

OBJET RESIDENCE D'ARTISTES AU POLE DE L'IMAGE A CHATEAU MORANGE

**CONTRAT DE BAIL ENTRE LA SOCIETE IMMOBILIERE
DU DEPARTEMENT DE LA REUNION (SIDR) ET LA VILLE DE SAINT-DENIS
EN VUE DE L'EXPLOITATION DES LOCAUX DE LA BARRE F
DE CHATEAU MORANGE**

Dans le cadre de la rénovation urbaine du quartier des Camélias, l'ancien équipement culturel et sportif fera l'objet d'importants travaux de réhabilitation, accompagnés d'une réorganisation partielle de ses espaces, ainsi que d'une requalification de son fonctionnement. La principale évolution fonctionnelle concerne la déconnexion en son sein du volet sportif. Le site est appelé à devenir un équipement exclusivement artistique et culturel dédié à la pratique de l'image et du cinéma.

Ce lieu d'enseignement, de production et de diffusion composé d'une salle de spectacle et de plusieurs espaces dédiés à la musique, à la danse et à l'audiovisuel sera aussi doté d'un dispositif de résidence d'artistes.

En lien et dans la poursuite des objectifs du futur équipement, ces résidences pluridisciplinaires plus ou moins longues (entre 1 et 6 mois), constitueront un espace d'échanges, de création, de production artistique interactif avec les habitants. Il est envisagé de mettre gratuitement ces espaces à disposition des artistes ou collectif d'artistes qui auraient été préalablement retenus sur projet par une commission ad hoc.

Une barre d'immeubles située à proximité immédiate de l'équipement Château Morange, et appartenant à la Société Immobilière du Département de la Réunion (SIDR) abritera cet espace de vie de recherche et de création. Les locaux du bâtiment F situés en pied d'immeuble, d'une surface de 448 m², comprennent entre 6 et 10 espaces sans cloisons équipés de douches et de toilettes, un espace d'exposition et de stockage.

La SIDR, propriétaire des lieux, accepte de mettre à disposition de la Commune ledit immeuble dans le cadre d'une convention d'occupation précaire pour une durée de six ans sans possibilité de tacite reconduction.

La ville aura à supporter les charges ci-après :

	/mois	/année	/6 ans
Indemnité d'occupation	* 4 032 € HT	48 384 € HT	290 304 € HT
Charges locatives	448 € HT	5 376 € HT	32 256 € HT
Total	4 480 € HT	53 760 € HT	322 560 € HT


* soit un loyer de 9 € HT m²/ mois

Rapport n° 16/2-12

Au regard des éléments précités, je vous demande donc :

- d'approuver les termes de la convention d'occupation précaire entre la Ville de Saint-Denis et la Société Immobilière du Département de la Réunion (SIDR)
- de m'autoriser à procéder à la signature de la convention.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer

Le MAIRE

Gilbert ANNETTE

OBJET RESIDENCE D'ARTISTES AU POLE DE L'IMAGE A CHATEAU MORANGE

**CONTRAT DE BAIL ENTRE LA SOCIETE IMMOBILIERE
DU DEPARTEMENT DE LA REUNION (SIDR) ET LA VILLE DE SAINT-DENIS
EN VUE DE L'EXPLOITATION DES LOCAUX DE LA BARRE F
DE CHATEAU MORANGE**

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, Départements et Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Sur le RAPPORT N° 16/2-12 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur René Louis PESTEL, 13^{ème} Adjoint, présenté au nom des Commissions Affaire Générale/ Entreprise Municipale et Culture/Jeunesse/Sport ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions, avec réserve de Monsieur René-Paul VICTORIA en AG-EM ;

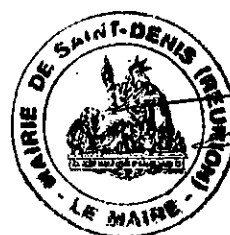
**APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

ARTICLE 1

Approuve les termes de la convention d'occupation précaire entre la Ville de Saint-Denis et la Société Immobilière du Département de la Réunion (SIDR) en vue de l'exploitation des locaux de la barre F de Château Morange

ARTICLE 2

Autorise le Maire à signer la convention.



