

Envoyé en préfecture le 27/12/2021

Reçu en préfecture le 27/12/2021

Affiché le 27/12/2021

SLOW

ID : 974-219740073-20211209-DL_2021_162-DE



CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE

COMMUNE DE LE PORT – KONPANI IBAO

PARCELLE AE 262

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 désignée « LA COMMUNE »,
D'une part,

ET

L'Association Konpani Ibao, régie par la loi du 1^{er} Juillet 1901, enregistrée sous le numéro W9R1002870, sise le Département de La Réunion, à Le Port, 4 avenue de la Commune de Paris, et représentée par sa présidente en exercice, Madame Nancy Dupont, dûment habilitée aux fins des présentes,

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

PREAMBULE

Dans le droit fil du Pacte Culture signé, le 18 août 2015, la Ville du Port a souhaité renforcer l'offre théâtrale sur le territoire. Elle a en effet identifié le spectacle vivant, et plus particulièrement le théâtre, comme un des axes prioritaires de sa politique culturelle.

Pour ce faire, en 2016, la Collectivité a fait le choix de confier la direction du Théâtre Sous les Arbres à la Kompani Ibao afin de développer un projet de théâtre de territoire pour la période 2017 – 2020. Conformément aux termes de l'appel à candidature, la municipalité est en capacité de renouveler le mandat de l'association pour une nouvelle période de quatre années sur la base de la production :

- des bilans d'activités et financier couvrant l'ensemble de la période ;
- d'un nouveau projet artistique et culturel intégrant pleinement les orientations culturelles de la Municipalité.

Le Conseil municipal, en date du 7 décembre (N° ...), a pris acte des bilans d'activités 2017 – 2020 et approuvé les termes de la convention pluriannuelle d'objectifs 2022 – 2025 ainsi que de ceux du projet artistique et culturel sur cette même période.

Aussi, le renouvellement de la mise à disposition du « Théâtre sous les Arbres » à la « Kompani Ibao » nécessite l'établissement de la présente convention.

Ceci exposé, il est arrêté et convenu ce qui suit :

ARTICLE 1^{er} : 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 étant 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 DU BIEN MIS A DISPOSITION

2.1 Biens immobiliers

Ce bien est constitué d'une parcelle de terrain bâti de 1276 m², sis au Port, 4 avenue Commune de Paris, figurant au cadastre sous la section AE n°262.

Les locaux suivants sont mis à la disposition de L'ASSOCIATION :

- La cour de théâtre de 202 m² ;
- Un local technique pouvant servir d'espace de stockage de 28.30 m² ;
- Un foyer bureau de 24.40 m² ;
- Une salle de répétition de 48.92 m².

En outre, L'ASSOCIATION aura la jouissance des sanitaires du CCAS.

2.2 Biens mobiliers

Outre les biens immobiliers désignés ci-dessus, l'équipement comprendra les biens mobiliers suivants ainsi que les biens référencés en annexe 4 :

- Gradins fixes de 200 places.
-

Cette liste pourra être complétée au fur et à mesure des acquisitions réalisées par la Ville ou par L'ASSOCIATION. Elle sera annexée à la présente convention (annexe 4) et mise à jour à chaque acquisition ou mise au rebut. De plus, l'extrait annuel de ces immobilisations sera transmis régulièrement à L'ASSOCIATION.

L'ASSOCIATION fera son affaire de toute location ou acquisition de matériel supplémentaire destiné à son exploitation.

ARTICLE 3 : AFFECTATION DU BIEN MIS A DISPOSITION

Cette mise à disposition est accordée à L'ASSOCIATION pour lui permettre d'exercer exclusivement les activités principales définies dans ses statuts et rappelées en préambule.

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

L'attribution du local emporte occupation privative du domaine privé communal. Elle n'est concédée qu'à titre essentiellement précaire et révocable et ne saurait aucunement conférer à L'ASSOCIATION les attributs de la propriété commerciale.

ARTICLE 4: DUREE ET RENOUVELLEMENT

La présente convention est conclue pour une durée maximale de **quatre (4) ans**. Elle prendra effet à compter du 1^{er} janvier 2022, pour se terminer le 31 décembre 2025.

La fixation de cette durée ne fait pas obstacle à ce que la Commune e 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 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 LACOMMUNE ait à signifier congé à L'ASSOCIATION ; cettedernière 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.

Elledevra 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

Le bien est mis à la disposition de L'ASSOCIATION à l'euro symbolique.

Le montant réel du loyer pour ce local est cependant fixé à 1 824,00 € (MILLE HUIT CENT VINGT QUATRE EUROS) HT/mois, conformément aux termes financiers de la délibération municipale n°2020-126 du 3 novembre 2020.

