

DEPARTEMENT DE LA REUNION
VILLE DU PORT



**EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du mardi 2 décembre 2025

Nombre de conseillers
en exercice : 39

Quorum : 20

A l'ouverture de la séance

Nombre de présents : 24
Nombre de représentés : 05

Mise en discussion du rapport

Nombre de présents : 26
Nombre de représentés : 05
Nombre de votants : 31

OBJET

Affaire n° 2025-198

**AVENANT À LA CONVENTION
D'OCCUPATION TEMPORAIRE
DE TERRAIN COMMUNAL
ÉTABLIE AVEC LA S.A.S
REUNIBOX,
SIS LA RUE DES MARINS
PÊCHEURS**

NOTA : le Maire certifie que :

- la convocation du conseil municipal a été faite et affichée le 24 novembre 2025.
- la liste des délibérations a été affichée à la porte de la mairie et publiée le 3 décembre 2025.

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ, le mardi 2 décembre, le conseil municipal du Port s'est réuni à l'hôtel de ville, après convocation légale sous la présidence de M. Olivier Hoarau, Maire.

Secrétaire de séance : Mme Annick Le Toullec.

Étaient présents : M. Olivier Hoarau Maire, Mme Annick Le Toullec 1^{ère} adjointe, M. Armand Mouniata 2^{ème} adjoint, Mme Jasmine Béton 3^{ème} adjointe, M. Bernard Robert 4^{ème} adjoint, M. Wilfrid Cerveaux 6^{ème} adjoint, Mme Mémouna Patel 7^{ème} adjointe, M. Mihidoiri Ali 8^{ème} adjoint, M. Guy Pernic 10^{ème} adjoint, Mme Catherine Gossard 11^{ème} adjointe, M. Franck Jacques Antoine, M. Henry Hippolyte, M. Jean-Max Nagès, Mme Claudette Clain Maillot, Mme Danila Bègue, M. Alain Iafar, M. Zakaria Ali, Mme Sophie Tsiavia, Mme Véronique Bassonville, Mme Honorine Lavielle, Mme Barbara Saminadin, Mme Aurélie Testan, M. Sergio Erapa et Mme Annie Mourgaye.

Absents représentés : Mme Karine Mounien 5^{ème} adjointe par Mme Honorine Lavielle, Mme Bibi-Fatima Anli 9^{ème} adjointe par Mme Aurélie Testan, M. Jean-Paul Babef par M. Alain Iafar, Mme Brigitte Cadet par Mme Véronique Bassonville et Mme Garicia Latra Abélard par Mme Barbara Saminadin.

Arrivée(s) en cours de séance : MM. Jean-Claude Adois et Didier Amachalla à 17 h 15 (affaire n° 2025-182).

Départ(s) en cours de séance : M. Olivier Hoarau de 17 h 11 à 17 h 15 (affaire n° 2025-181) et de 17 h 34 à 17 h 39 (affaires n° 2025-186 à 2025-190) et Mme Barbara Saminadin de 18 h 22 à 18 h 27 (affaire n° 2025-203).

Absents : M. Fayzal Ahmed Vali, M. Patrice Payet, Mme Gilda Bréda, Mme Firose Gador, M. Bertrand Fruteau, Mme Valérie Auber et Mme Patricia Fimar.

LE MAIRE



Olivier HOARAU

Affaire n° 2025-198

**AVENANT À LA CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE
DE TERRAIN COMMUNAL ÉTABLIE AVEC LA S.A.S REUNIBOX,
SIS LA RUE DES MARINS PÊCHEURS**

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et plus particulièrement son article L.2122-22 relatif aux délégations de pouvoirs consenties aux maires par les conseils municipaux ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

Vu la situation des parcelles communales cadastrées section BM numéros 15-16-17, et plus largement la maîtrise foncière communale de la zone industrielle Sud du Port ;

Vu la convention d'occupation temporaire établie sur ces terrains, pour une durée de dix (10) ans avec la société S.A.S REUNIBOX, représentée par monsieur Riaz MALL, le 15 octobre 2019, pour la réalisation d'une activité de stockage de produits en libre-service dénommée BOXEA ;

Vu les courriers de demande de prorogation de ce délai, le dernier en date du 16 novembre 2023, adressés par la société à la ville du Port, propriétaire-bailleur ;