Le MAIRE

Gilbert ANNETTE



CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

ENTRE

La Société Immobilière du Département de la Réunion (SIDR), Société Anonyme d'Economie Mixte créée en application de l'article 2 de la loi n° 46 860 du 30 avril 1946, inscrite au RC de Saint-Denis sous le n° 74B118, SIREN N° 310 863 592, SIRET 310 863 592 00013, au capital de 125 000 000 (cent vingt-cinq millions) d'Euros, dont le siège social est au 12 rue Félix Guyon - 97400 - 97404 SAINT-DENIS cedex, et représentée par son Directeur Général en exercice, Monsieur Bernard FONTAINE, et par délégation à l'effet des présentes, par Madame Daisie VIRAMA Directrice d'Agence.

Ci-après dénommée "la SIDR" ou "le propriétaire", d'une part,

ET

La Commune de Saint-Denis, valablement représentée par son Maire, Monsieur Gilbert ANNETTE, valablement autorisé à signer la présente convention d'occupation précaire par la délibération n° 16/2-12 du Conseil Municipal en date du 19 mars 2016.

Ci-après appelée "la Commune" ou « l'occupant », d'autre part,

OBJET DU CONTRAT

Par les présentes, la SIDR accepte de mettre à disposition de la Commune de Saint-Denis, sur sa demande, et à titre précaire et révocable, les locaux et lieux désignés ci-après, dépendant d'un immeuble dont la SIDR est propriétaire, tels que lesdits locaux existent et se comportent.

La mise à disposition de ces locaux situés en rez-de-chaussée d'immeubles de la SIDR situés dans le quartier ANRU des Camélias, doit permettre de contribuer au développement social et culturel du quartier.

Pour mémoire, ces locaux ont fait l'objet d'un classement en zone inondable par la DEAL et ne peuvent plus avoir un usage d'habitation (voir courrier de la DEAL en date du _____ en annexe).

La Commune déclare parfaitement connaître que lesdits locaux sont situés en zone Rouge R 1 risque fort inondation du plan de prévention des risques naturels de la Commune de Saint-Denis approuvé par arrêté préfectoral n° _____ et elle déclare en faire son affaire personnelle, sans recours contre la SIDR à ce titre en cas de sinistre.

Elle s'engage à informer tout occupant de son chef, de ladite situation.

CECI EXPOSE , IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

I - DESIGNATION DES LIEUX

Les lieux et locaux dont l'occupation est consentie à la Commune à titre de convention précaire par le présent contrat, font partie d'un ensemble immobilier dénommé :

Château Morange
8-10-14-16 Rue du Château Morange - 97400 SAINT-DENIS.

Identification dans les registres de la SIDR sous la référence :

Unités gérées :

Locaux n°

Surface totale : 448 m²

Situation dans l'immeuble : bâtiment F en rez-de-chaussée

II - DUREE ET LEGISLATION DU CONTRAT

La présente convention d'occupation précaire est consentie pour une durée de six ans prenant cours le

Par la suite, à son expiration, la Convention pourra être reconduite pour une durée d'une année, si les deux parties en sont d'accord.

Il en sera de même à l'issue de cette prolongation annuelle.

Au terme du contrat, ou d'une éventuelle période de renouvellement, la Mairie de Saint-Denis s'engage à libérer les lieux irrévocablement sans que la SIDR ait à notifier à nouveau au préalable son intention de reprendre ces lieux.

Il est précisé que la nature et la situation de ces locaux empêche la signature d'un bail et justifie la conclusion d'une simple convention d'occupation précaire et révocable.

Celle-ci n'est soumise à aucune réglementation spécifique, et notamment elle ne relève ni de loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les baux d'habitation, ni de l'article 57 A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 sur les baux professionnels, ni des textes régissant les baux commerciaux.

