



**RAPPORT N° 04/4.02**  
**au Conseil Municipal**

**OBJET**

**GRAND PROJET DE VILLE**

**PRISE EN LOCATION D'UN LOCAL DE LA SIDR  
EN VUE DE L'INSTALLATION DU POSTE DE POLICE DES CAMELIAS  
RESIDENCE SAINT-FRANCOIS / 30 RUE DES CAMELIAS /  
GROUPE DE GESTION N° 115 / LOCAL N° 9000 / DN 195 p.**

Dans le cadre du Grand Projet de Ville de Saint-Denis (GPV), la Commune de Saint-Denis s'est associée à l'Etat (Ministère de l'Intérieur) pour prendre en location le local SIDR N° 9000 dépendant de la Résidence Saint-François - groupe de gestion n°115 - sis au 30, rue des Camélias à Saint-Denis, en vue de l'installation des bureaux du poste de police des Camélias.

Ces locaux ont fait l'objet de travaux importants d'amélioration et d'aménagement, en concertation et accord avec l'Etat, le preneur en titre, pour adaptation à ses besoins spécifiques.

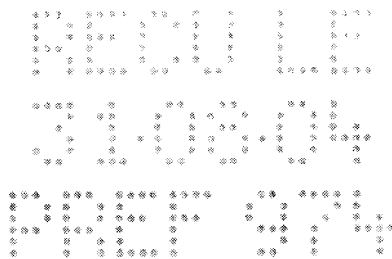
Et dans le cadre du partenariat entre le bailleur (SIDR), le preneur (l'Etat représenté par le Service Administratif et Technique de la Police Nationale) et la Mairie de Saint-Denis (co-contractante), cette dernière assure la prise en charge des loyers pendant la première année de mise en service du poste de police des Camélias.

Il s'agit d'un local, d'une superficie de 122,28 m<sup>2</sup>, sis au rez-de-chaussée de l'immeuble au 30, rue des Camélias, comprenant accueil, bureaux, pièce attente, dégagements, vestiaires hommes + douche, vestiaires femmes +douche, WC hommes, WC dames, locaux techniques, climatisation, trois places de parking et un emplacement pour les cyclomoteurs.

Je vous demande :

- d'approuver le principe pour la Commune de Saint-Denis d'être co-contractante dans la prise à bail du local sis au 30, rue des Camélias destiné au bureau de police des Camélias, aux conditions suivantes :
- durée de six années qui commencera à courir le 1<sup>er</sup> septembre 2004 date à laquelle les locaux seront mis à la disposition du preneur, pour finir le 31 août 2010 ;
- loyer annuel de DIX MILLE DEUX CENTS EUROS (10 200 €/an), soit un loyer mensuel de HUIT CENT CINQUANTE EUROS (850 €/mois) étant précisé que seuls les loyers des douze premiers termes seront pris en charge et réglés au bailleur par le co-contractant (la Mairie de Saint-Denis) ;

**RAPPORT N° 04/4-02**



à l'échéance du douzième terme soit à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2005, le bailleur adressera directement, sans notification préalable particulière, l'avis d'échéance au preneur (le SATPN).

- en cas d'accord, de m'autoriser à signer le bail ad hoc.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



René-Paul VICTORIA

COMMUNE DE SAINT-DENIS

REPUBLIQUE FRANCAISE

DELIBERATION N° 04/4-02

du Conseil Municipal

en séance du vendredi 20 août 2004

**OBJET**

**GRAND PROJET DE VILLE**

**PRISE EN LOCATION D'UN LOCAL DE LA SIDR  
EN VUE DE L'INSTALLATION DU POSTE DE POLICE DES CAMELIAS  
RESIDENCE SAINT-FRANCOIS / 30 RUE DES CAMELIAS /  
GROUPE DE GESTION N° 115 / LOCAL N° 9000 / DN 195 p.**

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Sur le RAPPORT N° 04/4-02 du Député-Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Ibrahim DINDAR, 4<sup>ème</sup> Adjoint au Député-Maire, présenté au nom des Commissions Prévention, Sécurité et Politique de la Ville / Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