Vu le plan parcellaire établi le 24 juillet 2025 par le cabinet de géomètre-expert Océan Indien Topographie, lequel indique que la surface occupée par l'entreprise est mesurée précisément à 9 750 m² ;

Vu la délibération municipale n° 2020-149 du 1^{er} décembre 2020 relative aux modalités d'occupation des terrains communaux à usage économique ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Considérant d'une part la cohérence de cette demande avec le plan d'amortissement du projet et le développement de l'activité de l'entreprise ;

Considérant d'autre part que la prorogation de délai demandée jusqu'au 31 décembre 2035 est compatible avec le calendrier d'ouverture à l'urbanisation résidentielle de la zone industrielle Sud en reconversion (zone 1AUmut du plan local d'urbanisme), les baux économiques en vigueur sur ce secteur en mutation prenant fin à l'horizon 2035/2036 ;

Considérant l'avis favorable de la commission « Aménagement – Travaux – Environnement » réunie le 19 novembre 2025 ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE

Article 1 : de proroger la durée de la mise à disposition des terrains communaux consentie à la S.A.S REUNIBOX jusqu'au 31 décembre 2035 au plus tard, sans possibilité de prorogation supplémentaire ou simple renouvellement ;

Article 2 : d'approuver l'extension du périmètre de l'activité économique portée par monsieur MALL sur la parcelle communale cadastrée section BM numéro 18 (partie), pour une superficie totale d'occupation mesurée à 9 750 m² ;

Article 3 : de dire que ces modifications au contrat initial seront apportées par voie d'avenant ;

Article 4 : de fixer la redevance d'occupation des lieux à compter de la date de signature de l'avenant à la somme de 9 750 €/mois, soit 117 000 €/an, conformément aux termes de la délibération du conseil municipal du 1^{er} décembre 2020 (affaire n° 2020-149) relative aux modalités de mise à disposition de terrains communaux à usage économique ;

Article 5 : d'autoriser le maire, ou tout adjoint habilité, à signer l'avenant à la convention d'occupation temporaire annexé au rapport et tous les actes correspondants.

**POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE**



Olivier HOARAU

AVENANT À LA CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DE TERRAIN COMMUNAL ÉTABLIE AVEC LA S.A.S REUNIBOX, SIS LA RUE DES MARINS PÊCHEURS

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur l'avenant à la convention d'occupation temporaire des terrains communaux cadastrés section BM numéros 15-16-17 et 18 parties, sis la zone industrielle Sud du Port, rue des Marins Pêcheurs, par la SAS REUNIBOX.

Sur fondement de l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), relatif aux délégations de pouvoirs consenties par les conseils municipaux aux maires, la municipalité a conclu en date du 15 octobre 2019 une convention d'occupation temporaire de terrain communal au profit de la SAS REUNIBOX, représentée par monsieur Riaz Mall, pour une activité de stockage de produits en libre-service dénommée BOXEA, et ceci pour une durée de dix ans, soit jusqu'au 14 octobre 2029 inclus.

Monsieur MALL a sollicité la ville pour que le contrat de sa société puisse être prorogé jusqu'au 31 décembre 2035, en cohérence avec le plan d'amortissement de son projet et le développement de son activité.

Les modifications envisagées sont les suivantes :

- La durée de la présente convention est prorogée jusqu'au 31 décembre 2035 au plus tard, soit jusqu'au terme de l'ensemble des baux économiques constitués sur les terrains communaux de la zone industrielle Sud ;
- Les limites physiques de l'occupation des terrains communaux du secteur sont arrêtées à celles figurant sur le plan de géomètre-expert ci-après annexé, soit pour une superficie totale mesurée à 9 750 m² ;
- Le loyer mensuel consenti à l'entreprise est maintenu à 1,00 €/m², soit 9 750 €/mois ou 117 000 €/an, la présente convention étant rentrée dans sa 5^{ème} année d'exercice depuis le 1^{er} janvier 2024. Ce nouveau loyer sera exigible à compter de la date de signature de l'avenant.

La durée totale de la convention, portée à 16 ans, nécessite une délibération conformément à l'article L.2122-22-5° du CGCT.

A ce titre, il convient de préciser que cette nouvelle durée ne remet pas en cause le projet d'ouverture à l'urbanisation résidentielle de cette zone industrielle en reconversion (zone 1AUmut du plan local d'urbanisme).