Ainsi nonobstant la durée de six ans énoncée ci-dessus, il est stipulé que la convention pourra prendre fin à tout moment à la demande de l'une ou l'autre des parties, sans avoir à être motivée, et moyennant un délai de préavis d'un mois. Cette résiliation n'ouvre pas droit à indemnisation.

III - INDEMNITE D'OCCUPATION

L'indemnité mensuelle d'occupation due par la Commune à la SIDR, s'élève à quatre mille trente-deux euros hors taxes (4 032 €), payable par anticipation, et au plus tard le premier jour ouvrable de chaque mois. Cette indemnité est calculée sur la base d'une indemnité de 3€/m² et d'une contrepartie de 6€/m² pour la prise en charge des travaux souhaités par la ville (voir liste en annexe). Ces travaux seront réalisés par la SIDR dans un délai prévisionnel de six mois à compter de la signature de la présente convention.

Au terme des six premières années, l'indemnité sera revue à hauteur de 3€/ m².

Chaque mois la SIDR fait parvenir à l'occupant un avis d'échéance ou quittancement

Charges : La Commune devra en plus à la SIDR des charges calculées comme les charges locatives du groupe.

La provision pour les charges s'élève à 448 €/ mois payable par la Commune à la SIDR, en même temps que l'indemnité d'occupation.

A la fin de l'année, un décompte détaillé des charges et consommations, est envoyé à l'occupant à des fins de régularisation.

L'occupant peut procéder à une consultation des justificatifs et en obtenir une copie, à ses frais, dans le délai de six mois suivant la date de l'appel pour régularisation

Les charges comprennent toutes celles visées au décret n° 87-713 du 26 août 1987 sur les charges locatives.

IV - DESTINATION

Les biens objet de la présente convention d'occupation précaire sont destinés à l'usage exclusif d'activités culturelles et artistiques en lien avec le projet Château Morange ci-après annexé, à l'exclusion de toute autre affectation.

La Commune de Saint-Denis déclare à ce titre vouloir mettre, lesdits locaux, à titre gratuit, à la disposition d'une (ou de plusieurs) associations en vue que celle(s)-ci y propose(nt) des activités culturelles, à l'exclusion de toute activité commerciale, artisanale ou professionnelle.

Ces mises à disposition consenties par la Commune le seront sous sa seule et entière responsabilité, et elle devra répondre à l'égard, tant de la SIDR, que de ses locataires, occupants, ou des tiers, de tous dégâts ou préjudices liés à ces occupations, quitte pour la Commune à se retourner ensuite contre l'association occupante, responsable de ces dommages.

La Commune s'engage toutefois à veiller à ce que les activités exercées dans les locaux ne causent aucun trouble ou nuisance de quelque nature que ce soit à la SIDR, à ses locataires, dont les occupants du Groupe d'habitations Château Morange, et aux tiers, de même qu'aux usagers des locaux.

La Commune veillera notamment, sous sa responsabilité, à ce que les activités exercées n'occasionnent pas de bruits diurnes ou nocturnes troublant la tranquillité et la jouissance paisible de leurs logements par les locataires et qu'ils ne présentent pas de risque pour la santé ou la sécurité des locataires.

La Commune ne peut ni modifier la destination des lieux, ni louer le bien en tout ou en partie, ni céder ses droits sur le bien sans le consentement écrit et préalable de la SIDR.

La Commune fait son affaire personnelle de toutes les démarches, réglementations, autorisations de toutes sortes et des travaux qui seraient exigés par les autorités administratives et de polices pour permettre l'exploitation de son activité dans le local.

V - CONDITIONS GENERALES

Le présent engagement est fait aux charges et conditions ordinaires de droit, et notamment à celles ci-après que la Commune s'engage à exécuter, accomplir, et faire respecter.

