

**RAPPORT N° 04/6-29**  
**au Conseil Municipal**

**OBJET**

**NOUVELLES CONDITIONS D'OCCUPATION DES ATELIERS-RELAIS**  
**SUR LES ZONES D'ACTIVITES COMMUNALES**

Les ateliers-relais ont été à l'origine conçus pour accueillir des entreprises nouvellement créées en leur faisant bénéficier de conditions tarifaires préférentielles par rapport à celles du marché et, ce, pour un temps donné. C'est ainsi que les conditions juridiques de leur installation furent arrêtées sur les bases suivantes :

- 1) installation initiale pour une durée de 23 mois ;
- 2) prorogation possible pour un an supplémentaire, avec révision à la hausse des loyers.

Dans la pratique, il s'est avéré que les entreprises installées dans ces locaux y demeurent quasiment toutes au-delà de la prorogation d'une année, compte tenu de l'insuffisance sur le marché de terrains ou de locaux.

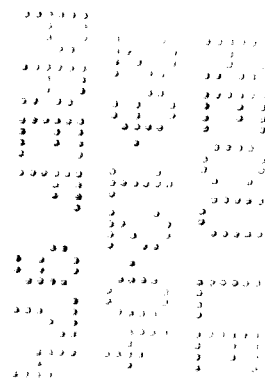
Il s'avère donc nécessaire de revoir les conditions juridiques de la mise à disposition de ces locaux par la mise en place d'une nouvelle convention d'occupation du domaine public d'une durée plus longue (5 ans au plus), permettant une certaine pérennité pour l'activité de l'entreprise

Aussi, je vous demande de vous prononcer sur la nouvelle convention d'occupation du domaine public dont le texte est joint en annexe,

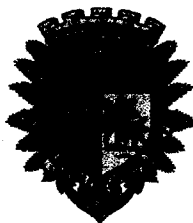
Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



**René-Paul VICTORIA**







**DIRECTION GENERALE A.D.U.  
DELEGATION A L'ECONOMIE**

**CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE  
DU DOMAINE PUBLIC DE LA VILLE  
DE SAINT DENIS**

**PREAMBULE :**

Dans le cadre de son action en faveur du développement économique, la Ville de Saint-Denis met à la disposition des entrepreneurs des ateliers communaux spécialement aménagés pour permettre l'exercice de leurs activités commerciales, industrielles ou artisanales à un moindre coût.

Cette convention d'occupation, portant sur le domaine public communal, par nature précaire et révocable, est consentie pour une durée de cinq années au terme de laquelle l'occupant devra libérer les lieux loués après s'être acquitté de ses obligations contractuelles.

**IL EST CONVENU, D'UN COMMUN ACCORD, CE QUI SUIT :**

ENTRE :

**La Commune de SAINT DENIS**

représentée par son député maire en exercice, **Monsieur René Paul Victoria**  
agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du .....  
Hôtel de Ville  
rue Pasteur  
97 717 SAINT DENIS MESSAG CEDEX 9

*Ci-après dénommé le bailleur,*

et

**La société..... ( dénomination sociale)**

au capital de .....

immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de..... (ou au Répertoire des Métiers) ..... sous  
le numéro ..... dont copie de l'extrait du Kbis (- 3 mois) ou de l'inscription au Répertoire des Métiers est  
jointe en annexe,  
dont le siège social est à .....  
représentée par .....

*Ci-après dénommé le preneur,*

**LIBERTE ■ EGALITE ■ FRATERNITE**

## ARTICLE PREMIER : Caractères de l'autorisation d'occupation temporaire

### a) Autorisation d'occupation

Le bénéficiaire est autorisé à occuper le bâtiment ci-après désigné dépendant du domaine public communal, tel qu'il est délimité au plan annexé à la présente convention :

- Lot.....
- la parcelle cadastrée.....
- représentant une superficie de.....
- située à.....

Sur ce terrain, sont implantées des constructions telles qu'elles apparaissent dans les plans ci-après annexés, soit : .....

### b) Cadre juridique

Cette autorisation, de nature conventionnelle, est précaire et révocable. Elle ne saurait relever de la législation de droit commun, en particulier, les dispositions légales relatives aux baux commerciaux ne sont pas applicables.