Compte-tenu de ces éléments, il est proposé au conseil municipal :

- de proroger la durée de mise à disposition des terrains communaux consentie à la SAS REUNIBOX jusqu'au 31 décembre 2035 au plus tard, sans possibilité de prorogation supplémentaire ou simple renouvellement ;
- d'approuver l'extension du périmètre de l'activité économique portée par monsieur Riaz MALL sur la parcelle communale cadastrée section BM numéro 18 (partie), pour une superficie totale de 9 750 m² établie conformément au plan parcellaire ci-annexé ;

- de dire que ces modifications au contrat initial seront apportées par voie d'avenant ;
- de fixer la redevance d'occupation des lieux à compter de la date de signature de l'avenant à la somme de 9 750 €/mois, soit 117 000 €/an, conformément aux termes de la délibération du conseil municipal du 1^{er} décembre 2020 (affaire 2020-149) relative aux modalités de mise à disposition de terrains communaux à usage économique ;
- d'autoriser le maire, ou tout adjoint habilité, à signer l'avenant à la convention d'occupation temporaire ci-après annexé et tous les actes correspondants.

Pièces jointes :

- plan de situation et plan parcellaire,
- échanges de courriers,
- convention d'occupation de terrain communal consentie à la SAS REUNIBOX le 15/10/2019.

Annexe 2 : échanges de courriers

N/Réf. : 2019 - **329**/DAT-SF/DDR
 Dossier suivi par David DE REUSE
 Service Foncier - Tél : 02 62 42.86.88

Le Port, le **10 SEP. 2019**

Monsieur Riaz MALL

REUNIBOX
 9 rue Pierre Marinier
 ZAE La Mare
 97428 Sainte-Marie

Objet : Recherche de foncier économique.

Monsieur,

Par courrier réceptionné le 08 juillet 2019, vous avez manifesté l'intérêt de prendre en location auprès de la commune une portion des terrains cadastrés BM 14, BM 15 et BM 17, situés dans la zone industrielle Sud, à proximité de l'ancienne centrale thermique EDF, en vue d'y implanter un concept de « self-stockage drive ».

Après examen de votre projet, nous vous informons que celui-ci est jugé compatible avec le règlement local d'urbanisme en vigueur (zone 1AUmut) et le calendrier prévisionnel d'ouverture de ce secteur à l'urbanisation résidentielle. Aussi, nous émettons un avis de principe favorable à votre demande aux conditions principales suivantes :

- Emprise foncière : parcelles non bâties cadastrées BM 14, BM 15 et BM 17 parties.
- Adresse : ZI. Sud - Rue des Marins Pêcheurs – 97420 Le Port.
- Superficie louée : 8 585 m² environ, selon plan de situation ci-joint.
- Durée : 10 années, non reconductible.
- Redevance : progressivité du loyer mensuel par tranches,
 - o Un premier loyer de 0.20 € le m² pour les 2 premières années
 - o Puis, un loyer de 0.50 € le m² pour la 3^{ème} et la 4^{ème} année
 - o Et, enfin, un loyer à 1 € le m² à compter de la 5^{ème} année.

Enfin, nous vous rappelons que le site ne pourra être occupé, pour toute la durée du bail, que par des constructions légères et facilement démontables ayant fait l'objet au préalable d'une autorisation d'urbanisme.

Dès réception de votre accord, une convention de mise à disposition de ces terrains vous sera rapidement proposée en signature.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.


LE MAIRE
 Olivier HOARAU

Commune du PORT – Boîte Postale 62004 – 97821 LE PORT CEDEX

REUNIBOX
SAS au Capital de 20 000 Euros
9 Rue Pierre Marinier
ZAE la Mare – Sainte-Marie

Port le 17 Décembre 2020

MAIRIE DU PORT
ARRIVEE LE: 18 DEC 2020
N° 20.211966
DAT → T DGS → I
Cala → I

MAIRIE DU PORT
A L'attention de Mr le Maire
9 Rue Renaudière de Vaux
97420 Le Port

Objet : Demande de Prolongation de Convention d'Occupation Précaire

Monsieur le Maire ,

Le 04 Juillet 2019 , nous vous avons sollicité afin d'implanter sur le territoire de la Commune du Port , notre concept de Self-stockage Agile et Flexible en Drive.

