



CONVENTION DE MISE A DISPOSITION

ESPACE FONCIER

Opération ZAC PALISSADE

SUR LA COMMUNE DE SAINT-LOUIS

PROJET

SOMMAIRE

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION.....	3
ARTICLE 2 °: DESIGNATION DES BIENS MIS A DISPOSITION	4
ARTICLE 3 : DUREE DE LA CONVENTION	4
ARTICLE 4 : REDEVANCE	4
ARTICLE 5 : DESTINATION, OCCUPATION et affectation des IIEux MIS A DISPOSITION.....	4
ARTICLE 6 : ETAT DES LIEUX	5
ARTICLE 7 : CESSION – SOUS LOCATION	5
ARTICLE 8 : ASSURANCES	5
ARTICLE 9 : OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT	6
ARTICLE 10 : OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE	6
ARTICLE 11 - PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT	6
ARTICLE 12 : TOLERANCES.....	7
ARTICLE 13 : RESPONSABILITES.....	7
ARTICLE 14 : RESILIATION.....	7
ARTICLE 15 : REGLEMENT DES LITIGES.....	7
ARTICLE 16 : ELECTION DE DOMICILE.....	7

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La **SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DE DEVELOPPEMENT ET D'EQUIPEMENT DE LA REUNION (S.E.M.A.D.E.R)**, Société Anonyme d'Economie Mixte, au capital social de 37 997 66,80 euros, dont le siège est à Actiparc des sables – 52 route des sables – CS 21 008 – 97427 l'ETANG SALÉ, identifiée au SIREN sous le numéro 332824242 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-PIERRE (97410).

Dénommée ci-après le PROPRIETAIRE, d'une part,

ET

La **COMMUNE DE SAINT-LOUIS**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la Réunion, dont l'adresse est à SAINT-LOUIS (97450), 125 avenue du Docteur Raymond Vergès, identifiée au SIREN sous le numéro 219740149.

Dénommée ci-après l'OCCUPANT, d'autre part,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

PREAMBULE

Par convention publique d'aménagement signée le 19 décembre 1995 et par ses avenants, la Commune a confié les études et la réalisation de la ZAC PALISSADE à la SEMADER. La durée de la concession était fixée à 12 ans et est donc arrivée à terme en décembre 2007.

Aussi, dans l'attente du retour des biens à la commune de Saint-Louis, la ville souhaite disposer des parcelles cadastrées EL 1681 et EL 1765p.

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

Le PROPRIETAIRE met à disposition au profit de l'OCCUPANT, qui accepte, les espaces fonciers suivants afin de réaliser, notamment, les projets identifiés ci-dessous :

- **Parcelle EL 1681** d'une superficie de 1 781 m² : réalisation d'une aire de jeux et aménagement paysager dans le cadre du dispositif citoyen « Petit Projet d'Aménagement de Proximité » porté par la collectivité,
- **Parcelle EL 1765p** d'une superficie de 17 259m² : embellissement du parc dans une optique d'optimisation des activités socio-culturelles de la Maison Communale de Proximité et du Centre Social.



En fonction des besoins identifiés l'occupant pourra engager d'autres travaux en matière d'aménagement et d'entretien afin de répondre aux besoins des usagers et cela en sollicitant l'accord du propriétaire.

ARTICLE 2 °: DESIGNATION DES BIENS MIS A DISPOSITION

Le PROPRIETAIRE met à la disposition de la ville de Saint-Louis sur l'opération ZAC PALISSADE, les espaces fonciers ci-après désignés sur le plan joint en annexe :

Section	N°	Adresse	Surface
EL	1681		1 781 m ²
EL	1765p		17 259 m ²

Tel que ledit bien existe, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, l'OCCUPANT déclarant parfaitement le connaître pour l'avoir vu et visité en vue des présentes dès avant ce jour.