Le montant théorique de la redevance devra impérativement figurer et être valorisé dans les comptes et bilans financiers annuels de L'ASSOCIATION.

ARTICLE 6 : ENGAGEMENT DE L'ASSOCIATION

L'ASSOCIATION s'engage à faire mention de la participation de LA COMMUNE sur tout support de communication et dans ses rapports avec les médias.

L'ASSOCIATION s'engage à informer et inviter les représentants de LA COMMUNE à toutes manifestations et conférences de presse.

Par ailleurs, LA COMMUNE se réserve un droit d'usage du Théâtre sous les Arbres pour l'organisation de manifestations à caractère culturel. Ce droit d'usage s'exercera dans le respect du planning de la programmation du théâtre. Tous les frais techniques et de mise en configuration en découlant seront prise en charge par LA COMMUNE soit directement, soit sous forme de facturation et intégreront les frais de personnel et / ou de prestations (accueil, technique, sécurité) ainsi que l'achat ou la location de matériels nécessaires.

ARTICLE 7 : ETAT DES LOCAUX

L'ASSOCIATION déclare avoir une parfaite connaissance des locaux pour les occuper de manière régulière depuis 2017.

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, elle 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 de la COMMUNE, saisie par courrier recommandé avec accusé réception.

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

ARTICLE 8 : 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 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 ne soit 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 de l'existence ou de la pose des dites plaques.

- 6) Les contrats et factures de télécommunication (téléphone, internet) en charge de L'ASSOCIATION.
- 7) Concernant les contrats et factures d'eau, le bâtiment ne dispose actuellement que d'un seul compteur situé dans les locaux du CCAS mitoyen. Les consommations sont aujourd'hui intégralement prises en charge par la Ville, et ceci jusqu'à séparation des compteurs. L'ASSOCIATION s'engage alors à effectuer, dans le délai de un (1) mois maximum suivant la fin des travaux, toutes les démarches nécessaires auprès du concessionnaire habilité pour permettre l'ouverture de compte et d'abonnement correspondant.

ARTICLE 9 : ENTRETIEN, REPARATION, RENOUVELLEMENT

9.1 Définitions des niveaux d'intervention

Niveau 1 : réglages simples prévus par le constructeur au moyen d'éléments accessibles sans besoin de démontage.

Niveau 2 : dépannages par échange standard des éléments prévus à cet effet et opérations mineures de maintenance préventive telles que le contrôle de bon fonctionnement.

Niveau 3 : identification et diagnostic des pannes, réparations par échanges de composants ou d'éléments fonctionnels, réparations mécaniques mineures et toutes opérations courantes de maintenance préventive telles que le réglage général ou le réaligement des appareils de mesure.

Niveau 4 : tous travaux importants de maintenance préventive et tous travaux de maintenance corrective à l'exception de la rénovation et de la reconstruction.

Niveau 5 : rénovation, reconstruction ou exécution des réparations importantes confiées à un atelier central ou à une unité extérieure.

9.2 Travaux d'entretien de réparation et de renouvellement incombant à L'ASSOCIATION

Les interventions incombant à L'ASSOCIATION sont strictement limitées au maintien en l'état tel que mentionné dans l'état des lieux contradictoire.

9.2.1 Les interventions de niveaux 1 à 5 sur :

- Les équipements mobiles et semi-mobiles ainsi que les accessoires attachés à la scénographie du lieu ;
- L'éclairage scénique ;
- La mécanique de scène ;
- La sonorisation ;
- Les installations et équipements électro-acoustiques ;
- Les voilages et la draperie ;
- Les systèmes et équipements de sécurité incendie (alarmes, détecteurs, extracteurs de fumée, éclairages de secours, déclencheurs manuels, robinets d'incendie armés, extincteurs et signalétique).

9.2.2 Les interventions de niveaux 1 à 3 sur :

- Les équipements scéniques considérés comme immeuble par destination (structure des gradins, clôtures, ...)
- La menuiserie scénique (plateau de scène, gradins, panneaux) ;
- La serrurerie scénique (passerelle, grille technique, dispositifs d'accrochage et de suspension tels qu'équipements de chaînes, dispositif de massage de toiles, ...)
- La maintenance et l'entretien des bâtiments (clos, couvert, menuiseries intérieures, cloisons et doublages, peintures et revêtements muraux, sols et parquets) ;
- La maintenance et l'entretien des équipements indissociablement liés au bâtiment :
 - Les installations et équipements sanitaires ;
 - Les installations de relevage des eaux pluviales ;

- Les installations de courants faibles (système de surveillance électronique des locaux, ...)
- Les installations de courants forts électriques (armoires électriques, appareils d'éclairage et commandes)

9.3 Travaux d'entretien de réparation et de renouvellement incombant à LA COMMUNE

L'ASSOCIATION souffrira sans indemnité, des travaux qui pourraient être entrepris par LA COMMUNE dans les locaux, pour quelque raison que ce soit et quelle qu'en soit la durée.