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

**ARTICLE 1**

Approuve le principe pour la Commune de Saint-Denis d'être co-contractante avec le SATPN dans la prise à bail du local sis au 30, rue des Camélias destiné au bureau de police des Camélias, aux conditions suivantes :

- durée de six années qui commencera à courir le 1<sup>er</sup> septembre 2004 date à laquelle les locaux seront mis à la disposition du preneur, pour finir le 31 août 2010 ;
- loyer annuel de DIX MILLE DEUX CENTS EUROS (10 200 €/an), soit un loyer mensuel de HUIT CENT CINQUANTE EUROS (850 €/mois) étant précisé que seuls les loyers des douze premiers termes seront pris en charge et réglés au bailleur par le co-contractant (la mairie de Saint-Denis) ; à l'échéance du douzième terme soit à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2005, le bailleur adressera directement, sans notification préalable particulière, l'avis d'échéance au preneur (le SATPN) ;

**DELIBERATION N° 04/4-02**

\*\*\*\*\*  
\* M A I R I E \*  
\* D E S A I N T \*  
\* D E N I S \*  
\*\*\*\*\*


\*\*\*\*\*  
\* M A I R I E \*  
\* D E S A I N T \*  
\* D E N I S \*  
\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*  
\* M A I R I E \*  
\* D E S A I N T \*  
\* D E N I S \*  
\*\*\*\*\*

**ARTICLE 2**

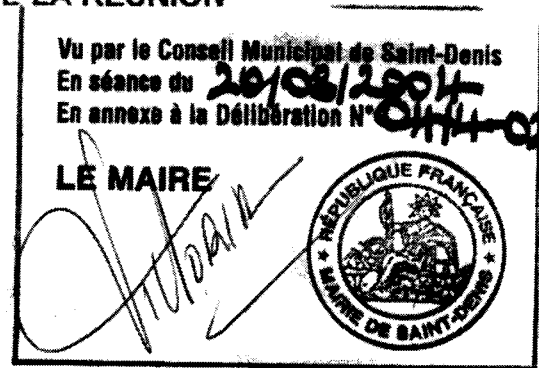
Autorise le Député-Maire à signer le bail ad hoc.

Pour extrait certifié conforme,  
Fait à Saint-Denis, le **27 AOUT 2004**

  
**LE DEPUTE-MAIRE**  
*JOAÏR*  
**Joël-Paul VICTORIA**

REPUBLICQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DE LA REUNION

MINISTERE DE L'ECONOMIE  
DES FINANCES ET DE L'INDUSTRIE  
DIRECTION DES SERVICES FISCAUX  
DE LA REUNION  
SERVICE DES DOMAINES



**BAIL A USAGE DE BUREAUX**

Entre les soussignés :

1°) 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, inscrite au RC sous le n°74B118, au capital de 25 000 000 ( vingt cinq millions ) d'Euros, dont le siège social est 12 rue Félix Guyon BP3 97400 Saint-Denis, et représentée par son Directeur Général en exercice, Monsieur Jean-Paul POINSOT et par délégation à l'effet des présentes, Monsieur Hervé Paul GAERTNER, Directeur de la Gestion Immobilière,

partie ci-après dénommée le BAILLEUR

**D'une part,**

2°) Monsieur le Directeur des Services Fiscaux du département de la Réunion dont les bureaux sont à Saint-Denis 4, rue Amiral Lacaze,

agissant au nom et pour le compte de l'Etat en exécution de l'article R\*18 du Code Domaine de l'Etat et conformément à la délégation de signature qui lui a été donnée par Monsieur le Préfet du Département de la Réunion suivant arrêté n° 3328 du 13 septembre 2002-

et assisté de Monsieur Gilles ALVERGNE Chef du SATPN- ( Service Administratif et Technique de la Police Nationale) dont les bureaux sont situés à Saint-Denis, 5 rue Malartic

partie ci-après dénommée le PRENEUR

3°) Monsieur le Maire de Saint-Denis représentant sa commune dont les bureaux sont situés à l'Hôtel de Ville 97400 Saint-Denis

partie ci-après dénommée le CO-CONTRACTANT

**D'autre part**

Il a été exposé et convenu ce qui suit :

### EXPOSE

En vue de l'installation des bureaux du poste de police des Camélias, l'Etat (Ministère de l'Intérieur) a décidé de prendre en location des locaux sis à Saint-Denis et appartenant à la Société Immobilière du Département de la Réunion (S.I.D.R.).