La parcelle EL 1765p a fait l'objet d'un DMPC et sera enregistrée au cadastre sous la nouvelle référence EL 2422

ARTICLE 3 : DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est consentie à compter du jour de sa signature et prendra fin à la date de la signature de l'acte de la rétrocession desdites parcelles de la ZAC PALISSADE, qui ne pourra pas excéder 31/12/2024.

ARTICLE 4 : REDEVANCE

La mise à disposition des lieux est consentie à titre gratuit.

Il est précisé que les travaux qui seront réalisés par l'OCCUPANT resteront propriétés de celui-ci sans valorisation dans les actes de rétrocessions (et de ce fait sans impacts sur le bilan de clôture de la concession ZAC Palissade).

ARTICLE 5 : DESTINATION, OCCUPATION ET AFFECTATION DES LIEUX MIS A DISPOSITION

L'Occupant s'engage à respecter scrupuleusement les emprises dédiées. ~~Aucun empiètement ne sera toléré.~~

De manière générale, l'OCCUPANT réalisera ses travaux visés en Article 1 dans les règles de l'art en respectant les règles de prévention, d'hygiène et de sécurité, et les réglementations du travail, environnementale, de manière à ce que le PROPRIETAIRE ou son mandataire ne puisse en aucun cas être inquiété ou recherché pour quelque cause que ce soit.

L'OCCUPANT ne pourra céder, en tout ou en partie, aucun droit à la présente convention sous peine de résiliation immédiate.

ARTICLE 6 : ETAT DES LIEUX

L'OCCUPANT prendra l'espace dans l'état où il se trouvera au moment de la signature des présentes, sans pouvoir exiger du PROPRIETAIRE aucune réparation ni remise en état.

En outre l'OCCUPANT ne pourra élever aucune réclamation, ni exercer aucun recours contre le PROPRIETAIRE pour, erreur dans la désignation ou dans la contenance, mauvais état du sol, sous-sol, dégradations, insalubrités, cas de force majeure, ou autre cause.

ARTICLE 7 : CESSION – SOUS LOCATION

Le caractère précaire des présentes interdit tout type de cession ou sous-location de la part de l'OCCUPANT, sauf accord express du PROPRIETAIRE.

Toutefois l'occupant pourra mettre à disposition pour un tiers à titre gratuit ces fonciers dans le cadre d'évènements ou d'utilisation temporaires du site.

ARTICLE 8 : ASSURANCES

Assurances du PROPRIETAIRE :

Le PROPRIETAIRE fera son affaire personnelle de l'assurance de l'immeuble. Il pourra souscrire toute police d'assurance qu'il jugera utile.

Assurances de L'OCCUPANT :

L'OCCUPANT est tenu de garantir dès la prise d'effet de la présente convention, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir du fait de son installation, notamment à l'égard des voisins et des tiers en général.

La garantie portera sur les risques d'incendie, explosions, tempêtes et dégâts des eaux afférents à ses biens, équipements, matériels et marchandises, ainsi qu'aux aménagements qu'il aura réalisés.

L'OCCUPANT devra justifier au PROPRIETAIRE de la souscription de ces assurances et du paiement des primes correspondantes, dès la signature de la présente convention.

Renonciation à recours :

L'OCCUPANT s'engage pour lui-même et pour ses assureurs à renoncer à tout recours contre le PROPRIETAIRE et ses assureurs du fait de la destruction ou de la détérioration totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises, du fait de la privation ou de troubles de jouissance des lieux loués et même en cas de perte totale ou partielle des moyens d'exploitation, y compris les éléments incorporels.

Sinistres – désordres :

L'OCCUPANT doit tenir informé sans délai, le PROPRIETAIRE ou son mandataire, de tous sinistres survenus dans les lieux mis à disposition.

Il doit informer immédiatement le PROPRIETAIRE de toute réparation rendue nécessaire par toute déprédation ou dégradation quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu pour responsable de toute aggravation directe ou indirecte résultant de son silence ou de son retard, notamment vis à vis des assureurs du PROPRIETAIRE.

