

Pour l'autorité compétente par délégation

**DELIBERATION N° 26-038**

**MODIFICATION DE LA DELIBERATION 25-022-
DESIGNATION DE L'OPERATEUR "IMMO EXPANSION"
POUR LE PROGRAMME DE LOGEMENTS EN BAIL REEL SOLIDAIRE
"LES VICTORIEUSES" AUX ABYMES
ANNULE ET REMPLACE LA DELIBERATION N° 25-022 DU 26 MARS 2025**

Le Conseil d'Administration de TERRES CARAIBES - Etablissement Public Foncier Guadeloupe – Saint-Martin, régulièrement convoqué par le Président Patrick SELLIN, s'est réuni le **mercredi 22 juillet 2026** à TERRES CARAIBES -, Route de la Rocade 97139 Grand-Camp LES ABYMES, sous la présidence de Monsieur Patrick SELLIN, en présence de Monsieur Patrick CLAIRE conseiller financier de l'établissement et Madame Josiane GATIBELZA membre d'honneur, de l'établissement.

Etaient Présents

NOM/PRENOM	COLLEGE	STATUT
GEORGES BREDENT	CAP EXCELLENCE	TITULAIRE
HENRI JOTHAM	CANBT	TITULAIRE
ROSELISE FAMIBELLE	CANBT	TITULAIRE
JOUBERT LUCE	CANGT	TITULAIRE
ROLLAND PLANTIER	CAGSC	TITULAIRE
GASTON GERAN	CAGSC	TITULAIRE
YVAN MARTIAL	CARL	TITULAIRE
PATRICK SELLIN	REGION	TITULAIRE
DANIELLE MINATCHY	DEPARTEMENT	TITULAIRE
FABIENNE THOMAS	DEPARTEMENT	TITULAIRE

Etaient Représentés

NOM-PRENOM	COLLEGE	STATUT	REPRESENTANTE PAR	COLLEGE	STATUT
PATRICE BABOURAM	CARL	TITULAIRE	YVAN MARTIAL	CARL	TITULAIRE
JEAN BARDAIL	REGION	TITULAIRE	PATRICK SELLIN	REGION	TITULAIRE



Etaient présents/Excusés

NOM/PRENOM	COLLEGE	STATUT	OBSERVATIONS
ADRIEN BARON	CANBT	TITULAIRE	
BLAISE MORNAL	CANGT	TITULAIRE	
MARIE-CAMILLE MOUNIEN	CAP EXCELLENCE	TITULAIRE	
BERTRAND MANNE	CAP EXCELLENCE	TITULAIRE	
MAGUY FUMONT-SAMSON	CCMG	TITULAIRE	
LOUIS MUSSINGTON	COM DE SAINT-MARTIN	TITULAIRE	
DANIEL DULAC	DEPARTEMENT	TITULAIRE	
JEAN-MARIE HUBERT	REGION	TITULAIRE	
DAVID MONTOUT	REGION	TITULAIRE	

Pour l'autorité compétente par délégation

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L300-1 et L. 324-1 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2013-030/SG/DiCTAJ/BRA du 10 mai 2013, modifié, portant création de l'établissement public foncier Guadeloupe, devenu « TERRES CARAIBES - EPF Guadeloupe Saint-Martin » et les arrêtés modificatifs ainsi que les statuts ;

Vu la délibération n° 13-003 de TERRES CARAIBES du 13 juin 2013 portant nomination de la Directrice Générale ;

Vu la délibération 25-022 en date du 26 mars 2025, autorisant la Directrice Générale à signer un Bail Réel Solidaire opérateur avec la société JSK IMMO CONSEILS pour la construction de vingt-deux logements collectifs en bail réel solidaire (BRS) sur la parcelle CT 250 à Les ABYMES ;

Vu le courrier adressé par Maître JULAN-SAMINADIN à la société JSK IMMO CONSEILS en date du 10 avril 2026 et des conclusions énoncées en date du 08 juin 2026 ;

Considérant les enjeux en matière d'habitat et d'hébergement sur le territoire ;