Le 10 Septembre 2019 , vous nous avez marqué votre accord pour une implantation sur les parcelles cadastrées BM 14-15-17 partiel. Il nous a été spécifié que le site ne pourra accueillir que des constructions légères et facilement démontables.

Le 29 Mai 2020 , nous avons déposé notre demande de permis de construire pour stocker sur le site des conteneurs spécialement aménagé pour du stockage sur une surface de 4186 m2 .

Le 14 Octobre , le Permis de construire était accordé sous la référence numéro PC 974407 20 A0046 .

Par Courrier daté du 20 Novembre 2020 , les services de la DEAL , nous communiquaient leur calcul de Taxes au titre de la construction (copie jointe) pour une somme globale de 127 796 €. Ce montant certes conforme aux taxes réglementaires de construction , est gérable économiquement pour des construction pérenne mais dans le cas d'espèce , sur une construction précaire sur sol d'autrui , l'impact sur l'économie du projet est très importante, eu égard à la durée de la convention qui n'est que de 10 ans dont il ne reste plus que 9 ans au 01 Janvier 2021.

Aussi , Monsieur le Maire , je sollicite votre bienveillance , eu égard à la situation de l'impact de cette charge très importante, pour une convention d'une durée 20 à 25 ans au lieu de 10 ans.

Nous vous prions d'agréer monsieur le maire , l'expression de nos plus respectueuses salutations.

Riaz MALL
Président



PJ : Copie courrier Pôle Taxes URBANISME

**Liberté
Égalité
Fraternité**

Commune de Le Port

dossier n° PC 974 407 20 A0046

date de dépôt : **29 mai 2020**

date de décision : **14 octobre 2020**

demandeur : **SAS REUNIBOX ,représenté par
MALL Riaz**

pour :

adresse terrain : **RUE DES MARINS PECHEURS, à
Le Port (97420)**

DEAL - Pôle Taxes : 02.62.40.25.69
Retrouvez toutes les informations
relatives aux taxes d'urbanisme
sur le site de la DEAL Réunion :
www.reunion.developpement-durable.gouv.fr

Le Directeur,
à
SAS REUNIBOX ,représenté par MALL Riaz
9 RUE PIERRE MARINIER
97438 Sainte-Marie

Cette lettre ne constitue pas un titre de perception (qui vous sera envoyé ultérieurement) et n'appelle donc pas de paiement de votre part. Il s'agit d'une simple information sur les taxes d'urbanisme. Celles-ci sont susceptibles d'être modifiées sur l'avis d'imposition.

Au titre de l'autorisation figurant dans le cadre ci-dessus, je vous prie de trouver ci-joint pour votre information, le montant des taxes d'urbanisme que vous devrez acquitter - sauf demande modificative ultérieure de votre part, et sous réserve de l'exactitude des données de votre déclaration ou de disposition particulière :

- La **taxe d'aménagement** est composée de deux ou trois parts (en région Île-de-France uniquement), dont chacune est calculée selon la formule suivante :

Surface taxable créée * x valeur forfaitaire (759 €) ** x taux voté par la collectivité
+ Nombre d'installation particulière (exemple: emplacement de stationnement extérieur)
x valeur forfaitaire de l'installation x taux voté par la collectivité

Montant total dû de la taxe d'aménagement : 121 394 €

- dont une part communale (taux de 5%) : **80 929 €**
- dont une part départementale (taux de 2,50%) : **40 465 €**

Le montant total de la taxe d'aménagement étant supérieur à 1500 euros, il sera exigible en deux échéances, envoyées respectivement 12 et 24 mois après la date de l'autorisation de construire.

- La **redevance d'archéologie préventive** est calculée selon la formule suivante :

Surface taxable créée * x valeur forfaitaire (759 €) ** x 0,40%
+ Nombre d'installation particulière (exemple : emplacement de stationnement extérieur)
x valeur forfaitaire de l'installation x 0,40%

Montant total dû au titre de la redevance d'archéologie préventive : 6 402 €

La redevance est exigible en une seule fois, quel que soit son montant. Un titre de perception vous sera envoyé 12 mois après la date de l'autorisation de construire.

