

Envoyé en préfecture le 22/11/2021

Reçu en préfecture le 22/11/2021

Affiché le 22/11/2021

ID : 974-219740073-20211109-DL\_2021\_140-DE

*SLOW*



**CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE**  
**COMMUNE DE LE PORT – ASSOCIATION AGEMA**

Parcelles AL numéros 638 et 640



**ENTRE :**

**La commune de LE PORT**, sise le Département de la Réunion, domiciliée à Le Port, Hôtel de Ville, 9 rue Renaudière de Vaux, représentée par Monsieur Olivier HOARAU, Maire habilité à cet effet par délibération n°2020-126 du Conseil municipal en date du 3 novembre 2020 reçue en Préfecture le 16 novembre 2020,

Ci-après dénommée « LA COMMUNE »,  
D'une part,

**ET**

**L'Association de Gestion de Manifestations Culturelles et Economiques (AGEMA)**, sise le Département de La Réunion, à Le Port, rue Mahé de Labourdonnais, représentée par **Monsieur Abdé Ali Ibrahim GOULAMALY**, son Président en exercice, dûment autorisé aux fins des présentes,

Ci-après dénommée « L'ASSOCIATION »,  
D'autre part.

## **PREAMBULE**

Une des orientations culturelles et artistiques de la Ville de Le Port est de structurer un pôle local dynamique en matière de création et de diffusion des musiques actuelles, produites à l'échelle du territoire de l'île de La Réunion et de la zone india-océanique, mais aussi en termes d'éducation artistique, de formations et d'actions culturelles, et ceci dans une stratégie d'accessibilité pour tous les publics.

Les projets et les actions menés par L'ASSOCIATION étant en adéquation avec la politique artistique de la Ville, cette dernière met à la disposition de AGEMA depuis plusieurs années le bien dénommé « Kabardock », sis à Le Port, rue Mahé de Labourdonnais, édifié sur les parcelles cadastrées AL 638 et AL 640. A ce titre, une convention d'occupation temporaire a été établie.

La Ville de Le Port souhaite poursuivre son partenariat avec AGEMA et décide, en conséquence, de proroger le contrat pour une durée supplémentaire de quatre (4) ans, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022 de manière à coïncider avec l'agenda culturel de L'ASSOCIATION.

**Ceci étant précisé, il est arrêté et convenu ce qui suit :**

### **ARTICLE 1<sup>er</sup> : OBJET**

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles L'ASSOCIATION est autorisée à occuper à **titre précaire et révocable** le bien désigné à l'article 2 *infra*.

Ce contrat est conclu à titre précaire et révocable. L'ASSOCIATION ne pourra, en aucun cas, se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale ou d'une autre réglementation quelconque susceptible de conférer un droit au maintien dans les lieux et à quelque autre droit.

## ARTICLE 2 : DESIGNATION DUBIEN MIS A DISPOSITION

Le bien, objet de la présente, sis à Le Port, 60 rue Mahé de Labourdonnais, est formé par les parcelles de terrain bâties cadastrées AL 638 et AL 640, propriété de la commune de Le Port.

## ARTICLE 3 : AFFECTATION DU BIEN MIS A DISPOSITION

Ce droit d'occupation est accordé pour permettre à L'ASSOCIATION l'exercice exclusif des activités définies dans ses statuts et rappelées en préambule.

Cette destination devra être respectée pendant toute la durée de la mise à disposition. Il est à ce sujet expressément convenu que tout changement de cette destination, qui ne serait pas autorisé par LA COMMUNE, entraînerait la résiliation immédiate de la présente convention.

L'ASSOCIATION est désignée comme étant le gestionnaire exclusif des lieux, ceci afin de lui permettre de développer son activité conformément à son projet artistique et culturel.

## ARTICLE 4 : DUREE ET RENOUVELLEMENT

La présente convention est conclue pour une **durée de trois (3) ans**, prenant effet à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, pour se terminer le 31 décembre 2024.

La fixation de cette durée ne fait pas obstacle à ce que la Commune en prononce la résiliation dans les conditions fixées par les *articles 11 et 15 infra*. La reconduction tacite étant exclue, elle sera possible uniquement sur demande de L'ASSOCIATION par courrier recommandé avec accusé de réception adressé à LA COMMUNE au moins deux (2) mois avant l'échéance de ladite convention.