ARTICLE 9 : OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT

L'OCCUPANT devra :

- Entretien des lieux mis à disposition en bon état, pendant la durée de la présente convention, et il les rendra de même à la fin de la convention
- S'abstenir de tout ce qui pourra nuire, par son fait ou par le fait des gens à son service, à l'exercice de l'activité des autres propriétaires des parcelles voisines, à leur tranquillité.
- N'embarrasser ou n'occuper, même temporairement, les parties de l'espace non comprises dans la présente mise à disposition.
- Se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, de façon que le propriétaire ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.
- S'engage à transmettre, pour avis, au PROPRIETAIRE, tous les documents nécessaires à la compréhension du projet et des travaux à réaliser sur les fonciers concernés.
- S'engager à valider la rétrocession de ces espaces et de ceux de la ZAC Palissade avant fin 2024.

ARTICLE 10 : OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE

Le PROPRIETAIRE devra :

- Fournir les éléments permettant de finaliser un projet de délibération à présenter au Conseil municipal pour la rétrocession des deux parcelles visées à l'article 2 au plus tard le 30/06/2024.
- S'engage à analyser les projets soumis par la ville dans le délai de 30 jours à compter de la réception des documents.
- S'engage à rétrocéder les parcelles à l'OCCUPANT avec les travaux qu'il aura réalisés, sans lui demander de compensation financière

ARTICLE 11 - PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

L'Occupant devra informer le Propriétaire de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement.

L'Occupant restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son utilisation des lieux.

L'Occupant ayant l'obligation de remettre au Propriétaire en fin de bail le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement, supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des lieux loués.

ARTICLE 12 : TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du PROPRIETAIRE relatives aux clauses et conditions de la présente convention, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression à ces conditions ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le PROPRIETAIRE pourra toujours y mettre fin.

ARTICLE 13 : RESPONSABILITES

La SEMADER se dégage de toute responsabilité en cas de problème sur les équipements installés par l'OCCUPANT. Ceux-ci ne pourront en aucun cas en rendre responsable la SEMADER qui ne pourra voir sa responsabilité engagée.

ARTICLE 14 : RESILIATION

Il est expressément convenu qu'en cas d'inexécution d'une seule des clauses de la présente convention et un mois après par simple commandement resté sans effet, la convention sera résiliée de plein droit, si bon semble au PROPRIETAIRE sans qu'il soit besoin d'autres formalités judiciaires qu'une simple ordonnance de référé pour contraindre, si besoin était, L'OCCUPANT à quitter les lieux et ce nonobstant toutes offres de conciliations ultérieures.

D'autre part, dans le cas où le PROPRIETAIRE devrait disposer de son bien pour quelle que raison que ce soit, la présente convention pourra être résiliée, moyennant un préavis de 6 mois effectif à compter de la réception du courrier adressé en recommandé avec Accusé de Réception.

ARTICLE 15 : REGLEMENT DES LITIGES

En cas de différent découlant de la présente convention ou lié à celle-ci, les parties conviennent de se rencontrer afin de chercher à régler le différend par le biais de la négociation ou d'un autre processus approprié de règlement des différends, avant de recourir à l'action judiciaire. Si aucun accord amiable n'est possible entre les deux parties, les contestations relatives à l'interprétation et à l'application de la convention seront portées devant les tribunaux compétents.

ARTICLE 16 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, chacune en leur siège social respectif.

Fait à Etang Salé,
En deux exemplaires originaux
Le,

LE PROPRIETAIRE, LA SEMADER*

L'OCCUPANT, LA VILLE DE SAINT-LOUIS**

La Directrice de l'Aménagement

La Maire

Madame Aurélie RIGAL

Madame Juliana M'DOIHOMA

() Faire précéder la signature de la mention manuscrite : « Lu et approuvé, bon pour Mise à disposition »*

*(**) Faire précéder la signature de la mention manuscrite : « Lu et approuvé, bon pour prise de possession »*

Listes des Annexes techniques:

Plan
Assurances

PROJET