Ces locaux ont fait l'objet de travaux importants d'amélioration et d'aménagements, en concertation et accord avec le preneur pour adaptation à ses besoins spécifiques, et dans le cadre du partenariat entre le Bailleur et la Mairie de Saint-Denis (le Co-contractant), cette dernière assure le financement des travaux à hauteur de 80 % de l'investissement sur fonds du Grand Projet de Ville (G.P.V.) ainsi que la prise en charge des loyers pendant la première année de mise en service (Délibération en date du 20 août 2004, du Conseil Municipal de Saint-Denis).

C'est exclusivement à ce titre, que la Mairie de Saint-Denis est associée au contrat de bail objet des présentes.

Aussi bien et afin de fixer les clauses et conditions de cette location, les parties sont-elles convenues de ce qui suit.

### CONVENTION

La Société Immobilière du Département de la Réunion donne à bail à l'Etat représenté par Monsieur le Directeur des Services Fiscaux en qualité, qui accepte, les locaux dépendant d'un ensemble immobilier désigné ci-après;

**SUR SAINT-DENIS**  
**Résidence Saint-François**  
**30, rue des Camélias**

-Identification dans les registres du bailleur sous la référence :  
 groupe de gestion n°115 Local n°: 9000

Au rez de chaussée de l'immeuble :

-accueil, bureaux, pièce attente, dégagements, vestiaires hommes + douche, vestiaires femmes +  
 douche, wc hommes, wc dames, locaux techniques  
 climatisation  
 Surface utile : 122,28 m2

Au titre des parties communes accessibles, il est acquis l'usage des éléments suivants :

Parking de surface situé en façade principale du local (trois places de parking et un emplacement pour les cyclomoteurs). Ces emplacements seront délimités ultérieurement.

Tel au surplus, que ce local s'étend, se poursuit et comporte, sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample description, les parties déclarant bien connaître les lieux.

Les clauses et conditions de cette location sont fixées comme suit, étant précisé que les droits et obligations des parties contractantes sont réglés conformément aux dispositions du Code Civil et des lois en vigueur et aux usages locaux pour tout ce qui n'est pas prévu au présent bail.

### DESTINATION DES BIENS LOUE

Les locaux pris à bail sont destinés à l'installation d'un Bureau de Police.

D U R E E  
D U  
B A I L  
D U R E E D U B A I L

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de six années entières et consécutives qui commencera à courir le 1<sup>er</sup> septembre 2004 date à laquelle les locaux seront mis à la disposition du service preneur, pour finir le 31 août 2010.

Congé du fait du Preneur

Du fait particulier du partenariat et du financement mis en place et rappelé à l'article -EXPOSE- des présentes, le preneur s'engage à ne pas résilier son contrat au cours des six années de validité des présentes, sauf à justifier d'un motif valable et sérieux ou de cas de force majeure, et à défaut à indemniser le bailleur du montant des loyers à courir du jour de la résiliation jusqu'au terme de la sixième année.

Au delà du terme de la sixième année, en cas de renouvellement, le preneur aura la faculté à tout moment de donner congé avant le terme prévu du contrat renouvelé. Celui-ci devra être notifié par lettre recommandée avec avis de réception, au-moins trois mois à l'avance, sans qu'il soit nécessaire d'en justifier le motif, ni que le bailleur puisse s'y opposer ou réclamer une quelconque indemnité de ce fait.

Congé du fait du Bailleur

Au delà du terme de la sixième année, en cas de renouvellement, le Bailleur pourra sous condition de motif valable et sérieux qu'il devra justifier, donner congé au preneur en cours de période. La notification de congé devra respecter la même forme et les mêmes délais que ceux imposés au Preneur lequel disposera d'un délai de deux mois pour y répondre ou en contester le bien fondé. Passé ce délai, le congé sera réputé accepté par le preneur aux conditions énoncées par le bailleur.