Considérant l'agrément en mai 2021 de TERRES CARAIBES en qualité d'Office Foncier Solidaire ;

Considérant la nécessité de promouvoir les opérations en Bail Réel Solidaire afin de permettre aux familles guadeloupéennes d'accéder à la propriété ;

Considérant les axes stratégiques du PPI 2024-2028 approuvé en juillet 2024 et en particulier l'axe n°1 qui prévoit d'intensifier l'intervention en faveur de la création d'une offre de logements accessibles à tous et de la résorption de l'habitat indigne et dégradé » ;

Considérant l'inexécution des obligations contractuelles que devait réaliser la société JSK IMMO CONSEILS dans le cadre de la promesse de bail réel solidaire signée en date du 1^{er} août 2025 ;

Considérant la nécessité de la poursuite du projet d'intérêt général dénommé « Les Victorieuses » consistant en la construction de 22 logements collectifs en Bail Réel Solidaire ;

Considérant l'offre reçue par la société IMMO EXPANSION ;

Après en avoir délibéré,

LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ADOPTENT LA DELIBERATION DONT LA TENEUR SUIT :

MADAME DANIELLE MINATCHY AYANT UN LIEN DE PARENTE AVEC L'ARCHITECTE DU PROGRAMME, N'A PAS PRIS PART AU VOTE.

ARTICLE 1 : La Directrice Générale est autorisée à signer un Bail Réel Solidaire opérateur avec la société IMMO EXPANSION, en lieu et place de la société JSK IMMO CONSEILS, pour la construction de vingt-deux logements collectifs en bail réel solidaire (BRS) sur la parcelle CT 250 à Les ABYMES. La présente délibération annule et remplace la délibération de TERRES CARAIBES n° 25-022 en date du 26 mars 2025.

ARTICLE 2 : La Directrice Générale et le Payeur Régional sont chargés, pour chacun en ce qui les concerne de l'exécution de la présente délibération.

ARTICLE 3 : Tout recours contre la présente délibération doit être adressé au tribunal administratif de Bas  te dans un délai de 2 mois à compter de la date à laquelle elle est rendue exécutoire.

Les ABYMES, le **22 JUIL. 2026**

Le Président de
TERRES CARAIBES
EPF Guadeloupe-Saint-Martin



Monsieur Patrick SELLIN

Le 1^{er} Vice-Président de
TERRES CARAIBES
EPF Guadeloupe-Saint-Martin



Monsieur Henri JOTHAM

Les actes pris par TERRES CARAIBES - EPF Guadeloupe-Saint-Martin sont exécutoires de plein droit dès qu'il a été procédé à leur publication ou affichage ou à leur notification aux intéressés ainsi qu'à leur transmission au représentant de l'Etat dans le département ou à son délégué dans l'arrondissement.



Aménagement libre de 5
places de stationnements sur
CT 132

Surface Plancher total= 1511,62 m²
Surface des aménagements (parking + trottoir) = 787,65 m²

Surface totale imperméabilisée = 1759,72 m²
Surface végétalisée = 2480,28 m²
Biotope = 0,58

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

971-794380733-20260722-26-038-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 29/07/2026
Publication : 22/07/2026

Pour l'autorité compétente par délégation



Opération LES VICTORIEUSES - CT 250
Construction de 22 logements//Chemin de F

IMMO EXPANSION
Maitre d'un étage
sis à 1 Rue Denis Bordelais, CZ Mme RABEL Sabrina, 97190 LE GOSIER

Maître d'œuvre
EURL SYLVAIN MINATCHY ARCHITECTE DPLG
2 LOT LES PALMIERS, ROUJOL PETIT-BOURG 97170

References

PC.2

Plan de masse

1

Virtualimo	Email sylvain_minatchy@wanadoo.fr
--------------------------	--

SM.2025.437

Ces plans ne sont pas des plans d'exécution et ne peuvent en aucun cas être directement utilisés pour réaliser la construction