Le bénéficiaire, ayant la qualité d'occupant à titre précaire, ne pourra en aucun cas revendiquer le bénéfice des dispositions issues du Décret n°53-960 du 30 septembre 1953.

### c) Origine de la propriété

Toutes ces parcelles sont la propriété de la Commune de Saint-Denis.

### d) Objet de l'autorisation

La présente autorisation est consentie en vue de la réalisation de l'activité commerciale, industrielle ou artisanale suivante : ..... à l'exclusion de toute autre activité, même connexe ou complémentaire.

### e) Durée de l'autorisation

La présente autorisation est accordée à titre précaire et révocable pour une durée de cinq années (5 ans) à compter du ..... pour venir à échéance le .....

La convention ne confère au preneur qui le reconnaît expressément, aucun droit au maintien dans les lieux et aucun des droits ou avantages reconnus au locataire d'immeubles à usage commercial, industriel, artisanal ou agricole.

En aucun cas, la présente convention ne pourra faire l'objet d'une prorogation ou d'un renouvellement tacite.

## ARTICLE DEUX : Cession et sous-location des locaux

La présente autorisation est consentie à titre personnel: le preneur devra occuper personnellement les lieux loués, à l'exclusion de toute autre personne. Toute cession du présent droit au bail, totale ou partielle, sous quelque forme que ce soit, est interdite.

De même, le bénéficiaire ne pourra sous-louer en tout ou partie des lieux loués à qui que ce soit : toute sous-location, totale ou partielle, ou plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers, sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, est interdite.

## ARTICLE TROIS : Entrée en jouissance, entretien et travaux des locaux

### a) Etat des lieux d'entrée

Un état des lieux sera dressé contradictoirement en présence d'un représentant du bailleur et du preneur au moment de la remise des clés. A défaut, le bénéficiaire prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent, ce dernier étant réputé en avoir pris possession en bon état d'entretien.

### b) L'entretien des ouvrages

Le preneur devra, pendant toute la durée de l'occupation, conserver en bon état d'entretien les constructions de manière à garantir la permanence de leur exploitation et la qualité de leur aspect.

Il effectuera à ses frais le remplacement de tous les éléments de la construction et des aménagements au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

Le bailleur aura droit de visiter les emprises et les constructions ou de les faire visiter par son mandataire, pour s'assurer de l'exécution de tous les travaux d'entretien, de réparation et de ravalement. Il peut obliger le bénéficiaire à effectuer, aux frais de ce dernier, les travaux d'entretien ou de réparations nécessaires à la bonne conservation des installations y compris ceux rendus nécessaires à la suite d'un cas fortuit ou de force majeure.

### c) Les travaux

#### 1) *Les travaux locatifs*

Le preneur devra entretenir les lieux loués et les rendre en fin de bail, en bon état de réparations de toute nature, y compris celles découlant de la vétusté, le bailleur n'étant tenu que des grosses réparations découlant de l'article 606 du Code civil.

En cas de retard dans l'exécution des réparations et après mise en demeure, par lettre recommandée avec avis de réception, restée sans suite dans un délai de un mois à compter de la notification, le bailleur pourra faire procéder aux réparations aux frais du bénéficiaire ; celui-ci étant alors tenu de rembourser les dépenses ainsi exposées sur production des mémoires correspondants. Le règlement devra être effectué dans un délai de 15 jours à compter de l'envoi des mémoires par la Commune.

## 2) Les travaux d'embellissement

Le bénéficiaire ne pourra faire aucune transformation ni modification de distribution, démolition ou construction dans les lieux occupés sans le consentement exprès et écrit du bailleur à qui les devis et plans devront être soumis préalablement.

Tous les travaux, améliorations et embellissements effectués pendant la durée de la présente convention demeureront en fin de bail la propriété de la Commune sans aucune indemnité à sa charge.

### ARTICLE QUATRE : Contrôle et surveillance

Le preneur devra laisser le bailleur, son mandataire ou son architecte ainsi que tous entrepreneurs et ouvriers ayant à effectuer des travaux, pénétrer dans les lieux loués et les visiter pour constater leur état.

Le bénéficiaire s'engage à faciliter toutes inspections, tous contrôles, toutes surveillances que le bailleur jugerait utile d'exercer.