**ETAT DES LIEUX**

Le Preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Dans les huit jours de la prise de possession, il sera dressé contradictoirement entre les parties, (ou à défaut par un huissier de justice, à frais partagés) un état des lieux, établi en double exemplaire. Cet état des lieux contradictoire sera obligatoirement établi par le service gestionnaire.

Le Preneur est autorisé **après accord écrit du bailleur** à faire à ses frais dans les locaux loués les constructions ou installations et aménagements qu'il juge opportuns. Il ne sera pas tenu en fin de bail de démolir à ses frais les constructions ou installations.

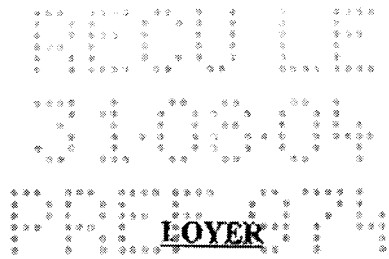
Un état détaillé des locaux est annexé aux présentes comprenant :

- Un plan masse représentant l'ensemble immobilier et la parcelle d'assiette, ainsi que les espaces communs extérieurs
- Un plan des lieux et la disposition des locaux principaux, accessoires et annexes.

**RESTITUTION DES LOCAUX**

Au jour de la cessation du contrat de bail et quel qu'en soit le motif, ou au jour du déménagement du preneur si cet événement précède la date d'expiration du bail, les locaux loués ainsi que l'ensemble des clefs correspondantes seront restitués au bailleur.

Le jour de la restitution des clefs par le preneur au bailleur, il sera établi un état des lieux de sortie contradictoirement entre les parties, ou à défaut par un huissier de justice à frais partagés. Les locaux devront être restitués en bon état d'entretien et de réparations conformément à l'article **Obligations du Preneur, 1er alinéa** dudit bail.



Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **DIX MILLE DEUX CENT EUROS ( 10 200,00 € )**.

Ce qui représente un loyer mensuel de **HUIT CENT CINQUANTE EUROS (850,00 €) payable en terme à échoir et au plus tard le 05 du mois.**

Il est précisé que, la Direction des Services Fiscaux (Domaine) ne pourra en aucune manière être mise en cause pour le paiement du loyer.

#### Clause particulière

Il est convenu et accepté entre les parties signataires les dispositions particulières suivantes :

-Les loyers des douze premiers termes seront pris en charge et réglés au bailleur par le Co-contractant ( Mairie de Saint-Denis) signataire des présentes.

Le bailleur lui adressera directement les avis d'échéances et quittances correspondantes.

-A l'échéance du douzième terme soit à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2005 le bailleur adressera directement, sans notification préalable particulière, l'avis d'échéance au preneur ( SATPN) qui s'engage à en assurer le règlement conformément aux dispositions des présentes.

#### REVISION DU LOYER

A la demande du bailleur, formulée trois mois à l'avance par lettre recommandée, avec avis de réception, le loyer pourra être révisé tous les ans, à la date anniversaire du bail en fonction de la variation des valeurs locatives des locaux similaires, étant précisé que la variation ainsi constatée ne saurait excéder celle de l'indice national du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE) - l'indice de base départ étant le dernier publié au jour de la prise d'effet du bail, soit celui du 1<sup>er</sup> Trimestre 2004 : I 211-JO du 09.07.2004.

#### CHARGES - IMPOTS ET TAXES

Toutes les impositions ou contributions de quelque nature qu'elles soient, ainsi que toutes les charges ou taxes locales et autres, prévues ou imprévues, qui auraient rapport au local loué sont à la charge du BAILLEUR, à l'exception de celles énumérées dans la liste des charges récupérables figurant en annexe du décret n° 87-713 du 26 Août 1987 qui seront remboursées par l'Etat.

