conseil municipal valide le projet de construction d'une structure de proximité à Notre Dame de Grâce de Puurai ainsi que le plan de financement prévisionnel des études, estimées à 6,9 MF, et autorise le maire à signer une convention avec le CAMICA pour l'occupation temporaire du terrain de 3.639 m², sis en bord de route à Puurai et dépendant de la terre MATARII cadastrée S n°979.

Pour rappel, il s'agit d'une structure destinée aux paroissiens et associations du quartier prioritaire de Puurai et comprenant :

- *Une salle polyvalente couverte et insonorisée pour la pratique du volley-ball, basket-ball, handball et futsal, mais pouvant également accueillir des manifestations culturelles et repas festifs avec cuisine, vestiaires, sanitaires et local de stockage de matériels ;*
- *Une salle de rencontres et d'activités pour les personnes âgées et huit salles de formation avec cloisons amovibles afin de pouvoir disposer de plus grands espaces le cas échéant ;*
- *Des espaces de sport de plein air (boulodrome, aires de jeux pour enfants, etc) et des places de parking.*

A ce jour, ladite convention n'est toujours pas signée. En effet, le CAMICA a demandé à revoir certaines conditions de cette mise disposition (articles 3 et 6), et surtout à la réaliser par un bail à construction, acte authentique, au lieu d'une convention. La commune propose également de modifier l'article 11, et de faire passer le délai pour arrêter et estimer les travaux nécessaires à la remise en état du site de un mois à un an avant l'échéance du bail

Pour permettre le lancement du projet, et notamment la recherche des financements nécessaires, il est proposé au conseil municipal d'autoriser le maire à signer le projet de bail afférent, sachant que, comme l'ont rappelé les élus de la commission DDESC du 18 juillet 2017, les accès au site doivent être réaménagés pour ne pas gêner la circulation dans le quartier, et les places de parking doivent être suffisantes pour absorber l'affluence générée par le projet.

Le Conseil Municipal, après avoir entendu, l'exposé de Madame Emma VANAA :

- Vu** la loi organique n°2004-192 du 27 février 2004 modifiée portant statut d'autonomie de la Polynésie française et la loi n°2004-193 du 27 février 2004 complétant le statut d'autonomie de la Polynésie française ;
- Vu** la loi n°71-1028 du 24 décembre 1971 modifiée relative à la création et à l'organisation dans le territoire de la Polynésie française promulguée par arrêté n°31/AA du 6 janvier 1972 ;
- Vu** l'ordonnance n°2007-1434 du 5 octobre 2007 modifiée portant extension des première, deuxième et cinquième parties du Code général des collectivités territoriales aux communes de la Polynésie française, à leurs groupements et à leurs établissements publics ;
- Vu** le décret n°2008-1020 du 22 septembre 2008 portant extension des première, deuxième et cinquième parties du Code général des collectivités territoriales aux communes de la Polynésie française, à leurs groupements et à leurs établissements publics ;
- Vu** l'arrêté n°173/AA du 30 janvier 1965 instituant deux communes ayant respectivement pour chef-lieu PIRAE et FAA'A et étendant à ces communes toutes les dispositions applicables à celles de PAPEETE et d'UTUROA conformément à l'article 58 du décret n°57-812 du 22 juillet 1957 ;
- Vu** le plan d'implantation du projet de construction d'une structure polyvalente et d'aires de sport de plein air à Notre Dame de Grâce de Puurai ;
- Vu** la délibération n°792/2017 du 19 décembre 2017 approuvant le projet de construction d'une structure de proximité à Notre Dame de grâce de Puurai ;
- Vu** le projet de bail à construction sur une parcelle de terre du CAMICA à Notre Dame de Grâce de Puurai ;
- Vu** le rapport de présentation ainsi que les décisions prises par la Commission Développement Educatif, Social et Culturel du 18 juillet 2018 ;

Dans sa séance du 28 août 2018 ;

ADOpte A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES

Article 1^{er} : Le Maire ou son représentant est autorisé à signer le bail à construction susvisé sur une parcelle de terre du CAMICA de 3.639 m², sise en bord de route à Puurai – Faa'a et dépendant de la terre MATARII, cadastrée section S n°979 d'une superficie totale de 9.184 m².

Article 2 : L'article 2 de la délibération n°792/2017 du 19 décembre 2017 est abrogé.

Article 3 : La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif dans un délai de 2 mois à compter de son affichage et de sa transmission au représentant de l'État, et est prise pour servir et valoir ce que de droit.