Sylvain MINATCHY
Architecte DPLG

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

971-794380733-20260722-26-038-DE

Accusé certifié exécutoire

Résidence LES VICTORIEUSES
97139 ABYMES

Réception par le préfet : 29/07/2026

Publication : 22/07/2026

Pour l'autorité compétente par délégation



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

971-794380733-20260722-26-038-DE

Accusé certifié exécutoire

Résidence LES VICTORIEUSES
97139 ABYMES

Réception par le préfet : 29/07/2026
Publication : 22/07/2026

Pour l'autorité compétente par délégation



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

971-794380733-20260722-26-038-DE

Accusé certifié exécutoire

Résidence LES VICTORIEUSES
97139 ABYMES

Réception par le préfet : 29/07/2026

Publication : 22/07/2026

Pour l'autorité compétente par délégation



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

971-794380733-20260722-26-038-DE

Accusé certifié exécutoire

Résidence LES VICTORIEUSES
97139 ABYMES

Réception par le préfet : 29/07/2026

Publication : 22/07/2026

Pour l'autorité compétente par délégation



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

971-794380733-20260722-26-038-DE

Accusé certifié exécutoire

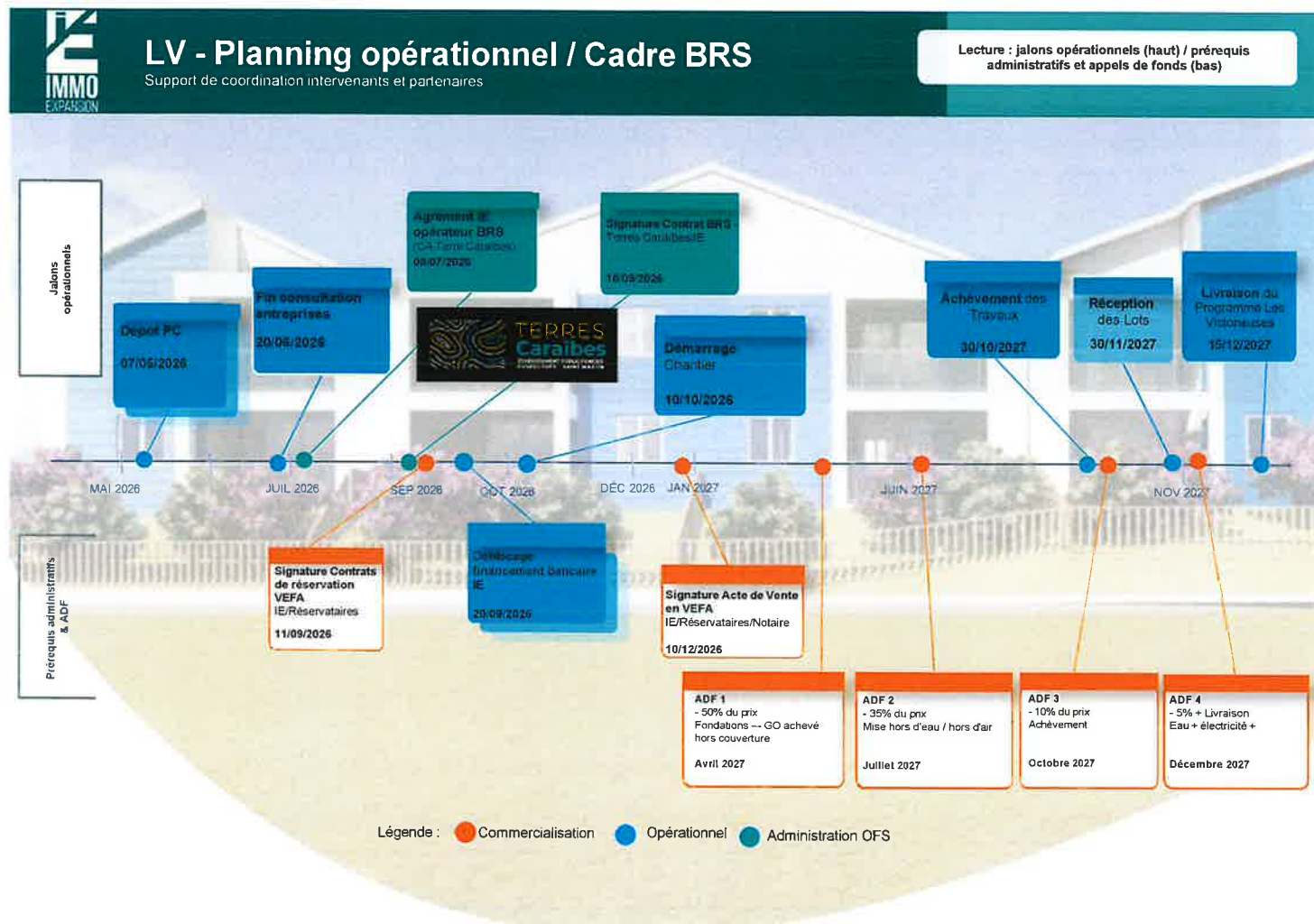
Résidence LES VICTORIEUSES
97139 ABYMES

Réception par le préfet : 29/07/2026

Publication : 22/07/2026

Pour l'autorité compétente par délégation





Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

971-794380733-20260722-26-038-DE

Accusé certifié exécutoire MISE EN DEMEURE

Réception par le préfet : 29/07/2026

Publication : 22/07/2026

Pour l'autorité compétente par délégation



LIONEL ARMAND

FABIOLA JULAN

Société d'avocats inscrite
au Barreau de la Guadeloupe,
Saint-Martin et Saint-Barthélemy
Mandataire immobilier

**SASU JSK IMMO
CONSEILS**

Rue Amédée Barbotteau
Immeuble Idaia Porte 205
97122 Baie-Mahault

Baie-Mahault, le 10 avril
2026

N/Réf. : TERRES CARAIBES - EPF
260925 - FJ//EA

Madame, Monsieur,

