

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

--:--:--

**PREFECTURE DE LA REUNION**

--:--:--

**CONVENTION D'UTILISATION**

--:--:--

2180 · (Date) 20 NOV. 2013

Les soussignés :

1°- L'administration chargée des domaines, représentée par M. Jean-Luc Chevallier, directeur régional des finances publiques, dont les bureaux sont à la direction régionale des finances publiques, 7 avenue André Malraux à Saint-Denis ; stipulant en vertu de la délégation de signature du préfet qui lui a été consentie par l'arrêté n° 1605 du 08 octobre 2012, ci-après dénommée le propriétaire,

D'une part,

2°- Le ministère de la Défense, représenté par monsieur le général de division J.F. Hogard commandant la base de défense La Réunion-Mayotte, dont les bureaux sont situés : Caserne Lambert, avenue du chef de bataillon Lambert – BP 67709 – 97804 SAINT-DENIS CEDEX 09, ci-après dénommé l'utilisateur,

D'autre part,

se sont présentés devant nous, préfet du département de La Réunion, et sont convenus du dispositif suivant :

**EXPOSE**

L'utilisateur a demandé, pour l'exercice de ses missions, la mise à disposition d'un ensemble immobilier situé à La Réunion – Saint-Denis, rue Jean Chatel.

Cette demande est mise en œuvre dans les conditions fixées par la présente convention et par les circulaires du Premier ministre n° 5362/SG et n° 5363/SG du 16 janvier 2009 relatives à la politique immobilière de l'Etat.



## CONVENTION

### Article 1<sup>er</sup>

#### *Objet de la convention*

La présente convention, conclue dans le cadre des dispositions des articles R. 2313-1 à R. 2313-5 et R4121-2 du code général de la propriété des personnes publiques, a pour objet de mettre à la disposition de l'utilisateur pour les besoins de la Base de Défense de La Réunion - Mayotte l'ensemble immobilier désigné à l'article 2 selon les modalités fixées par les articles suivants.

### Article 2

#### *Désignation de l'immeuble*

Ensemble immobilier dénommé BCC et Logements J. Chatel, appartenant à l'Etat, sis à La Réunion – Saint-Denis, rue Jean Chatel, édifié sur la parcelle cadastrée AD 187, d'une superficie totale de 1 754 m<sup>2</sup>.

S'agissant d'une emprise militaire comportant divers bâtiments, un état récapitulatif figure en annexe 1.

Ce site militaire est inscrit dans le référentiel immobilier de l'Etat CHORUS RE/FX sous le n° 159146.

Sauf prescription contraire, les dispositions de la présente convention s'appliquent automatiquement aux constructions nouvelles qui viendraient à être édifiées sur la dépendance domaniale désignée ci-dessus. Le propriétaire est informé de la réalisation de toute nouvelle construction.

### Article 3

#### *Durée de la convention*

La présente convention est conclue pour une durée de 15 années entières et consécutives qui commence le 01/01/2013, date à laquelle les locaux sont mis à la disposition de l'utilisateur.

La présente convention prend fin dans les conditions prévues à l'article 14.

### Article 4

#### *Etat des lieux*

Sans objet.

### Article 5

#### *Ratio d'occupation*

S'agissant des bâtiments pour les besoins opérationnels de la Défense et de bureaux, les données utiles à la détermination du ratio d'occupation du site figurent en annexe 1.



## Article 6

### *Etendue des pouvoirs de l'utilisateur*

6.1. L'usage de l'ensemble immobilier objet de la présente convention est strictement réservé au service désigné à l'article 1<sup>er</sup> et pour l'objet mentionné au même article.

6.2. Locations, autorisations d'occupation, et autres droits qui pourraient être consentis sur l'ensemble immobilier qui fait l'objet de la convention d'utilisation.

L'occupation par un tiers de cet immeuble pendant la durée de la convention donne lieu à la délivrance d'un titre d'occupation, dans les conditions de droit commun. Préalablement à sa délivrance, l'utilisateur en informe le propriétaire.

## Article 7

### *Impôts et taxes*

L'utilisateur acquitte l'ensemble des taxes et contributions afférentes à l'immeuble qui fait l'objet de la présente convention.

## Article 8

### *Responsabilité*

L'utilisateur assume, sous le contrôle du propriétaire, l'ensemble des responsabilités afférentes à l'immeuble désigné à l'article 2 pour la durée de la présente convention.

## Article 9

### *Entretien et réparations*

L'utilisateur supporte l'ensemble des dépenses d'entretien courant et de petites réparations relatives à l'immeuble désigné à l'article 2.

L'utilisateur convient, avec le propriétaire, d'une programmation pluriannuelle des travaux qui s'appuie sur son contrat d'objectifs (ou sa lettre de mission ou tout document en tenant lieu).