### ARTICLE CINQ : Responsabilités et recours

Le preneur est responsable de tout dommage causé par la réalisation des travaux ou l'exploitation des constructions et installations.

Le bénéficiaire répondra des dégradations et des pertes qui pourraient survenir pendant la durée de son autorisation à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu par cas de force majeure ou par la faute du propriétaire.

En conséquence, le bénéficiaire renonce à tout recours en responsabilité ou réclamation contre la Commune et ses éventuels assureurs et s'engage à les garantir contre toute action ou réclamation exercée à leur encontre et à les indemniser du préjudice subi.

Ces dispositions trouvent application pour les dommages pouvant survenir du fait ou à l'occasion de l'exécution de l'autorisation d'occupation y compris pour ceux résultant des travaux de quelque nature que ce soit réalisés par l'occupant.

### ARTICLE SIX : Assurances

Le bénéficiaire devra souscrire toutes les polices d'assurances relatives aux dommages aux biens et couvrir sa responsabilité civile auprès d'une Compagnie d'assurances.

Le preneur devra justifier, à première demande, de l'existence de ces polices d'assurances et du paiement des primes correspondantes.

Le bénéficiaire devra s'assurer, pendant toute la durée de la location, contre tous les risques d'incendie, de voisinage, de dégâts des eaux, d'explosion et électriques et autres dommages pouvant survenir au Domaine mis à sa disposition.

Les polices souscrites devront garantir également le bailleur contre le recours des tiers pour quelque motif que ce soit tiré de l'utilisation du domaine.

En outre, le preneur prendra toutes les dispositions pour résilier en temps utile les polices d'assurance contractées de sorte que la Commune ne soit pas recherchée pour la continuation de ces contrats après expiration de la présente autorisation.

## ARTICLE SEPT : Redevances d'occupation

### a) Montant

En contrepartie de l'occupation domaniale, le bénéficiaire s'engagera à verser une redevance d'occupation mensuelle de ..... Sont inclus à ce loyer d'occupation, des frais de gestion des équipements calculés sur la base de 10 % du loyer.

Les modalités de calcul de la redevance sont fixées comme suit :

-

### b) Modalités de paiement

Cette redevance est payable à terme échu tous les 1ers de chaque mois et elle est directement portable à la Trésorerie Municipale dont l'adresse est la suivante :

Monsieur le Receveur Municipal, 1 rue Amiral Lacaze - 97 400 SAINT DENIS.

En cas de retard de paiement, les loyers échus produiront de plein droit intérêts au taux légal à compter du jour où ils seront dus, sans mise en demeure préalable. Ces intérêts seront payables en même temps que le principal.

### c) Dépôt de garantie

Le preneur devra verser à la Commune, dès la signature de la présente convention, une somme équivalente à TROIS MOIS de loyers en principal, à titre de dépôt de garantie.

Le montant versé est de ..... dont récépissé lui est remis.

Cette somme, non productive d'intérêts, lui sera restituée en fin d'occupation des lieux loués, au plus tard deux mois après la remise des clés et sous réserve de :

- la justification du paiement de toutes taxes ou tous impôts, de l'exécution des réparations locatives à sa charge et,
- après déduction faite de toute somme dont il pourrait être débiteur envers le bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable par le fait du preneur à quelque titre que ce soit.

**ARTICLE HUIT : Retrait et résiliation du titre d'occupation du fait de la Commune**

***a) Dispositions communes au retrait anticipé du titre***

L'autorité qui a délivré le présent titre peut, à tout moment et pour les motifs suivants, le retirer en totalité ou en partie avant le terme fixé. Le retrait est prononcé par la Commune.

Le titulaire du titre d'occupation, à la date du retrait, en est informé par pli recommandé avec avis de réception. La résiliation prendra effet 30 jours après cette notification.

Dans tous les cas de retrait anticipé, les redevances payées d'avance par le bénéficiaire de l'autorisation resteront acquises à la Commune, sans préjudice du droit, pour cette dernière, de poursuivre le recouvrement de toutes les sommes pouvant lui être dues.

***b) Résiliation pour motif d'intérêt général***

La résiliation totale ou partielle de l'autorisation d'occupation du domaine public, avant le terme fixé, pour un motif d'intérêt général, pourra être décidée par la Commune.