Certaines de ces interventions pourront être effectuées par L'ASSOCIATION à la demande de LA COMMUNE. Le cas échéant, elles feront l'objet d'une contrepartie financière préalablement négociée et intervenant en sus de la dotation annuelle de L'ASSOCIATION.

9.3.1 Les interventions de niveaux 4 à 5 sur :

- Les équipements scéniques considérés comme immeubles par destination (structure des gradins, clôtures, ...)
- La menuiserie scénique (plateau de scène, gradins, panneaux)
- La serrurerie scénique (passerelle, grille technique, dispositifs d'accrochage et de suspension tels qu'équipés de chaînes, dispositif de massage de toiles, ...)
- La maintenance et l'entretien des bâtiments (clos, couvert, menuiseries intérieures, cloisons et doublages, peintures et revêtements muraux, sols et parquets)
- La maintenance et l'entretien des équipements indissociablement liés au bâtiment :
 - Les installations et équipements sanitaires
 - Les installations de relevage des eaux pluviales
 - Les installations de courants faibles (système de surveillance électronique des locaux)
 - Les installations de courants forts électriques (armoires électriques, appareils d'éclairage et commandes)

9.3.2 Autre interventions à charge de LA COMMUNE :

- L'entretien des espaces verts et des abords de l'ensemble immobilier mis à disposition
- L'égouttage des arbres à raison de deux fois par an minimum ainsi qu'en cas de nécessité avérée
- L'entretien des sanitaires du lundi au vendredi de 8h à 17h (excepté les jours fériés). En dehors de ces jours et de ces horaires, L'ASSOCIATION fera son affaire de l'entretien courant de cet espace commun.

ARTICLE 10 : TRANSFORMATION ET EMBELLISSEMENT DU LOCAL

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 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 contrat 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'il aurait autorisés sans réserve.

Par ailleurs, L'ASSOCIATION subira, sans indemnité, les travaux qui
COMMUNE dans les locaux, quelles qu'en soient la raison et la durée

ARTICLE 11 : 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 12 : 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 est seule responsable vis-à-vis de tout accident, dégât et dommage de quelque nature que ce soit, résultant de son exploitation ou du fait de ses salariés ou collaborateurs occasionnels, qu'ils soient bénévoles ou pas.

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 mois.

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

ARTICLE 13 : 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 intérêt général, en respectant néanmoins un délai de préavis de deux (2) mois notifié par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de destruction totale de l'immeuble par cas fortuit, la présente convention est résiliée de plein droit. En cas de destruction partielle, L'ASSOCIATION devra, suivant les circonstances, prendre toutes les mesures pour délocaliser son activité pendant les travaux de remise en état du bâtiment mis à disposition. Dans l'un ou l'autre cas, l'évènement ne donnera lieu à aucun dédommagement.

L'ASSOCIATION pourra cependant mettre fin amiablement à la présente convention à tout moment, en prévenant LA COMMUNE de son intention, un (1) 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 reste 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.

ARTICLE 14 : 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 est interdite.

De même, le bénéficiaire **s'interdit de sous-louer** tout ou partie des locaux et, plus généralement, d'en conférer la jouissance totale ou partielle à un tiers, par quelque modalité juridique que ce soit.

ARTICLE 15 : IMPOTS ET TAXES

L'ASSOCIATION s'acquittera dès l'entrée en jouissance des lieux des taxes ou autres contributions liées à l'activité exercée dans les locaux, du bien, pendant la durée de la présente convention. L'ASSOCIATION devra en justifier à LA COMMUNE à toute réquisition.

ARTICLE 16 : CLAUSE RESOLUTOIRE DE PLEIN DROIT

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, 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.

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

- Si L'ASSOCIATION, déchue de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou, obtient des délais pour son départ, il 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 occupés faisant obstacle à l'exercice des droits du propriétaire.

ARTICLE 17 : 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 18 : 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 19 : LITIGES

En cas de litige relatif à l'application ou l'interprétation de la présente convention, les Parties s'engagent à se rapprocher pour régler amiablement celui-ci 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

La Présidente