Fait et délibéré à FAA'A, le 28 août 2018

Le Président de séance,



Oscar Manutahi TEMARU

Le Maire de la Commune de Faa'a atteste, sous sa responsabilité, que le présent acte a été transmis au Haut commissaire de la République en Polynésie française le **06 SEP. 2018** et affiché le **06 SEP. 2018**

MAIRIE DE FAA'A
Secretariat DGS
Reçu le

06 SEP. 2018

N° chrono :



BAIL A CONSTRUCTION

ENTRE LES SOUSSIGNES

Le Conseil d'Administration de la Mission Catholique de Tahiti et Dépendances C.A.M.I.C.A., ayant son siège à l'Archevêché, quartier de la Mission, Papeete, BP 94- 98713 Papeete, n° Tahiti 028902, représenté par son Président, Monseigneur Jean-Pierre COTTANCEAU, en exécution de la délibération du C.A.M.I.C.A. du _____,

Ci-après dénommé « le CAMICA » ;

d'une part,

et

La Commune de Faa'a, ayant son siège à Faa'a PK 4 côté mer, représentée par son Maire, M. Oscar TEMARU ou son représentant, dûment autorisé par délibération du Conseil municipal n° /2018 du _____,

Ci-après dénommée « la Commune » ;

d'autre part,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1^{er} : Objet

Par le présent bail, le CAMICA loue à la Commune une parcelle de terre de 3.639 m² sise en bord de route à Puurai – Faa'a et dépendant de la terre MATARII, cadastrée section S n°979 d'une superficie totale de 9.184 m².

Un plan de bornage est annexé. Une division cadastrale sera effectuée aux frais du CAMICA pour délimiter la partie prise à bail.

Le CAMICA consent à la Commune un droit réel sur le sol, sans limitation de hauteur, ainsi que sur le sous-sol dans la limite de ce qui est nécessaire à la réalisation des constructions. Pendant toute la durée du bail, la Commune sera donc propriétaire de toutes les constructions édifiées sur le sol des lieux loués, ainsi que de toutes les infrastructures et aménagements, embellissements et détours quelconques, y compris dans le sous-sol jusqu'à une profondeur de 50 m.

Article 2 : Destination

Ce bail à construction est destiné à permettre à la Commune d'aménager sur les lieux loués des structures d'intérêt général ouvertes aux associations des quartiers environnants et comprenant :

- une salle polyvalente couverte et insonorisée pour la pratique du volley ball, basket ball, handball et futsal, pouvant accueillir également des manifestations culturelles et repas festifs avec cuisine, vestiaires, sanitaires et local de stockage de matériels
- une salle de rencontres et d'activités pour les personnes âgées et 8 salles de formation avec cloisons amovibles pour permettre l'aménagement de plus grandes salles
- des espaces de sport de plein air : boulodrome, aires de jeux pour enfants...
- des places de parking

Article 3 : Durée

La durée du bail est de trente (30) années consécutives et entières. Il commencera à compter de la date de l'acte authentique ou de sa signature par les parties, et se terminera au 31 décembre suivant la fin de la trentième année. Au terme du bail, le CAMICA s'engage à louer l'ensemble du site occupé (terrain et constructions) dans les mêmes conditions (**gratuitement pendant 30 années supplémentaires en précisant le temps d'occupation par la paroisse et la commune**).

Article 4 : Obligations

La Commune s'engage à respecter les clauses et conditions définies dans le présent bail.

De plus, la Commune s'engage à mettre à disposition les structures citées à l'article 2 du présent bail au profit de la paroisse Notre Dame de Grâce dès réception des travaux. Cette mise à disposition fera l'objet d'une convention entre la Commune et la paroisse qui inclura le gardiennage en contrepartie de l'utilisation.

La commune aura le droit de céder, apporter en société, ou sous- louer son bail, mais sous les mêmes conditions et engagements que ceux pris à l'égard du CAMICA. Elle restera responsable, à l'égard du CAMICA, des engagements figurant au présent bail.

Article 5: Prise de possession

La Commune prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance. A cet effet, un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties.

La Commune souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui peuvent ou pourront grever la parcelle sur laquelle seront édifiées les constructions et aménagements.

Article 6 : Usage et entretien des lieux

La Commune jouira des lieux en « bon père de famille » et ne pourra rien faire ni laisser faire qui soit susceptible de détériorer les lieux ou porter atteinte aux droits du CAMICA. Par ailleurs, elle s'engage à veiller à une bonne tenue des lieux et à éviter toute pollution qui serait nuisible à la salubrité et à l'esthétique des lieux.

La Commune s'engage à limiter ses activités dans les lieux loués à des activités culturelles, sociales ou religieuses, à l'exclusion des activités politiques (réunions de partis politiques ou autres groupes de pression ayant un objet autre que social, culturel, éducatif ou religieux). Elle s'engage

notamment à s'abstenir de manifestations incompatibles avec les valeurs morales propres à la religion chrétienne (principes fondamentaux, philosophiques, religieux ou sociaux approuvés par le Pape notamment) : respect des valeurs religieuses, respect de la vie et de la nature, respect des autres...