La réalisation des dépenses d'entretien lourd mentionnées à l'annexe 1 à la charte de gestion du programme 309 « Entretien des bâtiments de l'Etat », à la charge du propriétaire, est confiée à l'utilisateur qui les effectue, sous sa responsabilité, pour le compte du propriétaire :

- avec les dotations inscrites sur son budget ;
- avec les dotations du programme 309 « Entretien des bâtiments de l'Etat » qui ont vocation à prendre le relais des premières.

Néanmoins, et à terme, dans le cadre d'un avenant à la présente convention, l'exécution des travaux pourra revenir au propriétaire, dès lors que les crédits nécessaires auront été ouverts sur le budget de l'Etat-propriétaire.

Afin de permettre le respect des objectifs fixés par l'Etat dans la loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement pour les bâtiments publics, une annexe pourra être adjointe à la présente convention, visant à déterminer les droits et



obligations respectifs des bailleur et preneur en la matière et les conséquences qui en résulteraient.

#### Article 10

##### *Engagements d'amélioration de la performance immobilière*

Il est convenu d'un commun accord entre le propriétaire et l'utilisateur que l'ensemble immobilier désigné à l'article 2 fait l'objet d'engagements d'amélioration de la performance immobilière, pour les bâtiments consacrés exclusivement à l'usage de bureaux. Dans ce cas, les ratios d'occupation de l'immeuble désigné à l'article 2 seront ceux figurant en annexe 1. Bien entendu, ces engagements doivent être cohérents avec les schémas directeurs immobiliers et les SPSI validés.

A chacune des dates indiquées, le propriétaire effectuera une vérification des conditions d'application de cet article.

#### Article 11

##### *Loyer*

Actuellement sans objet.

#### Article 12

##### *Révision du loyer*

Actuellement sans objet.

#### Article 13

##### *Contrôle des conditions d'occupation*

Le propriétaire s'assure périodiquement des conditions dans lesquelles est entretenu et utilisé l'immeuble utilisé.

Lorsque la mise en œuvre de ce contrôle permet de constater que l'immeuble est devenu inutile ou inadapté aux besoins de l'utilisateur, le propriétaire en informe l'utilisateur. Celui-ci dispose d'un délai d'un mois pour apporter des éléments de réponse. Le propriétaire dispose ensuite d'un nouveau délai d'un mois pour répondre à ces observations.

A l'issue de ce délai, le service du domaine proposera au service utilisateur d'optimiser ou de restituer les surfaces devenues inutiles à l'accomplissement du service public mentionné à l'article 1<sup>er</sup>. Dans ce cas, la présente convention fait l'objet d'un avenant.

#### Article 14

##### *Terme de la convention*

14.1. Terme de la convention :



La présente convention prend fin de plein droit le 31/12/2027.

Elle prend également fin lorsque la cession de l'immeuble a été décidée, selon les règles prévues par le code général de la propriété des personnes publiques.

#### 14.2. Résiliation anticipée de la convention :

La convention peut être résiliée avant le terme prévu :

- a) En cas de non-paiement à l'échéance du loyer ou de non-respect par l'utilisateur d'une autre obligation, dans un délai de six mois après mise en demeure ;
- b) A l'initiative de l'utilisateur moyennant le respect d'un préavis de six mois, sauf en cas d'urgence ;
- c) Lorsque l'intérêt public, tel qu'il est déclaré par le préfet dans une lettre adressée aux signataires de la présente convention, l'exige ;
- d) Lorsque le schéma directeur immobilier ou le SPSI décide d'une nouvelle implantation.

La résiliation est prononcée par le préfet.

### Article 15

#### *Pénalités financières*

Le maintien sans titre du service occupant dans l'immeuble à l'issue de la présente convention ou après la prise d'effet de la résiliation anticipée de la convention donne lieu au paiement d'une pénalité mensuelle correspondant à trois fois la valeur locative de l'immeuble au maximum.

A défaut de paiement dans le délai d'un mois à compter de la date limite de paiement du loyer, le comptable spécialisé du domaine adresse à l'utilisateur une lettre de rappel valant mise en demeure.

L'intégralité des sommes dues et non payées (capital et intérêts) est traitée dans les mêmes conditions que les restes à payer liés à des baux commerciaux par le comptable spécialisé du domaine, les contrôleurs budgétaires et comptables ministériels et la direction du budget jusqu'à règlement des sommes dues, à chaque étape de fin et de début de gestion.

Un exemplaire du présent acte est conservé à la préfecture de La Réunion.

Le représentant du service utilisateur,

**Le capitaine de vaisseau**  
**Jacques LUTHAUD**  
**Commandant supérieur des FAZSOI**  
**par suppléance**

Le représentant de l'administration  
chargée des domaines à La Réunion,

**Denis RAMSAMY**

Le préfet de La Réunion,

Pour le Préfet,  
le Secrétaire Général

**Xavier BRUNETIÈRE**

Annexe N°1 : Ratio d'occupation : tableau récapitulatif ;

Annexe N°2 : Autorisations consenties et règles s'appliquant au régime financier des autorisations.