Il est expressément convenu et accepté par les parties, à titre de condition essentielle de la présente que cette convention prendra fin de plein droit, à l'expiration du terme fixé, sans que LA COMMUNE ait à signifier congé à L'ASSOCIATION ; cette dernière s'obligeant à quitter les lieux, sans chercher à s'y maintenir, sous quelque prétexte que ce soit à l'expiration du terme maximal fixé ci-avant.

En outre, elle devra laisser les lieux libres de toute présence ou occupation quelconque, notamment de sa personne, de ses biens et de tout occupant de son chef, sans pouvoir solliciter le moindre délai et sera déchu de tout titre d'occupation des lieux au terme du délai accordé.

## ARTICLE 5 : REDEVANCE

Compte-tenu l'intérêt public des missions et activités principales de l'ASSOCIATION, la mise à disposition du bien immobilier communal, pour toute la durée de la convention, est consentie à l'**euro symbolique** ; étant précisé que le montant théorique du loyer est fixé à 9 920,00 € HT par mois. Ce dernier devra impérativement figurer et être valorisé dans les comptes et bilans financiers annuels de L'ASSOCIATION.

## ARTICLE 6 : ETAT DES LOCAUX

L'ASSOCIATION déclare avoir une parfaite connaissance des locaux pour les occuper de manière régulière depuis plusieurs années.

Elle les accepte en leur état actuel sans pouvoir par la suite élever une réclamation quelconque à ce sujet. Elle s'engage particulièrement à les maintenir en bon état d'entretien et veillera à la conservation du bien. En sa qualité de gardien de l'immeuble, L'ASSOCIATION prendra à sa charge l'entretien et les réparations nécessaires au maintien du site.

Tous les projets de travaux devront faire l'objet d'une validation préalable par courrier recommandé avec accusé de réception.

Enfin, un état des lieux contradictoire sera dressé par les parties, lors de la sortie des locaux.

## **ARTICLE 7 : CONDITIONS D'OCCUPATION**

L'occupation aura lieu sous conditions suivantes :

- 1) L'ASSOCIATION répondra des dégradations et pertes qui pourraient survenir de son fait, de celui de ses membres ou de ses clients, pendant la durée de cette mise à disposition, à moins qu'elle ne prouve qu'elles aient eu lieu par cas de force majeure ou par la faute de LA COMMUNE.
- 2) LA COMMUNE ne garantit pas et décline par conséquent toute responsabilité en cas :
  - De vol, cambriolage et/ou tous autres actes délictueux, et généralement de tous troubles apportés par des tiers par voie de fait.
  - D'interruption dans le service des installations de l'immeuble (eau, électricité et tous autres services) provenant soit de l'administration ou du service concessionnaire, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de tous autres cas même de force majeure ;
  - D'accident pouvant survenir dans les lieux loués ;
  - D'inondation par les eaux pluviales ou tout autre phénomène météorologique ou climatique exceptionnel.

L'ASSOCIATION fera son affaire personnelle des divers préjudices qui lui seraient causés dans les cas ci-dessus énoncés et, généralement dans tous autres cas fortuits ou de force majeure ; la responsabilité de LA COMMUNE ne pouvant en aucun cas être recherchée.

- 3) L'immeuble, objet des présentes, étant destiné à être ouvert au public, L'ASSOCIATION devra personnellement s'assurer que l'immeuble répond bien aux normes réglementaires applicables à l'activité envisagée. Notamment, s'agissant d'un établissement recevant du public, L'ASSOCIATION veillera en fonction de la catégorie de classement de cet ERP, à informer LA COMMUNE, de tous travaux, aménagements et mises aux normes, notamment d'accès et de sécurité, nécessaires en fonction de la nature de l'activité, de la surface et de la consistance des locaux et du nombre de personnes amenées à y travailler et/ou pouvant y être reçues comme public ou usager.  
Par ailleurs, L'ASSOCIATION déclare prendre à sa charge toutes les interventions sur l'électricité qui seraient rendues nécessaires par son activité.
- 4) L'ASSOCIATION devra jouir des lieux raisonnablement. Elle s'interdira notamment tout acte à caractère raciste, antisémite ou xénophobe et tout acte pouvant nuire à la sécurité des personnes et des biens. Elle usera paisiblement de la chose occupée, avec le souci de respecter la tranquillité et le repos du voisinage. L'ASSOCIATION veillera, à ce que ses activités soient réalisées dans le respect de la réglementation qui lui est applicable et qu'elles ne soient pas source de danger ou de nuisance pour LA COMMUNE, les usagers ou les tiers.  
En aucun cas la responsabilité de LA COMMUNE ne saurait être recherchée du fait ou à l'occasion de la présente convention.
- 5) L'ASSOCIATION ne devra autoriser, ni faire apposer sur les murs des lieux loués un quelconque affichage autre que celui concernant son activité.  
Seules sont autorisées, à ses frais, avec l'accord de LA COMMUNE, et sous réserve d'obtention des autorisations administratives nécessaires, une ou deux plaques relatives à son activité, selon les règles et normes en vigueur.

