

CONVENTION DE MISE A DISPOSITION D'UN LOCAL COLLECTIF RESIDENTIEL

L.C.R. du Groupement d'habitations « Indira Gandhi » - Zac Avenir

ENTRE-LES SOUSSIGNES :

La Société Immobilière du Département de La Réunion (S.I.D.R.) Société Anonyme d'Economie Mixte créée en application de l'article 2 de la loi du 30 avril 1946 au capital de 125 000 000€, SIREN 310 863 592 RCS Saint - Denis, dont le siège social est à Saint – Denis, 12, Rue Félix Guyon CS 71090, représentée par son Directeur Général, Monsieur Laurent Pinsel, ci-après désigné le PROPRIETAIRE, ou LA SIDR,

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 : 125 Avenue Principale – 97450 Saint Louis et représentée par sa Maire Madame **Juliana M'Doihoma**, ci-après désigné la Commune ou l'occupant,

D'AUTRE PART,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET.

En application de la circulaire n°86-27 du 12 mars 1986 du ministère de l'Equipeement de l'Urbanisme et du Logement portant sur les locaux collectifs résidentiels (LCR), la SIDR ès-qualité, met à la disposition de **la commune**, dans le groupe immobilier Gandhi dont elle est propriétaire, à Saint-Louis, les locaux ci-après désignés ci-après :

Un local d'une superficie deM², sise rue d'Australie – ZAC Avenir – 97450 Saint-Louis

La destination dudit local : nature de l'activité ERP de type L de 5^{ème} catégorie.

La commune l'affectera à une utilisation à titre de Local Collectif Résidentiel, pour le développement de l'animation (récréative, culturelle, socio-éducative, sportive, associative).

Dans le cadre de la mise à disposition de ce local, **les activités autorisées** sont les suivantes : **réunions, formations, animations, manifestations de quartier dans le cadre d'activités associatives et de loisirs qui favorisent l'instauration des rapports de voisinage nécessaire à la vie du quartier.**

A l'opposé, **les activités non autorisées** sont : **les fêtes à caractère privé (mariage, baptême, anniversaire, veillées mortuaires), les réunions à caractère politique, syndical et religieux. Et les**
entrepôts **d'effets** **personnels.**

La commune déclarant bien connaître lesdits locaux pour les avoir visités et les avoir individualisés dans leur situation et limites.

ARTICLE 2 - DUREE.

La mise à disposition des lieux est consentie à **la commune** à compter du 01/06/2025 p o u r une durée déterminée d'une année, soit jusqu'au 31/05/2026, sous réserve de la transmission à la SIDR du droit d'exploitation du local. A charge pour celle des parties qui désirerait mettre fin à la présente convention, sans qu'il soit nécessaire d'invoquer un quelconque grief, de prévenir l'autre partie par écrit, un mois à l'avance.

Cette convention, non renouvelable par tacite reconduction, pourrait être reconduite à la demande expresse de **la commune** par lettre recommandée avec accusé réception au plus tard un mois avant la date d'échéance (date de signature de la convention définitive).

La SIDR se réserve le droit de demander toutes pièces justificatives avant décision.

Le refus de renouvellement n'ouvre pas droit à indemnisation de l'occupant.

ARTICLE 3 - REDEVANCE.

Conformément au premier de l'article 3 de la Circulaire n° 77-51 du 28 avril 1977 JO du 24 juin, la mise à disposition est consentie à titre gratuit.

La commune ne pourrait qu'être tenue qu'au remboursement des fournitures individuelles dont elle bénéficierait au titre des locaux qu'elle occupe :

Consommation d'eau : **abonnement et consommation aux frais de la commune**

Consommation d'électricité : **abonnement et consommation aux frais de la commune**

Dépôt de garantie : **néant**

ARTICLE 4 - OCCUPATION, JOUISSANCE.

La commune occupera les locaux, par elle-même, paisiblement, conformément **au code de la construction et de l'habitation, article R 123-1 à R 123-55, à la circulaire DH/S 12 N° 4 du 27 janvier 1994** et aux articles 1728 et 1729 du Code Civil de l'arrêté du 25 juin 1980 portant approbation des dispositions générales des règlements de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les ERP¹, et conformément à son objet. Les lieux susvisés sont destinés à servir pour l'usage précisé en objet. Ils ne pourront, soit en totalité, soit même en partie, être affectés à un autre usage.

¹ Etablissement Recevant du Public

Avant la mise en exploitation du local, **la commune** devra faire les demandes d'autorisation réglementaire et transmettre aux autorités compétentes les formulaires Cerfa requis pour l'accès du public ou pour la modification des locaux.