Article 7 : Autorisation de construire

La Commune aura la faculté, à ses frais exclusifs, risques et périls, d'installer sur les lieux toutes constructions nécessaires à la destination des lieux.

En tout état de cause, la Commune devra se conformer à toutes prescriptions légales et réglementaires en matière de construction, d'aménagement et d'environnement et fera son affaire personnelle de l'obtention de tous permis de construire et de tous alignements ou nivellements qui lui seront imposés par l'administration de la Polynésie française.

Article 8 : Aménagement et travaux

Le raccordement aux réseaux (électricité, eau potable et eaux usées...) ainsi que les travaux d'assainissement ou tous autres travaux consécutifs aux aménagements envisagés par la Commune seront à sa charge.

Article 9 : Redevances, droits d'occupation

Le présent bail est consenti à titre gratuit compte tenu :

- de la conclusion d'une convention avec le CAMICA agissant pour le compte de la paroisse Notre-Dame-de-Grâce, aux fins de mettre les structures réalisées à disposition de la paroisse dès la réception des travaux dans des créneaux horaires à préciser ;
- de l'engagement de la Commune de limiter ses activités dans les lieux loués à des activités culturelles, éducatives, sociales ou religieuses, à l'exclusion des activités politiques

Article 10 : Impôts, taxes et autres charges

La Commune s'acquittera pendant la durée du présent bail de tous les impôts, taxes et autres charges telles que taxe d'enlèvement des ordures, eau, ainsi que ceux attachés aux aménagements et constructions qui seront édifiés.

De même, la Commune prendra à sa charge tous les frais d'entretien et de gardiennage des installations réalisées sur les lieux loués, y compris celles réalisées dans le sous-sol.

La Commune s'engage à assurer les constructions et aménagements auprès de compagnies notoirement solvables. Elle s'engage à justifier des polices auprès du CAMICA à chaque échéance. Les polices devront stipuler que les compagnies ne pourront se prévaloir d'une déchéance des contrats d'assurance que 2 mois après avoir notifié un avis au CAMICA. En cas de non-paiement des polices, le CAMICA pourra se substituer à la Commune, et mettra en demeure cette dernière de rembourser les primes dues dans un délai de 2 mois, sous peine de résiliation du bail aux torts de la Commune. En cas de dégâts aux constructions, les polices préciseront que les indemnités sont à verser au CAMICA. Celui-ci les déblocquera au profit de la Commune au fur et à mesure qu'elle procèdera aux reconstructions équivalentes à celles détruites.

Article 11 : Fin de bail, restitution

Les parties conviennent que les constructions édifiées, améliorations, embellissements et détours quelconques effectués par la commune sur le site, et les aménagements et installations, deviennent de plein droit la propriété du CAMICA, à l'échéance du présent bail. Le CAMICA profite des améliorations apportées sans indemnité à verser à quiconque.

La Commune devra restituer au CAMICA l'ensemble des installations en bon état. Un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement entre les parties. Pour ce faire, **un an** avant l'échéance du bail, les parties arrêteront et estimeront les travaux nécessaires à la remise en état normal de l'ensemble du site occupé (s'il y a lieu après expertise). La Commune devra exécuter les travaux correspondants avant l'expiration du bail.

Article 12 : Clauses résolutoires

Le bail sera résilié de plein droit par le CAMICA aux torts de la Commune en cas d'inobservation des obligations du bail par la Commune. La résiliation ne pourra intervenir qu'après vaine mise en demeure de la Commune de se conformer à ses obligations.

La Commune peut en tout temps mettre fin à son bail

En fin de contrat, que le bail soit résilié aux torts de la Commune, ou que cette dernière y ait mis fin, la propriété des constructions et autres aménagements reste acquise au CAMICA sans indemnités d'aucune sorte

Article 13 : Modifications

Les dispositions du présent bail pourront être modifiées ou complétées par voie d'avenant.

Article 14 : Contentieux

Sous réserve des compétences propres du Tribunal civil de première instance pour d'éventuels litiges portant sur une revalorisation de loyers qui serait introduite dans le bail, tout litige ou contestation né de l'interprétation du présent bail non réglé à l'amiable sera porté devant le Tribunal compétent de Papeete.

Article 15 : Forme authentique

Le présent acte sera passé en la forme authentique devant le maire de la commune de Faa'a **aux frais du CAMICA**.

Fait à Faa'a en deux exemplaires originaux, le

Pour le Conseil d'administration de la mission catholique,

Pour la Commune de Faa'a,

Le Président,

Le Maire,

Monseigneur Jean-Pierre COTTANCEAU

Oscar TEMARU