Je viens vers vous en ma qualité de Conseil de l'Etablissement Public Industriel et Commercial TERRES CARAIBES qui m'a fait part des méandres qu'elle rencontre dans le cadre de la transmission d'un permis de construire.

Afin de recontextualiser, une promesse de bail solidaire a été conclu entre vous et ma cliente en date du 01 août 2025. Cette promesse visait la construction d'un programme immobilier sur la parcelle d'une surface de 4240 m² cadastrée CT 250 située à DUGAZON sur la commune des ABYMES. Elle précisait qu'en cas de réalisation des conditions suspensives, le bail serait consenti pour une durée de 80 années. Le terme de la réalisation de cette promesse était fixé au 30 avril 2026.

Le permis de construire devait initialement être déposés le 14 avril 2025.

Vous vous étiez engagés à fournir à ma cliente **avant le 20 janvier 2026**, le permis de construire validé. A ce jour, ma cliente demeure dans l'attente de ce dernier.

Vous n'êtes pas sans savoir que l'article 1217 du code civil précise que : « *La partie envers laquelle l'engagement n'a pas été exécuté, ou l'a été imparfaitement, peut :*

*- refuser d'exécuter ou **suspendre l'exécution de sa propre obligation***

- poursuivre l'exécution forcée en nature de l'obligation ;

- obtenir une réduction du prix ;

- provoquer la résolution du contrat ;

contact@ajmavocats.com
tél (+59) 0590 542 211
www.ajmavocats.com

2626 rue Henri Becquerel - Z.I Jarry
97122 Baie-Mahault
SELARL au capital de 30 000 €
SIRET : 913 000 519

26-26 rue Henri BECQUEREL - Z.I JARRY
97122 BAIE-MAHAULT
SIRET : 913 000 519
contact@ajmavocats.com



51C10600XTC00001202022



- *demander réparation des conséquences de l'inexécution.* [...] ».

En l'espèce, le défaut de permis de construire constitue une inexécution contractuelle rendant impossible la poursuite du contrat initiale.

C'est en ce sens que nous vous sommons sous soixante-douze heures (72 H) de nous communiquer le permis de construire obtenue avant le 20 janvier 2026 sous peine de résolution du contrat.