En cas de changement d'adresse, veuillez en informer le Pôle Taxes aux coordonnées suivantes :
Mail : taxes-urbanisme974@developpement-durable.gouv.fr
Tél : 02 62 40 25 69

**SAS REUNIBOX**

Représentée par Monsieur Riaz Mall
45 Rue des Marins Pêcheurs,
97420 Le Port
0693 23 08 08

MAIRIE DU PORT

ARRIVEE LE : 21 NOV 2023

N° 2301799

DPPC T DOMAINE Z

A l'attention de Monsieur le Maire

Maire du Port
9 Rue Renaudière de Vaux,
97420 Le Port

À Le Port, le **16 Novembre 2023**

Objet : Demande d'extension de durée de la Convention d'occupation précaire

Monsieur le Maire ,

Nous vous remercions de la confiance que vous nous avez accordé en vue de la réalisation du premier centre de Selfstockage en Box Bioclimatique d'Europe. Notre concept innovant qui permet de protéger de la chaleur et de l'humidité sans faire appel à une énergie carbone est un concept innovant pour lequel nous avons été nommé au titre de la meilleure innovation Européenne du secteur du Stockage en 2022. C'est une fierté d'avoir pu réaliser le premier centre IZIBOX au sein de la commune du Port et faire bénéficier de cette innovation tout d'abord à la population portoise.

Nous souhaiterions solliciter vos services afin de pouvoir obtenir une extension de notre convention d'occupation signée le 15 Octobre 2019 pour une durée initiale de 10 années jusqu'au 31 décembre 2029. Nous vous serions reconnaissant , de nous autoriser une extension de la durée jusqu'au 31 décembre 2035.

Par ailleurs , la dimension sur laquelle est taxée la convention est basée sur une dimension théorique qui a fait l'objet d'un remesurage , donnant une dimension réelle inférieure. Aussi , à l'arrière de notre implantation, il y a une petite bande de terrain que nous souhaiterions pouvoir utiliser et qui compenserait la différence entre le mesurage réel et le mesurage théorique. Nous sommes à jour de nos loyers vis à vis de la collectivité et ce depuis le début de la convention signée avec vos services.

Nous vous remercions par avance Mr le Maire , de votre bienveillance à notre demande.

Je vous prie d'agréer Monsieur le Maire , l'expression de nos plus respectueuses salutations

RIAZ MALL

REUNIBOX
SAS au capital de 20.000 €
9 Rue Pierre Marinier
97438 Sainte Marie
SIRET 833 176 845 00026 - TVA : FR15833176845

REUNIBOX, siège social 9 Rue Pierre Marinier - 97438 SAINTE MARIE
SAS au capital de 20 000€ - 833 176 845 RCS SAINT DENIS
hello@izibox.re - 0262 832 832

Le Port, le 30 SEPT 2024



Direction du Patrimoine Privé Communal
Service Gestion Immobilière et Patrimoine

N/Réf : 2024 - 13 /DPPC-SGIP/DDR
V/Réf : Courrier n°24001398 reçu le 13/02/2024

Monsieur Riaz MALL
SAS REUNIBOX
9 rue Pierre Marinier
97438 Sainte-Marie

LR-AR

Objet : ZI Sud de Le Port – Projet BOXEA.
Demande d’extension de la durée de votre bail.

Monsieur,

En date du 5 février 2024, vous avez renouvelé votre demande d’avenant au bail, à la fois pour proroger sa durée de 5 ans et pour régulariser votre empiètement sur la parcelle BM 18 mitoyenne.

Nous vous confirmons notre accord de principe pour que cet avenant soit conclu rapidement. Toutefois, concomitamment, nous vous demandons de régulariser vos travaux et constructions à l’échelle de la nouvelle unité foncière ; et ceci conformément à vos discussions de début d’année avec notre service Urbanisme.

Pour cela, vous devrez prendre en charge les travaux de géomètre nécessaires à la délimitation et au calcul de surface de la nouvelle emprise, puis déposer une nouvelle demande d’autorisation d’urbanisme auprès des services de la Ville.

Nous vous prions d’agréer, Monsieur, l’expression de notre considération distinguée.

LE MAIRE

Olivier HOARAU

Commune du PORT- Boîte Postale 62004 – 97821 LE PORT CEDEX

Annexe 3 : convention d'occupation temporaire de terrain communal



CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

COMMUNE DE LE PORT – SAS REUNIBOX

Parcelles BM 15/16 et 17 parties



ENTRE:

- **La Commune de LE PORT**, dans le Département de La Réunion, domiciliée à Le Port, Hôtel de Ville, 9 rue Renaudière de Vaux, identifiée au SIREN sous le numéro 219 740 073, représentée par Monsieur Olivier Hoarau, son Maire en exercice, autorisé aux fins des présentes par délibération n° 2014-035 du conseil municipal en date du 11 avril 2014, reçue en Préfecture le 15 avril suivant.