L'ASSOCIATION sera seule responsable des conséquences des dites plaques.

- 6) Les contrats et factures de télécommunication (téléphone, internet, ...) et les fluides (eaux, électricité) sont à la charge exclusive de L'ASSOCIATION.  
Cette dernière s'engage en conséquence à effectuer, dans un délai maximum de Un(1) mois à compter de la date de signature de la présente, toutes les démarches nécessaires auprès des concessionnaires de réseaux concernés pour ouvrir et mettre à son nom les ouvertures de comptes et abonnements correspondant.

## **ARTICLE 8 : TRANSFORMATION ET EMBELLISSEMENT DES LOCAUX**

Si des travaux devaient être réalisés par L'ASSOCIATION, ils le seraient suivant les règles de l'art et conformément aux réglementations relatives à la sécurité, l'urbanisme et l'hygiène.

Ils devront en outre, dès le stade de leur projet, être soumis pour accord préalable à LA COMMUNE, sans préjudice des autorisations formelles à obtenir par ailleurs (permis de construire, autorisation d'ouverture de la commission locale de sécurité, etc.).

En cas d'autorisation de LA COMMUNE pour effectuer de tels travaux, L'ASSOCIATION devra les effectuer à ses risques et périls sans que LA COMMUNE ne puisse être inquiétée ni recherchée à ce sujet. Si les travaux affectent le gros œuvre, ils devront être exécutés sous la surveillance d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du bénéficiaire.

Tous travaux, aménagements ou embellissements qui seraient faits par le bénéficiaire, même avec l'autorisation de LA COMMUNE, resteront en fin de bail la propriété de celle-ci sans que L'ASSOCIATION ne puisse prétendre à aucune indemnité, à moins que LA COMMUNE ne demande pour tout ou partie la remise des biens en leur état primitif, aux frais exclusifs de L'ASSOCIATION, à l'exception des travaux qu'elle aurait autorisés sans réserve.

Par ailleurs, L'ASSOCIATION subira, sans indemnité, les travaux qui pourraient être entrepris par LA COMMUNE dans les locaux, pour quelque raison que ce soit et quelle qu'en soit la durée. LA COMMUNE devra en informer préalablement L'ASSOCIATION, dans des délais raisonnables, afin de lui permettre de prendre toutes dispositions à cet effet.

## **ARTICLE 9 : VISITE DES LIEUX MIS A DISPOSITION**

Sous réserve d'être prévenu au moins 48 heures à l'avance, sauf en cas d'urgence, L'ASSOCIATION devra laisser pénétrer en tout temps, dans les locaux mis à sa disposition, LA COMMUNE, ses mandataires et entrepreneurs, pour visiter et s'assurer de l'état des locaux et de l'immeuble ; de même pour les réparer, et les entretenir aux frais et risques de L'ASSOCIATION si celle-ci ne remplissait pas ses obligations découlant de l'article 7 ci-dessus et ce, un(1) mois après mise en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, restée infructueuse, sauf le cas d'urgence caractérisée. LA COMMUNE, ses mandataires et entrepreneurs devront se conformer strictement aux consignes de sécurité.

## **ARTICLE 10 : ASSURANCES**

L'ASSOCIATION s'engage à contracter toutes les polices d'assurances nécessaires pour garantir le risque incendie, sa responsabilité civile, et de façon générale contre tout risque locatif.

L'ASSOCIATION paiera les primes et cotisations de ses assurances de façon à ce que LA COMMUNE ne puisse en aucun cas être inquiétée. L'ASSOCIATION en justifiera chaque année par remise à LA COMMUNE de l'attestation datée de moins de trois (3) mois.