A défaut, l'Etablissement Public Industriel et Commercial TERRES CARAIBES nous a donné instruction de porter cette affaire sur le plan judiciaire, et prendre à votre encontre toutes mesures propres à assurer la sauvegarde de ses droits.

Par ailleurs, nous vous indiquons que nous sommes favorables à un règlement amiable du différend et restons à votre disposition pour le résoudre. Nous vous indiquons en conséquence, que la présente constitue une tentative de conciliation préalable prévue par les dispositions du Décret 2015-282 du 11 mars 2015 relatif à la simplification de la procédure civile et à la résolution amiable des différends.

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de mes sentiments distingués.

Maître Fabiola JULAN-SAMINADIN

SELARL AJM AVOCATS
2626 Imm. Henri Bequaert - ZI Jarry
97122 BAIE-MAHAULT
Tél : 0590 90 42 66
contact@ajm-avocats.com
Siren : 913 000 519





LIONEL ARMAND

FABIOLA JULAN

Société d'avocats inscrite
au Barreau de la Guadeloupe,
Saint-Martin et Saint-Barthélemy
Mandataire immobilier

Etablissement Public
Industriel et Commercial
TERRES CARAIBES
RTE DE LA ROCADE
GRAND CAMP
97139 Les Abymes

Envoi par mail :

Baie-Mahault, le 8 juin 2026

N/Réf. : TERRES CARAIBES - EPF
260925 - FJ//FJ

Madame la Directrice,
Mesdames Messieurs les collaborateurs,

Afin de préciser les modalités de rupture du contrat relatives au projet visant à permettre la réalisation des lots sur le site « les victorieuses ».

A titre de recontextualisation, par acte du 01^{er} aout 2025, l'OFS a conclu une promesse de bail solidaire avec la société JSK IMMO CONSEILS visant la construction d'un programme immobilier sur la parcelle d'une surface de 4240 m² cadastrée CT 250 située à DUGAZON sur la commune des ABYMES.

La société JSK CONSEILS était dirigée par M. Philippe GUYON décédé le 05 février 2026.

Eu égard à ce décès, vous nous avez consulté afin d'en connaître sur vos prérogatives permettant de poursuivre votre programme en ayant le moins d'impact possible sur ce projet d'intérêt général.

contact@ajmavocats.com
tél (+59) 0590 542 211
www.ajmavocats.com

262b rue Henri Becquerel - Z.I JARRY
97122 Baie-Mahault
SELARI au capital de 30 000 €
SIRET : 913 000 519

26-26 rue Henri BECQUEREL - Z.I JARRY
97122 BAIE-MAHAULT
SIRET : 913 000 519
contact@ajmavocats.com



Suite à l'analyse de ce dossier, il ressort qu'antérieurement au décès, plusieurs démarches auraient dû être faite par la société en sa qualité de pétitionnaire du permis et conformément au contrat conclu.

Nous vous avons donc proposé trois solutions soit la résiliation aux risques et périls, soit la résiliation judiciaire suivant saisine sur requête soit la désignation d'un mandataire afin de procéder à la liquidation.

La rupture judiciaire étant possible par application des articles 654 et 655 du code de procédure civile.

Il s'agissait notamment de la date d'exigibilité de l'expiration du délai de l'affichage du permis de construire et de celui du risque de retrait du permis pour illégalité.

En effet, aux termes de la promesse les différentes formalités devaient impérativement intervenir au 30 avril 2026. A cette date, la société JSK CONSEILS avait l'obligation de justifier d'un permis obtenu exempt de tout risque.

L'obtention du permis devait être faite au 30 janvier 2026 afin de permettre la purge du délai de retrait de 3 mois du fait d'une potentielle illégalité du permis conformément au titre g – gestion par l'Administration précisé en page 11 de votre contrat.

Se faisant, suivant l'affichage du permis, aurait quant à lui dû intervenir au plus tard dans le délai de deux mois à compter de l'affichage.