Ci-après désignée « LE BAILLEUR »,
D'une part,

ET

- **La société dénommée SAS REUNIBOX**, domiciliée à Sainte Marie, 9 rue Pierre Marinier, ZAE La Mare, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT DENIS (Réunion) et identifiée au Répertoire National de Entreprises sous le numéro SIREN 797 978 996, représentée par Monsieur Riaz Mall, son Président en exercice, dûment habilité aux fins de signature des présentes.

Ci-après dénommée « LE PRENEUR »,
D'autre part,

Lesquels ont préalablement exposé ce qui suit :

EXPOSE

Le secteur 1AU du plan local d'urbanisme recouvre des espaces réservés à l'urbanisation future à dominante résidentielle. Soumis à un échéancier d'ouverture à l'urbanisation prévu dans l'OAP Centrale EDF, ce secteur sera ouvert à l'urbanisation à moyen ou long terme. Dans l'attente, le règlement d'urbanisme prévoit que les terrains peuvent être occupés par des constructions légères et facilement démontables. Les constructions existantes pourront faire l'objet d'un maintien ou d'une mise aux normes dans les emprises bâties avec une possibilité d'extension mesurée pour les bureaux.

Aussi, certains de ces terrains ont suscité un vif intérêt pour des porteurs de projets en matière d'activités de garde-meubles et de stockage de produits de tous types, dont la société REUNIBOX.

Compte tenu de l'idée novatrice du concept porté par la SAS REUNIBOX d'une part et des droits à construire spécifiques de la zone 1 AU du plan local d'urbanisme d'autre part, la Ville a décidé de mettre à disposition de ladite société de manière précaire et temporaire les parcelles cadastrées BM 15, 16 et 17 parties afin qu'elle puisse mener à bien ses activités.

Les modalités d'attribution des terrains communaux concernés sont consignées dans le présent contrat.

CECI EXPOSE, les parties déclarent, ès-qualités que la convention qui va suivre présente dans leur commune intention un caractère essentiellement précaire et révoquant auquel il conviendra toujours de se référer pour l'interprétation de ladite convention, et renoncent expressément en raison de cette précarité à l'application du statut des baux commerciaux, tel qu'il résulte du décret du 30 septembre 1953 et des textes subséquents.

ARTICLE 1 : DESIGNATION DU BIEN

Le bien, objet des présentes, est constitué de terrains non bâtis, sis à Le Port, Zone Industrielle Sud, rue des Marins Pêcheurs et figurant au cadastre sous les numéros 15, 16 et 17 parties de la section BM, pour une contenance totale de 8 585 m² environ.

ARTICLE 2 : DESTINATION DES BIENS LOUES

La présente convention d'occupation précaire est destinée à permettre l'exercice, par le PRENEUR, d'activités de stockage de tous produits en libre service.

Ceci à l'exclusion de toute autre activité, sauf connexe ou complémentaire qui devra alors être préalablement agréée par le BAILLEUR.

Tout changement d'affectation ou toute utilisation différente même provisoire, non agréée par le BAILLEUR entraînera la résiliation automatique de la convention.

Convention d'occupation : commune de Le Port / SAS REUNIBOX



2

ARTICLE 3 : TRAVAUX

Aux fins d'exécution du présent contrat, le PRENEUR s'engage à déposer, **dans un délai maximum de six (6) mois à compter de la signature de la présente convention**, une demande de permis de construire nécessaire à la mise en œuvre de son projet économique. Tous les travaux sur site sont expressément interdits jusqu'à l'obtention de l'autorisation de construire purgée de tous recours. Dans l'attente, le PRENEUR est seulement autorisé à mesurer, par tous prestataires de son choix, les travaux d'étude nécessaires au dépôt de sa demande de permis ; étant étendu que la non-obtention de l'autorisation de l'urbanisme constituerait un motif légitime de résiliation anticipée de la présente convention.

ARTICLE 4 : DUREE ET RENOUVELLEMENT DE LA CONVENTION

La présente convention est consentie, pour **une durée de dix (10) ans, à compter de la signature de la présente**.

