

ANNEXE 6

CONVENTION DE MISE A DISPOSITION D'UN LOCAL COMMUN RESIDENTIEL

RESIDENCE TIPOLKA SUR LA COMMUNE DE LA POSSESSION CŒUR DE VILLE

Société d'Economie Mixte d'Aménagement, de Développement et d'Equipeement de la Réunion
Société anonyme d'économie mixte créée en application de l'article 2 de la loi du 30 avril 1946
au capital de 37.997.666,80 € - RCS St-Pierre B 332 824 242 - APE 4299Z
Siège social : 52 route des Sables - 97427 L'Etang-Salé
Adresse postale : 52 route des Sables - CS 21008 - 97427 L'Etang-Salé

Filiale de CDC Habitat

SOMMAIRE

ARTICLE 2 : DUREE.....	4
ARTICLE 3 : REDEVANCE.....	4
ARTICLE 4 : OCCUPATION, JOUISSANCE	4
ARTICLE 5 : ENTRETIEN, TRAVAUX.....	5
ARTICLE 6 : RESTITUTION DES LIEUX	5
ARTICLE 7 : REPARATIONS ET TRAVAUX DANS L'IMMEUBLE.....	5
ARTICLE 8 : ASSURANCES	6
ARTICLE 9 : PRESCRIPTIONS DIVERSES.....	6
ARTICLE 10 : TOLERANCES	7
ARTICLE 11 : CLAUSE RESOLUTOIRE	7
ARTICLE 12: LITIGES.....	8
ARTICLE 13 : ELECTION DE DOMICILE	8

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La **SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DE DEVELOPPEMENT ET D'EQUIPEMENT DE LA REUNION** S.E.M.A.D.E.R, Société Anonyme d'Economie Mixte créée en application de l'article 2 de la loi du 30 avril 1946, dont le siège est au 52 route des Sables à ETANG SALE (97427), CS 21008, identifiée au SIREN sous le numéro 332824242 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-PIERRE (97410), représentée par sa Directrice Générale, Madame Anne SERY, dénommée ci-après le BAILLEUR,

D'UNE PART,

ET

Le **Centre Communal d'Actions Sociales (CCAS) de la Possession** sis rue Waldeck-Rochet- 97419 La Possession BP 92, et représentée par son président en exercice, Monsieur Erick FONTAINE, dénommé ci-après le PRENEUR,

D'AUTRE PART,

PREAMBULE

Inscrite dans une politique de proximité qui vise à améliorer la qualité de service auprès des locataires, à favoriser les liens sociaux entre les locataires et « le mieux vivre ensemble », la SEMADER souhaite impulser une dynamique sociale au sein de ses groupes d'habitations, dans le cadre du développement social urbain.

Pour ce faire, la SEMADER s'associe avec les partenaires acteurs locaux (qu'ils soient associatifs ou institutionnels) pour mettre en place des actions de proximité répondant aux attentes de ses occupants.

La Résidence pour Personnes Agées (RPA) TIPOLKA est équipée de deux Locaux Commun Résidentiel (LCR)

A ce titre, la SEMADER souhaite mettre en synergie les moyens et compétences respectives des associations mais aussi des partenaires de droits communs pour que ce LCR soit un espace de vie dynamique pour et avec les résidents.

Lors du dispositif d'accueil, la SEMADER a interrogé via un questionnaire les résidents de Tipolka sur leurs attentes en terme d'animations et de besoins au sein de la résidence.

Aussi, pour répondre aux besoins repérés et à la demande des locataires de la résidence Tipolka, il a été convenu d'un commun accord avec le **CCAS** de la Possession de faire intervenir ses équipes au sein de la résidence Tipolka via :

- **Le Pôle Social Solidarité** pour assurer des informations collectives thématiques avec la participation d'intervenants.
Ces interventions ponctuelles pourraient évoluer ensuite et selon les besoins vers la mise en place de permanences régulières d'accès aux droits. L'objectif est d'apporter l'information aux locataires seniors et favoriser l'accès aux droits (des aides légales mais aussi des aides facultatives)
- **Le Pôle Autonomie Santé** dans le cadre du programme « Atout âge » qui vise à améliorer la qualité de vie des seniors, en impulsant des comportements protecteurs en santé (Mobilité, Nutrition, Mémoire et Habitat) Prévenir l'isolement en favorisant le lien social et l'ouverture sur le monde.