Toutefois l'article 1521-11 du Code Général des Impôts exonère de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères les locaux sans caractère industriel ou commercial loués par l'Etat; l'Etat est donc dispensé du remboursement de cette taxe, le BAILLEUR n'ayant pas à en acquitter le montant.

Le Preneur n'est pas assujéti au paiement des charges locatives afférentes à l'immuable.

#### TRANSFERT DE SERVICE

La présente location étant consentie à l'Etat, il est expressément convenu que le bénéfice du bail pourra être transféré, à tout moment, à l'un de ses services, à charge par ce dernier d'assurer toutes les obligations du contrat.



RENOUVELLEMENT

Lorsqu'il sera arrivé à son terme, soit le trente et un août deux mille dix le bail sera renouvelé aux conditions des présentes sauf intention contraire de l'une des parties notifiée à l'autre partie au moins six mois à l'avance. Il appartient au Directeur des services fiscaux d'opérer cette résiliation sur demande écrite du service gestionnaire.

ASSURANCES

L'Etat étant son propre assureur, le BAILLEUR le dispense de contracter une police d'assurances pour garantir les risques qui lui incombent du fait de la présente location. Le BAILLEUR fera son affaire personnelle des polices d'assurances contre l'incendie qu'il aurait pu souscrire antérieurement à la signature du contrat de location.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

- 1° ) Le BAILLEUR s'engage à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage et dans des conditions propres à en assurer la parfaite sécurité et la salubrité.
- 2° ) Il assurera au PRENEUR une jouissance paisible des lieux pendant toute la durée du bail.
- 3° ) Il s'oblige à effectuer toutes les réparations nécessaires prévues par l'article 1720 du Code Civil.
- 4° ) Il s'engage à accomplir les obligations qui lui incombent dans le cadre du décret n° 97-855 du 12 septembre 1997 modifiant le décret n° 96-97 du 7 février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis.

OBLIGATIONS DU PRENEUR

- 1° ) Il sera tenu de procéder aux réparations locatives ou de menu entretien telles qu'elles sont définies par l'article 1754 du Code Civil et la liste publiée en annexe du décret n° 87-712 du 26 Août 1987.
  - 2° ) Il souffrira que le BAILLEUR fasse effectuer les réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin de la location quelque incommodité qu'elles lui causent. Si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie des lieux loués dont le PRENEUR aura été privé.
  - 3° ) Il devra laisser visiter les lieux loués par le BAILLEUR et son architecte, au moins une fois par an, pendant toute la durée du bail afin de s'assurer de leur état.
- Il devra également les laisser visiter en cas de mise en vente, aux jours et heures qui seront fixés en accord avec le BAILLEUR.

PROCEDURE

Pour tous litiges qui pourraient provenir de l'exécution du présent bail, conformément à l'article R\*158-1 (dernier alinéa) du Code du Domaine de l'Etat le Domaine est compétent pour suivre les instances portant sur la validité et les conditions financières du contrat. L'Agent judiciaire du Trésor est compétent pour suivre les instances relatives à l'exécution des clauses qui tendent à faire déclarer l'Etat créancier ou débiteur de sommes d'argent

Pour les litiges qui pourraient survenir à tout autre titre, notamment ceux relatifs à l'exécution pure et simple d'une clause du contrat, le service occupant est seul compétent.

### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile

Le BAILLEUR en son domicile sus indiqué -

Pour le PRENEUR, Monsieur le Directeur des Services Fiscaux du Département de La Réunion et Monsieur le Chef du SATPN de la Réunion, en leurs bureaux respectifs.

Pour le Co-contractant, Monsieur le Maire de Saint-Denis, en son bureau de l'Hôtel de Ville

Le présent acte est établi en quatre exemplaires dont un pour le Bailleur, un pour la Direction des Services Fiscaux, un pour le Service concerné et un pour le Co-contractant.