Les horaires appliqués pour l'utilisation du LCR Gandhi sont :

- **De 08h00 à 20 heures du lundi au samedi**

Les horaires définis dans l'acte d'utilisation sont stricts, **la commune** a l'obligation de s'y conformer de fermer les portes et de libérer les locaux en dehors des heures autorisées.

La commune s'engage à respecter le planning d'activités joint en annexe.

La commune s'engage à respecter la réglementation en vigueur concernant les activités organisées dans ces locaux.

Elle ne pourra sous-louer en tout ou partie les locaux faisant l'objet de la présente convention.

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

Cependant, **la commune** pourra, sous sa seule responsabilité, mettre le local à disposition d'une association à but médico-social, éducatif ou culturel, récréatif, sportif sur la base d'un projet défini répondant aux objectifs de la Politique de la Ville, de créneaux d'utilisation des lieux et en informera le PROPRIETAIRE.

Article 5 - ENTRETIEN, TRAVAUX.

La commune prendra les lieux dans leur état actuel et total sans pouvoir demander au PROPRIETAIRE aucune réparation d'aucune sorte. L'occupant assurera à ses frais la remise en état des locaux, l'entretien des installations concourant à la sécurité et l'ensemble des biens mobiliers et techniques du local.

Un état des lieux contradictoire sera fait à l'entrée dans les lieux entre la SIDR et **la commune**.

Il mentionnera les numéros de compteur EAU et EDF et leur relevé.

La commune aura la charge des réparations autres que celles définies à l'article 606 du Code Civil et devra rendre les lieux en bon état desdites réparations à l'expiration de la convention.

Elle devra, notamment, faire entretenir et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel. Elle sera responsable des accidents causés par et à ces objets.

La commune sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du PROPRIETAIRE mais qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont **la commune** a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les lieux occupés, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

L'occupant devra maintenir les locaux en bon état d'usage et de fonctionnement. A ce titre, il prendra à sa charge la mise en place, l'entretien et la maintenance de l'ensemble des équipements concourant à la sécurité des personnes et des biens requis dans le cadre de la réglementation applicable à la nature et au type du local concerné. La SIDR se réserve le droit d'effectuer un contrôle des installations et équipements technique une fois par an. L'exploitant a la pleine responsabilité de ces équipements et doit en assurer le bon état de fonctionnement même en l'absence de vérification par les services de la SIDR ou de la commission de sécurité.

L'occupant ne pourra transformer les lieux mis à disposition sans l'accord exprès de la SIDR et après obtention des autorisations administratives requis dans le cadre d'un ERP. Dans le cas des aménagements réalisés avec l'accord de la SIDR, et si celle-ci à l'expiration de la convention estime ne pas devoir conserver ces aménagements, l'occupant devra remettre les lieux dans l'état où ils leurs ont été livrés.

Dans l'hypothèse où la SIDR accepterait de conserver les aménagements effectués par l'occupant, celui-ci ne pourra en aucun cas, exiger une quelconque indemnité compensatrice.

En tout état de cause, aucun aménagement mettant en cause le bon fonctionnement du local ou la sécurité des utilisateurs éventuels ne pourra être envisagé.

L'effectif maximal admissible dans ce local ne pourra excéder plus de personnes, l'occupant s'engage à veiller au strict respect de cette consigne.

L'occupant s'engage enfin à privilégier l'accès aux activités proposées par la commune aux locataires du groupe d'habitations « Indira Gandhi ». Ces derniers doivent être prioritaires sur les autres bénéficiaires des activités de la commune.

La responsabilité de la SIDR ne saurait être engagée en cas de dégâts ou vol constatés.

Article 6 - RESTITUTION DES LIEUX.

A son départ, la **commune** rend les lieux loués dans l'état dans lequel elle les a trouvés, ou à défaut, règle au PROPRIETAIRE le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état, la vétusté résultant de l'usage demeurant à la charge du PROPRIETAIRE.

A cet effet, il est procédé au plus tard le jour de l'expiration de la convention ou en fin de jouissance, à l'état des lieux à la suite duquel la **commune** doit remettre les clés au PROPRIETAIRE.

Article 7 - REPARATIONS ET TRAVAUX DANS L'IMMEUBLE.

La **commune** devra souffrir, quelque gêne qu'elles lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité, quelles qu'en soient l'importance et la durée par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, alors même que cette dernière excéderait vingt et un jours.

Elle supportera de la même manière les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour l'exploitation de ses activités et sauf recours contre l'Administration, l'entrepreneur des travaux ou les propriétaires voisins, s'il y a lieu.