En contrepartie, le bénéficiaire pourra prétendre à une indemnité correspondant au préjudice direct, matériel et certain né de l'éviction anticipée.

***c) Résiliation pour inexécution des clauses et conditions***

La présente autorisation pourra être résiliée de plein droit par la Commune, un mois après qu'une mise en demeure, restée sans suite, ait été notifiée au bénéficiaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans les hypothèses suivantes :

- en cas de non paiement d'un seul terme de la redevance d'occupation à son échéance,
- en cas de cession partielle ou totale du présent titre,
- en cas d'absence de justificatifs des polices d'assurances devant être souscrites,
- en cas de non usage des installations implantées, dans les conditions précédemment définies,
- en cas de non exécution ou d'exécution partielle des engagements du bénéficiaire tels qu'énoncés dans la présente convention.

Si le locataire continuait à se maintenir dans les lieux malgré la résiliation de l'autorisation, ce dernier sera considéré comme étant un « occupant sans droit ni titre ». De ce fait, son expulsion pourra intervenir sur simple ordonnance rendue en référé par le Président du Tribunal Administratif. En outre, tous les frais de procédure, de poursuites ou de mesures conservatoires diligentés dans l'intérêt de la Commune seront à la seule charge de l'occupant.



## ARTICLE NEUF : Résiliation de l'autorisation du fait du preneur

### a) Congé délivré par courrier recommandé

Dans le cas où le bénéficiaire aurait décidé de cesser définitivement l'activité autorisée par le présent titre avant l'expiration de la présente convention, il pourra résilier celle-ci en notifiant sa décision par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai de trois mois ( 3 mois) qui précède la date anniversaire de la présente convention.

Ce congé devra être adressé à :

Monsieur le Maire de la Commune de Saint-Denis-  
Hôtel de Ville - rue Pasteur -  
97 717 SAINT DENIS MESSAG CEDEX 9.

La résiliation ne donne droit au paiement d'aucune indemnité et les redevances payées d'avance par le bénéficiaire resteront définitivement acquises à la Commune, sans préjudice pour lui de poursuivre le recouvrement de toutes sommes pouvant lui être dues.

### b) Etat des lieux de sortie

Au départ du preneur, quelle qu'en soit la cause, il lui appartient de restituer les locaux en bon état d'entretien selon les obligations qui lui incombent en vertu de la présente convention.

Un état des lieux sera dressé contradictoirement en présence d'un représentant du bailleur et du preneur au moment de la restitution des clés. A défaut, il y sera procédé par un Huissier de Justice mandaté d'un commun accord ou à défaut par le bailleur, aux frais partagés.

### c) Réparations locatives

A défaut par le preneur de procéder aux réparations ou remises en état lui incombant selon le constat issu de l'état des lieux, dans un délai de 15 jours, celles-ci seront effectuées à la diligence du bailleur aux frais du preneur.

## ARTICLE DIX : Charges, impôts et frais divers

Le preneur se conformera à toutes les charges de ville et de police auxquelles les locataires sont ordinairement tenus, de telle manière que la responsabilité de la Commune ne soit jamais recherchée ou inquiétée à ce sujet.

Excepté les impôts et taxes personnels et non récupérables qui resteront à la charge de la Commune, le bénéficiaire supportera tous les frais inhérents à la présente convention, ainsi que tous les impôts, notamment, l'impôt foncier auxquels sont actuellement ou pourraient éventuellement assujettis les terrains, aménagements et installations, quelles qu'en soient l'importance et la nature qui seraient exploités en vertu de la présente convention.

De toutes ces charges et contributions, le preneur devra justifier l'acquit et le règlement à toutes les réquisitions de la Commune, par production de toutes les quittances ou récépissés y relatifs.

**ARTICLE ONZE : Litige et compétence juridictionnelle**

Toutes contestations relatives à l'interprétation et/ou à l'exécution de la présente convention devront être soulevées devant le Tribunal Administratif de Saint-Denis de la Réunion.

Fait à

Le

Etablie en deux exemplaires

Le bailleur

(Signature précédée de la mention  
manuscrite « lu et approuvé »)

Le preneur

(signature précédée de la mention  
manuscrite « lu et approuvé »)