### DONT ACTE

Fait à Saint-Denis, le

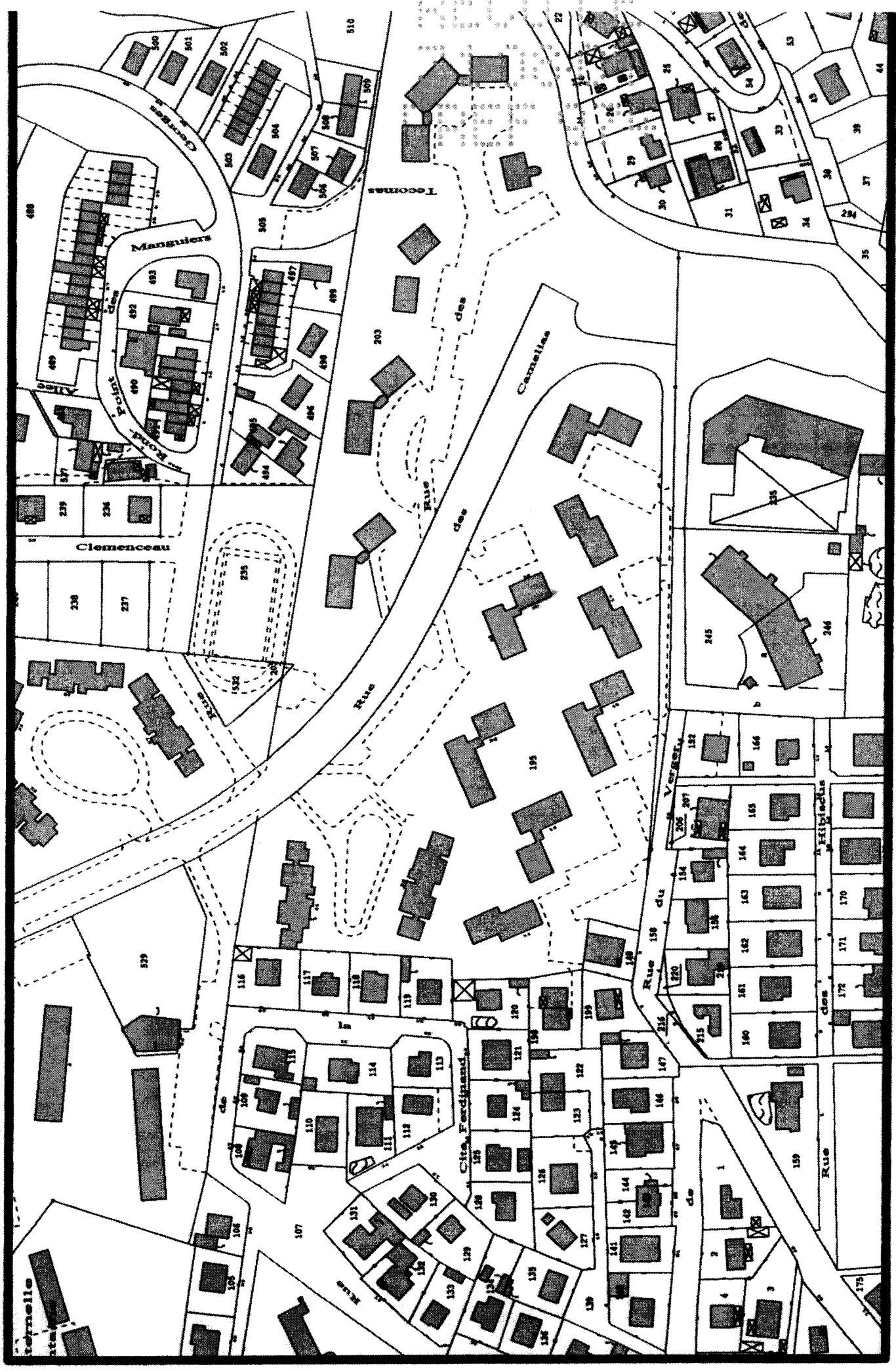
**Le Bailleur**

**Le Chef du Service Administratif  
et Technique de la Police Nationale**

**Le Co-contractant**

**Le Directeur des Services Fiscaux  
et par délégation  
La Responsable de Centre**

**Mme GALIZZI**



30 RUE DES CAMELIAS - DN 195 - UB