Votre projet remplissant les conditions de mixité sociale, cet intérêt général prime sur les conséquences personnelles et individuelles de la société.

À ce jour, aucun procès-verbal constatant un changement de gérance n'a été communiqué. De même, la société n'a apporté aucune réponse à notre courrier sollicitant des précisions sur les mesures mises en œuvre à la suite du décès de son dirigeant et à défaut, valant notification du contrat. (V. Courrier du 10 avril 2026 - 87500140371952J)





Aussi, eu égard à l'inexécution survenue antérieurement au décès et à l'absence de mise en place de disposition par le personnel de la société, l'impact sur le projet légitimait une rupture aux risques et périls prévu à l'article 1224 du code civil en son premier alinéa qui prévoit que « *Le créancier peut, à ses risques et périls, résoudre le contrat par voie de notification.* ».

Fort de cette inexécution, et afin de certifié le manquement, nous avons sollicité de la juridiction qu'elle intervienne en urgence afin d'entériner ces manquements.

Face à l'ampleur du projet, la Juridiction a proposé la saisine d'un mandataire ad'hoc permettant notamment la gestion voire la liquidation de la société.

Cette solution risquant d'entraîner des délais de traitement plus longs et eu égard à la faiblesse du risque de saisine de la société JSK CONSEIL vu les démarches préventives réalisées, votre établissement dispose de tous les éléments lui permettant de poursuivre le contrat avec un nouvel opérateur.

Nous alertons néanmoins votre établissement sur le fait de clarifier les délais d'exécution à chaque étape afin d'éviter tout risque de contentieux et de contrôler les actions réalisées par ce nouvel opérateur.

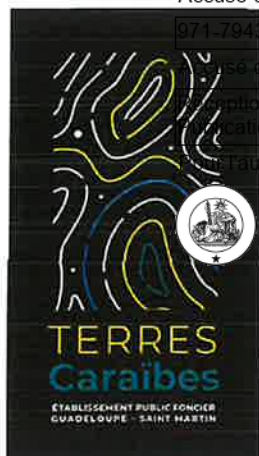
Je vous prie de croire, Madame la Directrice à l'assurance de mes sentiments distingués.

Fabiola

SAMINADIN

JULAN-



**DELIBERATION N° 25-022**

**VALIDATION DU CHOIX DE LA SOCIETE JSK CONSEILS
EN VUE DE LA REALISATION DE L'OPERATION EN
BRS « LES VICTORIEUSES » SUR LA PARCELLE CT 250 A
LES ABYMES**

Le Conseil d'Administration de TERRES CARAIBES - Etablissement Public Foncier Guadeloupe – Saint-Martin, régulièrement convoqué par le Président, s'est réuni le **mercredi 26 mars 2025** à TERRES CARAIBES -, Route de la Rocade 97139 Grand-Camp LES ABYMES, sous la présidence de monsieur Patrick SELLIN, en présence de madame Josiane GATIBELZA membre d'honneur, monsieur Jean-Marie SCHMIDER de la DRFIP Guadeloupe et de monsieur Patrick CLAIRE ancien commissaire aux comptes de l'établissement.

Etaient Présents

NOM/PRENOM	COLLEGE	STATUT
ALIX NABAJOOTH	CAP EXCELLENCE	TITULAIRE
JOSEPH LEE	CAP EXCELLENCE	SUPPLEANT
EDMEF MAURIELLO	CANBT	TITULAIRE
PHILIPPE DEZAC	CANBT	TITULAIRE
BETTY ARMOUGON	CANGT	TITULAIRE
BLAISE MORNAL	CANGT	TITULAIRE
HERIC ANDRE	CAGSC	TITULAIRE
LILIANE MONTOUT	CARL	TITULAIRE
YVES QUIQUEREZ	CARL	TITULAIRE
PATRICK SELLIN	REGION	TITULAIRE
JEAN BARDAIL	REGION	TITULAIRE