ARTICLE 1 : OBJET

La SEMADER es qualité, met à la disposition du **CCAS de la Possession** dans la résidence TIPOLKA dont elle est propriétaire, à La Possession, les Locaux Communs Résidentiels (LCR) ci-après désignés pour une utilisation à titre de Local de proximité sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation. **Le CCAS de la Possession** déclarant bien connaître lesdits locaux pour les avoir identifiés dans leur situation et limites.

L'OCCUPANT et le PROPRIETAIRE déclarent être parfaitement informés que la présente convention n'est soumise dans aucune de ses dispositions au statut des baux commerciaux. En conséquence, l'occupant reconnaît qu'il ne pourra être assuré d'aucune durée déterminée de la convention ni de bénéficier d'aucun droit à renouvellement ni aucune indemnité.

DESIGNATION DES LOCAUX MIS A DISPOSITION

- Local Commun Résidentiel 1 d'une surface d'environ 50 m² au sein de la résidence pour personnes âgées TIPOLKA situé au, 04 rue Yvrin PAUSE, aménagé avec les équipements suivants :
 - 2 étagères en bois
 - 12 chaises en plastique (6 bleus et 6 vertes)
 - Une armoire basse
 - Une armoire haute
 - 2 tables carrés pliables
 - 1 table basse
 - 1 panneau d'affichage
 - Un four
 - Un frigidaire

ARTICLE 2 : DUREE

La mise à disposition des lieux est consentie au **CCAS de la Possession** à compter du **1er juillet 2026 au 30 juin 2027**, à charge pour celle des parties qui désirerait mettre fin à la présente convention, sans qu'il soit nécessaire d'invoquer un quelconque grief, de prévenir l'autre partie par écrit, un mois à l'avance.

ARTICLE 3 : REDEVANCE

La location est consentie à titre gratuit. **Le CCAS de la Possession** ne pourra qu'être tenue au versement d'une redevance couvrant exclusivement le remboursement des fournitures individuelles dont elle bénéficie au titre des locaux qu'elle occupe, dès lors qu'elles peuvent être isolément décomptées.

ARTICLE 4 : OCCUPATION, JOUISSANCE

Le PRENEUR occupera les locaux, par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil, et conformément à son objet social. Les lieux susvisés sont destinés à servir pour les actions portées par le Pôle Social Solidarité et le Pôle Autonomie Santé conformément au planning joint en annexe.

Ils ne pourront, soit en totalité, soit même en partie, être affectés à un autre usage.

Le PRENEUR ne pourra mettre le local à disposition d'une autre association à but social, éducatif ou culturel sans obtenir au préalable l'accord du PROPRIETAIRE.

Le PRENEUR s'engage à veiller que l'action profite en priorité aux locataires de la SEMADER soit 70% du public concerné.

Le PRENEUR s'engage à respecter le calendrier annexé à la présente et déterminant les plages horaires qui lui sont dévolues.

Le PRENEUR s'engage en outre à respecter la réglementation en vigueur concernant les activités organisées dans ces locaux.

Le PRENEUR ne pourra sous-louer en tout ou partie les locaux faisant l'objet de la présente convention.

Il ne pourra céder, en tout ou en partie, aucun droit à la présente convention sous peine de résiliation immédiate.

L'ASSOCIATION s'engage à :

- ✓ Utiliser le Local Commun Résidentiel, ne pouvant recevoir simultanément plus de 25 personnes dans le LCR 1
- ✓ et à respecter les équipements de sécurité incendie installés à savoir :
 - 1 extincteur,
 - un plan d'évacuation,

Elle veillera à ce que les sorties ne soient à aucun moment obstruées pour assurer une parfaite évacuation en cas de besoin.

ARTICLE 5 : ENTRETIEN, TRAVAUX

Le PRENEUR prendra les lieux dans leur état actuel et total sans pouvoir demander au PROPRIETAIRE aucune réparation d'aucune sorte.