A/ à la charge de la Commune

1. Entretien des lieux occupés et les rendre en bon état ;
2. ne faire aucun changement de transformation, de distribution, de peinture (façades), aucun percement de mur, ni aucune démolition sans le consentement écrit de la SIDR. Les occupants auront cependant toute liberté quant au choix du coloris des peintures intérieures, la Commune de Saint-Denis s'engageant par la présente à restituer les lieux en leur état initial. Tous embellissements et améliorations faits par la Commune resteront à son départ la propriété de la SIDR, sans indemnité ;
3. ne rendre en aucun cas la SIDR responsable en cas de vol ou d'incendie dans les lieux occupés ;
4. la Commune déclare connaître le fonctionnement de tous les services et appareils des lieux occupés ; elle reconnaît les prendre en bon état de fonctionnement et s'engage à les entretenir et à les rendre tels à la fin de la présente convention ; elle accepte d'assumer la responsabilité de tous accidents qui pourraient arriver par leur usage ;
5. la Commune sera tenue de rembourser à la SIDR le montant des réparations qui lui seraient notoirement imputables, par référence au décret n° 87-712 du 26 août 1987 sur les réparations locatives ;
6. en fin de convention à l'échéance ou de manière anticipée, la Commune s'engage à restituer les locaux à la SIDR, vides et libres de toute occupation ; en aucun cas, la SIDR ne sera tenue de poursuivre l'occupation que la Commune a pu consentir provisoirement à une ou l'autre des associations.

B/ A la charge du propriétaire

Le propriétaire a la charge des grosses réparations telles que définies à l'article 606 du code civil

VI - ASSURANCE

La Commune de Saint-Denis devra s'assurer contre les risques d'occupation et le recours des voisins et des tiers. La mise à disposition des locaux ne s'effectuera donc qu'après présentation d'une attestation d'assurance mentionnant les risques couverts avec les montants garantis, et couvrant à minima la responsabilité civile de la Commune et des occupants pour les dommages corporels, matériels et immatériels causés à autrui, et les dommages résultant d'incendie, dégâts des eaux, tempêtes-ouragans-cyclones.

VII - CLAUSE RESOLUTOIRE

La résiliation de la présente convention peut intervenir à tout moment, moyennant sa notification par écrit par la SIDR à la Commune, moyennant un délai de préavis d'un mois.

En outre, et à défaut de paiement intégral d'une seule quittance d'indemnité d'occupation (y compris les charges) à son échéance, ou en cas d'inexécution constatée d'une des clauses du présent engagement, et un mois après une sommation de payer ou d'exécuter restée sans effet, la présente convention sera résiliée de plein droit et si bon semble à la SIDR, et l'expulsion aura lieu au moyen d'une simple ordonnance de référé, exécutoire par provision.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, l'indemnité d'occupation ne pourra être considérée comme réglée qu'après encaissement, nonobstant la remise de la quittance, et la clause résolutoire pourra être acquise à la SIDR dans le cas où le chèque ne serait pas approvisionné.

La Commune paiera les frais des présentes et les taxes.

Fait à Saint Denis, le _____ en deux exemplaires originaux,
chacune des parties reconnaissant avoir reçu le sien

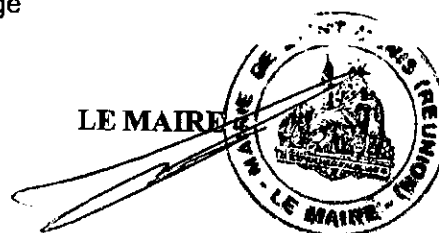
La SIDR

La Commune de Saint-Denis

Imprimé sur l'état des risques naturels concernant l'immeuble en cause
Courrier de la DEAL en date du _____ sur le caractère inondable des locaux
Liste des travaux demandés par la Commune et réalisés par la SIDR
Détail du projet artistique et culturel de château Morange

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
en séance du samedi 19 mars 2016
et annexé à la Délibération n° 16/2-12

Page 6 sur 6



Gilbert ANNETTE