Elle devra aviser immédiatement le PROPRIETAIRE de toute réparation rendue nécessaire par toute déprédation ou dégradation quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation directe ou indirecte résultant de son silence ou de son retard, notamment pour sa déclaration aux assureurs.

Elle devra, à ses frais et sans délai, déplacer son mobilier et déposer tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, des fissures et, en général, pour l'exécution de tous travaux.

Article 8 - ASSURANCES.

Assurances du PROPRIETAIRE

Le PROPRIETAIRE garantit les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de propriétaire.

Assurances de la commune

La commune est tenue 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** pour tous les dommages matériels et corporels qu'elle peut causer à autrui du fait de son activité et de son occupation des lieux, notamment à l'égard des voisins et des tiers en général, et notamment des occupants du local, de la SIDR et de ses locataires.

L'assurance couvrira notamment les dommages résultant d'incendie, explosions, tempêtes et dégâts des eaux afférents à ses biens, équipements, matériels et marchandises, ainsi qu'à l'immeuble et aux aménagements qu'il aura réalisés.

La commune devra justifier au PROPRIETAIRE de la souscription de ces assurances et du paiement des primes correspondantes, dès la signature de la présente convention et de ses renouvellements éventuels.

La commune s'assurera que les intervenants qu'elle missionne disposent d'une assurance identique et au besoin souscrira elle-même une assurance pour leur compte.

Renonciation à recours

La commune s'engage pour elle-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

La commune doit tenir informé sans délai, le PROPRIETAIRE, de tous sinistres survenus dans les locaux.

ARTICLE 9 : OBLIGATIONS DIVERSES

La commune devra :

- S'abstenir de tout ce qui pourra nuire, par son fait, par le fait des gens à son service ou par ses bénéficiaires à l'exercice de l'activité des autres occupants dans l'immeuble, à leur tranquillité et au bon ordre de l'immeuble.
- N'embarrasser ou n'occuper, même temporairement, les parties de l'immeuble non comprises dans la présente location.
- Ne laisser pénétrer aucun véhicule dans la cour de l'immeuble, sauf aux emplacements prévus à cet effet.
- N'exposer aux fenêtres et aux murs de l'immeuble, en dehors de la devanture, caisses ou pots de fleurs, ni aucun objet de quelque nature qu'il soit.
- N'installer aucune enseigne, panneau publicitaire, store, antenne de télévision ou de radio sans l'accord préalable du PROPRIETAIRE qui pourra imposer un modèle de son choix.
- N'avoir aucun animal.
- Se conformer aux règlements établis par le PROPRIETAIRE pour l'enlèvement des ordures, la bonne tenue et la tranquillité de l'immeuble, ou au règlement de copropriété.
- Satisfaire à toutes charges de Ville et de Police dont les locataires sont ordinairement tenus.
- Acquitter exactement toutes les taxes et contributions personnelles, mobilières ou autres à la charge des locataires, de manière que le PROPRIETAIRE ne puisse jamais être inquiété ou recherché à cet égard pour quoi que ce soit.
- Faire son affaire personnelle de toutes autorisations administratives ou autres qui pourraient être nécessaires.
- 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 PROPRIETAIRE ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.
- Donner accès, dans les lieux loués, au PROPRIETAIRE, à son représentant, à son architecte ou à ses entrepreneurs et ouvriers aussi souvent qu'il sera nécessaire pour constater leur état,

prendre toutes mesures conservatoires, réaliser tous travaux, les faire visiter en vue de leur location ou de leur vente.

- Ne faire supporter aux planchers aucune surcharge et, en cas de doute, s'assurer du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble.
- **Ne stocker aucune substance, aucun produit dangereux ou susceptible d'engendrer des nuisances ou risques pour les autres occupants.**
- Faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des locaux loués.
- Faire supprimer sans délai les machines ou moteurs qui seraient installés même avec autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des locataires ou voisins.

ARTICLE 10 - 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 11 - CLAUSE RESOLUTOIRE.

Il est expressément convenu qu'en cas d'inexécution d'une seule des clauses de la présente convention et un mois après simple mise en demeure en recommandé avec accusé de réception, restée 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, **la commune** à quitter les lieux par elle-même et tous occupants de son chef et ce nonobstant toutes offres de conciliations ultérieures.

ARTICLE 12 - ELECTION DE DOMICILE.

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

Fait à Saint-Pierre, le ,

Fait à Saint-Louis, le

En double exemplaires originaux

LE PROPRIETAIRE

LA COMMUNE DE SAINT-LOUIS
La Maire