Le PRENEUR aura la charge des réparations autres que celles définies à l'article 606 du Code Civil et devra rendre les lieux en bon état desdites réparations à l'expiration de la convention.

Le PRENEUR devra, notamment, assurer l'entretien des lieux et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel. Il sera responsable des accidents causés par et à ces objets.

Le PRENEUR sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du PROPRIETAIRE mais qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont Le PRENEUR a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les lieux occupés, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

ARTICLE 6 : RESTITUTION DES LIEUX

A son départ, Le PRENEUR rend les lieux occupés dans l'état dans lequel il les a trouvés suivant état des lieux annexé au présent, ou à défaut, règle au PROPRIETAIRE le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état, la vétusté résultant de l'usage demeurant à la charge du PROPRIETAIRE.

A cet effet, il est procédé au plus tard le jour de l'expiration de la convention ou en fin de jouissance, en la présence du (de la) Président(e) du PRENEUR dûment convoqué(e), à l'état des lieux à la suite duquel Le PRENEUR doit remettre les clés au PROPRIETAIRE.

ARTICLE 7 : REPARATIONS ET TRAVAUX DANS L'IMMEUBLE

Le PRENEUR devra souffrir, quelque gêne qu'elles lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité, quelles qu'en soient l'importance et la durée par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, alors même que cette dernière excéderait quarante jours.

Le PRENEUR supportera de la même manière les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour l'exploitation de ses activités et sauf recours contre l'Administration, l'entrepreneur des travaux ou les propriétaires voisins, s'il y a lieu.

Le PRENEUR devra aviser immédiatement le PROPRIETAIRE de toute réparation rendue nécessaire par toute déprédation ou dégradation quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent à la charge de ce dernier dont

il serait à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation directe ou indirecte résultant de son silence ou de son retard, notamment pour sa déclaration aux assureurs.

Le PRENEUR devra, à ses frais et sans délai, déplacer son mobilier et déposer tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, des fissures et, en général, pour l'exécution de tous travaux.

ARTICLE 8 : ASSURANCES

Assurances du PROPRIETAIRE :

Le PROPRIETAIRE garantit les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de propriétaire.

Le PROPRIETAIRE garantit par lui-même ou dans le cadre de la copropriété s'il en est créé une, ses biens immobiliers ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière.

Dans le cas où les lieux loués sont constitués, totalement ou en partie de lots de copropriété, le PROPRIETAIRE a la faculté de souscrire, en plus des garanties souscrites par le syndic, toute police complémentaire qu'il juge utile, les primes correspondantes demeurant à la charge du preneur.

Assurances du PRENEUR :

Le PRENEUR est tenu de garantir dès la prise d'effet de la présente convention, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir du fait de son activité, notamment à l'égard des voisins et des tiers en général.

La garantie portera sur les risques d'incendie, explosions, tempêtes et dégâts des eaux afférents à ses biens, équipements, matériels et marchandises, ainsi qu'aux aménagements qu'il aura réalisés.

Le PRENEUR souscrira une garantie de bris de glaces, de vitres et de matériels de toute nature.

Le PRENEUR devra justifier au PROPRIETAIRE de la souscription de ces assurances et du paiement des primes correspondantes, dès la signature du présent bail.

Renonciation à recours :

Le PRENEUR s'engage pour lui-même et pour ses assureurs à renoncer à tout recours contre le PROPRIETAIRE et ses assureurs du fait de la destruction ou de la détérioration totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises, du fait de la privation ou de troubles de jouissance des lieux loués et même en cas de perte totale ou partielle des moyens d'exploitation, y compris les éléments incorporels.

Sinistres - désordres :

Le PRENEUR doit tenir informé sans délai, le PROPRIETAIRE ou son mandataire, de tous sinistres survenus dans les locaux loués.

Le PRENEUR doit informer immédiatement le PROPRIETAIRE de toute réparation rendue nécessaire par toute déprédation ou dégradation quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu pour responsable de toute aggravation directe ou indirecte résultant de son silence ou de son retard, notamment vis à vis des assureurs du PROPRIETAIRE.