La reconduction tacite est exclue.

Du fait du caractère précaire et révoquant de la présente convention, le BAILLEUR peut la résilier à tout moment pour motif d'intérêt général, sans avoir à respecter un délai de préavis.

Le PRENEUR pourra cependant mettre fin amiablement à la présente convention à tout moment, en prévenant le BAILLEUR 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 le PRENEUR, celui-ci sera redevable des loyers et des charges pendant toute la durée du préavis sauf si le bien se trouve occupé avant la fin du délai du préavis par un autre preneur autorisé par le BAILLEUR.

En cas d'inexécution par l'association des obligations contractuelles résultant de la présente convention, le PRENEUR pourra résilier la convention sans indemnité.

ARTICLE 5 : ETAT DES LIEUX

Le preneur déclare avoir une parfaite connaissance des lieux pour les avoir visités au préalable.

Il les accepte en leur état actuel sans pouvoir par la suite élever une réclamation quelconque à ce sujet. Il s'engage à les maintenir en bon état d'entretien et de réparations locatives, à n'y faire aucune nouvelle construction, aucune transformation, aucune démolition ou autre modification sans avoir obtenu au préalable les autorisations écrites nécessaires.

Un état des lieux contradictoire sera dressé par les parties, lors de l'entrée sur le site du PRENEUR et à sa sortie.

ARTICLE 6 : CONDITIONS D'OCCUPATION

L'occupation aura lieu sous les conditions suivantes :

- 1) Le PRENEUR répondra des dégradations et pertes qui pourraient survenir pendant la durée de son occupation, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu par cas de force majeure ou par la faute du BAILLEUR
- 2) Le BAILLEUR ne garantit pas LE PRENEUR et, par conséquent décline toute responsabilité en cas :
 - de vol, cambriolage 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 événement climatique ou météorologique d'exception.

Le PRENEUR 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, sauf son recours contre qui de droit, la responsabilité du BAILLEUR ne pouvant en aucun cas être recherchée.

- 3) Le PRENEUR devra satisfaire aux charges de ville, police ou de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, notamment en ce qui concerne le balayage, l'arrosage, l'éclairage, et il remboursera, le cas échéant, au BAILLEUR celles de ces charges, avancées par ce dernier, ainsi que les prestations et fournitures.

Le PRENEUR se conformera à toutes prescriptions de l'autorité pour cause d'hygiène, de salubrité, de sécurité, de pollution et pour toutes autres causes ; il sera tenu d'exécuter à ses frais tous travaux qui seraient prescrits à ce sujet, dans les lieux occupés.

- 4) Le PRENEUR s'engage à contracter toutes les polices d'assurances nécessaires pour garantir les risques incendie, explosion, dégâts des eaux, de l'électricité ainsi que sa responsabilité civile. Il paiera les primes et cotisations de ces assurances de façon à ce que le BAILLEUR ne puisse en aucun cas être inquiété. La preuve d'avoir satisfait à ces exigences sera fournie au BAILLEUR par la production annuelle d'une attestation de l'assureur.

Convention d'occupation : commune de Le Port / SAS REUNIBOX



3

- 5) Le PRENEUR pourra installer une enseigne extérieure portant son nom et la nature de son entreprise, en conformité des prescriptions administratives ; il acquittera alors toutes taxes pouvant être dues à ce sujet. L'installation sera faite aux risques et périls du PRENEUR. Celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement installée ; il devra l'entretenir en parfait état et sera seul responsable des accidents, que sa pose ou son existence, pourraient occasionner.
- 6) En sus de la redevance ci-après, le PRENEUR aura la charge définitive de ses consommations en énergies et fournitures.
De même, le PRENEUR supportera les droits afférents aux lieux occupés, tels que droits de voiries, taxes d'enlèvement des ordures ménagères et toutes autres taxes municipales et, il remboursera, le cas échéant, au BAILLEUR celles de ces charges, avancées par ce dernier, ainsi que les prestations et fournitures.
Enfin, le PRENEUR acquittera tous les impôts, contributions et taxes auxquels le terrain pourrait être assujéti ; il devra en justifier au BAILLEUR à toute réquisition.