L'ASSOCIATION s'engage à aviser immédiatement LA COMMUNE de tout sinistre.

## **ARTICLE 11 : RESILIATION**

Du fait du caractère précaire et révocable de la présente convention, LA COMMUNE peut la résilier à tout moment pour un motif de plus grand intérêt général, en respectant néanmoins un délai de préavis de trois (3) mois nécessaire à L'ASSOCIATION pour mettre fin à sa programmation culturelle et artistiques et cesser toutes activités.

Elle bénéficiera en outre d'un délai supplémentaire d'un (1) mois pour libérer totalement les lieux. En cas de force majeure ou d'impérieuse nécessité, LA COMMUNE est autorisée dans ce même délai à procéder à l'enlèvement et à l'entreposage des matériels non encore retirés par L'ASSOCIATION.

En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble par cas fortuit, la présente convention est résiliée de plein droit. Dans ce cas, l'évènement ne donnera lieu à aucun dédommagement.

L'ASSOCIATION pourra mettre également fin, à l'amiable, à la présente convention à tout moment, en prévenant LA COMMUNE de son intention, trois (3) mois à l'avance, notifiée par lettre recommandée avec avis de réception, ou signifiée par acte huissier. En cas de congé notifié par L'ASSOCIATION, celle-ci resterait redevable des charges pendant toute la durée du préavis.

En cas d'inexécution par L'ASSOCIATION des obligations contractuelles résultant de la présente convention, LA COMMUNE pourra résilier la convention sans préavis ni indemnité.

## **ARTICLE 12 : INCESSIBILITE DES DROITS – SOUS LOCATION**

La présente convention étant consentie « intuitu personae » et en considération des objectifs décrits ci-dessus, toute cession de droits en résultant et sous-location sont interdites.

## **ARTICLE 13 : IMPOTS ET TAXES**

Les impôts et taxes relatifs à l'activité de L'ASSOCIATION, seront supportés par cette dernière. Les impôts et taxes de toute nature relative aux locaux visés par la présente convention seront supportés par LA COMMUNE.

## **ARTICLE 14 : DEPOT DE GARANTIE**

Il n'est pas exigé de dépôt de garantie.

## **ARTICLE 15 : CLAUSE RESOLUTOIRE DE PLEIN DROIT ET CLAUSES PENALES**

Faute pour L'ASSOCIATION de satisfaire à l'exécution de l'une ou plusieurs conditions précitées, la convention sera résiliée de plein droit, si bon semble à LA COMMUNE, un (1) mois après commandement de payer ou après sommation d'exécuter restée sans effet, et contenant déclaration par LA COMMUNE de son intention d'user du bénéfice de la présente clause. Dans ce cas, la résiliation sera notifiée à L'ASSOCIATION par LA COMMUNE soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte extra judiciaire sans qu'il soit nécessaire de faire une demande en justice, sans préjudice de tous dommages, dépens et intérêts que LA COMMUNE pourrait réclamer à L'ASSOCIATION, et nonobstant toute consignation ou offre réelle ultérieure.

Si L'ASSOCIATION refusait de quitter les locaux mis à disposition immédiatement, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par monsieur ou madame le/la Président(e) du Tribunal Administratif de La Réunion.,

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, formellement à respecter la clause pénale suivante :

- Si L'ASSOCIATION déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou, obtient des délais pour son départ, elle devra verser une indemnité égale à CENT EUROS (100 €) par jour de retard, et ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés.

Cette indemnité est destinée à dédommager LA COMMUNE du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux faisant obstacle à l'exercice des droits du propriétaire.

## **ARTICLE 16 : AVENANT A LA CONVENTION**

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant.

## **ARTICLE 17 : ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'entière exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, en leur domicile ou siège respectif.

## **ARTICLE 18 : LITIGES**

En cas de litige relatif à l'application ou l'interprétation de la présente convention, les parties s'engagent à se rapprocher pour le régler amiablement dans les meilleurs délais.

En cas de désaccord persistant, les contestations seront portées devant le Tribunal administratif de Saint-Denis de La Réunion à l'initiative de la partie la plus diligente.

Fait à Le Port, le  
En deux (2) exemplaires originaux.

**Pour LA COMMUNE**  
Le Maire

**Pour L'ASSOCIATION**  
Le Président