ARTICLE 9 : PRESCRIPTIONS DIVERSES

Le PRENEUR devra :

S'abstenir de tout ce qui pourra nuire, par son fait ou par le fait des gens à son service, à l'exercice de l'activité des autres occupants dans l'immeuble, à leur tranquillité et au bon ordre de l'immeuble.

N'embarasser ou n'occuper, même temporairement, les parties de l'immeuble non comprises dans la présente mise à disposition.

Ne laisser pénétrer aucun véhicule dans la cour de l'immeuble, sauf aux emplacements prévus à cet effet.

N'exposer aux fenêtres et aux murs de l'immeuble, en dehors de la devanture, caisses ou pots de fleurs, ni aucun objet de quelque nature qu'il soit.

N'installer aucune enseigne, panneau publicitaire, store, antenne de télévision ou de radio sans l'accord préalable du PROPRIETAIRE qui pourra imposer un modèle de son choix.

N'avoir aucun animal.

Se conformer aux règlements établis par le PROPRIETAIRE pour l'enlèvement des ordures, la bonne tenue et la tranquillité de l'immeuble, ou au règlement de copropriété.

Satisfaire à toutes charges de Ville et de Police dont les locataires sont ordinairement tenus.

Acquitter exactement toutes les taxes et contributions personnelles, mobilières ou autres à la charge des locataires, de manière que le PROPRIETAIRE ne puisse jamais être inquiété ou recherché à cet égard pour quoi que ce soit.

Faire son affaire personnelle de toutes autorisations administratives et demande d'agrément ou autres qui pourraient être nécessaires pour les activités développées dans ce LCR.

Se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, de façon que le PROPRIETAIRE ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.

Donner accès, dans les lieux loués, au PROPRIETAIRE, à son représentant, à son architecte ou à ses entrepreneurs et ouvriers aussi souvent qu'il sera nécessaire pour constater leur état, prendre toutes mesures conservatoires, réaliser tous travaux, les faire visiter en vue de leur location ou de leur vente.

Lorsque la résiliation aura été signifiée dans les délais prescrits, le PROPRIETAIRE aura le droit de mettre aux nombres, emplacements, dimensions de son choix, tous panneaux, enseignes, écriteaux destinés à publier la mise en vente ou en location des locaux, et le PRENEUR sera tenu de laisser visiter les lieux occupés pendant les jours et heures ouvrables, sous peine de dommages-intérêts.

Ne faire supporter aux planchers aucune surcharge et, en cas de doute, s'assurer du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble.

Faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des locaux occupés.

Faire supprimer sans délai les machines ou moteurs qui seraient installés même avec autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des locataires ou voisins.

ARTICLE 10 : TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du PROPRIETAIRE relatives aux clauses et conditions de la présente convention, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression à ces conditions ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le PROPRIETAIRE pourra toujours y mettre fin.

ARTICLE 11 : CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas d'inexécution d'une seule des clauses de la présente convention et un mois après simple commandement resté sans effet, la convention sera résiliée de plein droit, si bon semble au PROPRIETAIRE sans qu'il soit besoin d'autres formalités judiciaires qu'une simple ordonnance de référé pour contraindre, si besoin était, Le PRENEUR à quitter les lieux et ce nonobstant toutes offres de conciliation ultérieure.

ARTICLE 12: LITIGES

En cas de différend découlant de la présente convention ou lié à celle-ci, les parties conviennent de se rencontrer afin de chercher à régler le différend par le biais de la négociation ou d'un autre processus approprié de règlement des différends, avant de recourir à l'action judiciaire.

Si aucun accord amiable n'est possible entre les deux parties, les contestations relatives à l'interprétation et à l'application de la convention seront portées devant les tribunaux situés dans le ressort de la Cour d'appel de Saint- Denis de la Réunion

ARTICLE 13 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, chacune en leur siège social respectif.

Fait à L'Etang Salé, le

LE BAILLEUR, LA SEMADER

Le PRENEUR, LE CCAS de la Possession

**Le Directeur Relation Clientèle
Et Dynamique Territoriale**

Le Président

Monsieur Frédéric SOUVERAIN

Monsieur Erick FONTAINE