ARTICLE 7 : INCESSIBILITE DES DROITS

La présente convention est conclue « intuitu personae ». Le PRENEUR devra donc occuper personnellement les lieux. Il ne pourra en céder les droits en résultant à qui que ce soit, ni laisser la disposition des lieux à des personnes étrangères à la présente convention.

Toute sous location est, par conséquent, strictement interdite.

ARTICLE 8 : REDEVANCE

En contrepartie de l'occupation des lieux, le PRENEUR s'engage à verser au BAILLEUR une redevance établie comme suit :

- o Un premier loyer annuel de **20 604 €**, correspondant à 0,20 € /m²/mois, pour les 2 premières années, soit **du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2021** ;
- o Puis, un loyer annuel de **51 510 €**, correspondant à 0.50 € /m²/mois, pour la 3^{ème} et la 4^{ème} année, soit **du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2023** ;
- o Et, enfin, un loyer annuel de **103 020 €**, soit 1.00 € /m²/mois, à compter de la 5^{ème} année, soit **du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2029**.

Cette redevance sera payable trimestriellement tous les 1ers de chaque trimestre, auprès du Trésorier- Receveur de la Commune de Le Port (Réunion).

ARTICLE 9 : CLAUSE RESOLUTOIRE DE PLEIN DROIT ET CLAUSES PENALES

Il est expressément convenu :

- qu'à défaut de paiement à bonne date de l'indemnité d'occupation ou, en cas d'inexécution de l'une ou plusieurs des conditions des présentes, il sera, si bon semble au BAILLEUR, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter les conditions en souffrance restée sans effet et contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et du fait que l'offre ou l'exécution ultérieures ne pourront arrêter l'effet de cette clause.
- et qu'une fois acquis au BAILLEUR, le bénéfice de la clause résolutoire, s'il y a lieu d'y recourir, l'expulsion du PRENEUR aura lieu par simple Ordonnance de Référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent, exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel.

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, le preneur s'engage formellement à respecter les deux clauses pénales qui suivent :

1 - En cas de non-paiement de l'indemnité d'occupation et des charges aux termes convenus et dès le premier acte d'huissier, les sommes impayées porteront intérêt au taux légal en vigueur pour la période courant de la date d'exigibilité à celle du paiement effectif. En outre, le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR, les frais et honoraires exposés pour

Convention d'occupation : commune de Le Port / SAS REUNIBOX



4

la mise en recouvrement desdites sommes, sans préjudice de l'application judiciaire de l'article 700 du code de procédure civile.

2 - Si le PRENEUR déchu 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 par jour de retard, une indemnité égale à CINQ CENTS EUROS (500 €) par jour de retard, et ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés.

Cette indemnité est destinée à dédommager le BAILLEUR du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du BAILLEUR.

ARTICLE 10 : DEPOT DE GARANTIE

De convention expresse entre les parties, il n'est stipulé aucun dépôt de garantie.

ARTICLE 11 : FIN DE L'OCCUPATION

A défaut d'interruption antérieure à la demande de l'une ou de l'autre des parties, ainsi qu'il est dit supra, les présentes se termineront, de plein droit à l'expiration du terme maximal fixé ci-avant, sans que le BAILLEUR ait à signifier congé au PRENEUR.

Le PRENEUR prend l'engagement ferme et irrévocable de libérer les lieux loués à l'expiration des présentes, sans chercher à s'y maintenir sous quelque prétexte que ce soit. Dans le cas contraire, il serait expulsé dans les conditions sus indiquées.

Il ne pourra en aucun cas et pour n'importe quel motif se prévaloir d'un droit au maintien dans les lieux, ni d'un droit à renouvellement, ni d'un droit à indemnisation quelque soit le préjudice matériel ou moral qu'il puisse subir.

Tous embellissements, constructions, améliorations et installations faits par le PRENEUR, pendant le cours des présentes, resteront la propriété du BAILLEUR à la fin de la convention, sans indemnité ; à moins que le BAILLEUR ne préfère le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais du PRENEUR, ce qu'il pourra exiger de celui-ci, même s'il a autorisé les travaux.

ARTICLE 12 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile:

- Le PRENEUR en son siège social
- Le BAILLEUR en son hôtel de ville

ARTICLE 13 : 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 15 OCT. 2019

En deux (2) exemplaires

LE BAILLEUR

Le Maire


Olivier HOARAU

LE PRENEUR

Le Président


R. MALL
Président