Etaient Représentés

NOM PRENOM	COLLEGE	STATUT	REPRESENTE PAR	COLLEGE	STATUT
ERIC JALTON	CAP EXCELLENCE	TITULAIRE	JOSEPH LEE	CAP EXCELLENCE	SUPPLEANT
JEAN-CLAUDE MAES	CCMG	TITULAIRE	HERIC ANDRE	CASGC	TITULAIRE
LOULY BONBON	CAGSC	TITULAIRE	LILIANE MONTOUT	CARL	TITULAIRE
LOUIS MUSSINGTON	COM SAINT- MARTIN	TITULAIRE	PHILIPPE DEZAC	CANBT	TITULAIRE

(Signature)
ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL GUADELOUPE - SAINT-MARTIN

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

971-794380733-20260722-26-038-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 29/07/2026

Publication : 22/07/2026

Conseil d'administration – Mercredi 26 mars 2025 – siège TERRES CARAIBES

Pour l'autorité compétente par délégation

Etaient Absents/Excusés



NOM/Prénom	COLLEGE	STATUT	OBSERVATIONS
PIERRE THICOT	CAP EXCELLENCE	TITULAIRE	
DAVID MONTOUT	REGION	TITULAIRE	
JEAN-MARIE HUBERT	REGION	TITULAIRE	

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L300-1 et L. 324-1 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2013-030/SG/DICTAJ/BRA du 10 mai 2013, modifié, portant création de l'établissement public foncier Guadeloupe, devenu « *TERRES CARAIBES - EPF Guadeloupe Saint-Martin* » et les arrêtés modificatifs ainsi que les statuts ;

Considérant les enjeux en matière d'habitat et d'hébergement sur le territoire ;

Considérant l'agrément en mai 2021 de TERRES CARAIBES en qualité d'Office Foncier Solidaire ;

Considérant la nécessité de promouvoir les opérations en Bail Réel Solidaire afin de permettre aux familles guadeloupéennes d'accéder à la propriété ;

Considérant les axes stratégiques du PPI 2024-2028 approuvé en juillet 2024 et en particulier l'axe n°1 qui prévoit d'intensifier l'intervention en faveur de la création d'une offre de logements accessibles à tous et de la résorption de l'habitat indigne et dégradé ;

Considérant le projet « *200 lots pour l'habitat solidaire* » et l'intérêt à le mettre en œuvre pour lutter contre l'artificialisation des sols ;

Considérant la consultation lancée par TERRES CARAIBES en date du 18 décembre 2024 pour la réalisation de l'opération « Les Victorieuses » en bail réel solidaire ;

Considérant l'offre reçue par l'entreprise JSK IMMO CONSEILS pour la construction de vingt-deux logements collectifs en bail réel solidaire ;

Après en avoir délibéré,

***LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ADOPTENT LA DELIBERATION
DONT LA TENEUR SUIT :***

ARTICLE 1 : La Directrice Générale est autorisée à signer un bail réel solidaire opérateur avec la société JSK IMMO CONSEILS pour la construction de vingt-deux logements collectifs en bail réel solidaire (BRS) sur la parcelle **CT 250** à Les ABYMES.

ARTICLE 2 : La Directrice générale et le Payeur régional sont chargés, pour chacun en ce qui les concerne de l'exécution de la présente délibération.

ARTICLE 3 : Tout recours contre la présente délibération doit être adressé au tribunal administratif de Basse-Terre dans un délai de 2 mois à compter de la date à laquelle elle est rendue exécutoire.



Les ABYMES, le **26 MARS 2025**

Le Président de
TERRES CARAÏBES
EPF Guadeloupe-Saint-Martin

Monsieur Patrick SELLIN



Le 1^{er} Vice-Président de
TERRES CARAÏBES
EPF Guadeloupe-Saint-Martin

Monsieur Alix NABAJOTH

Les actes pris par TERRES CARAÏBES – EPF Guadeloupe-Saint-Martin sont exécutoires de plein droit dès qu'il a été procédé à leur publication ou affichage ou à leur notification aux intéressés ainsi qu'à leur transmission au représentant de l'Etat dans le département ou à son délégué dans l'arrondissement.