CONSEIL TERRITORIAL
DE
SAINT-PIERRE ET MIQUELON
========
Services Fiscaux
========

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté-Egalité-Fraternité

Conseil Exécutif du 5 juillet 2012

DÉLIBÉRATION N°171/2012

OCCUPATION D'UN LOCAL DANS L'ANCIENNE AÉROGARE DE SAINT-PIERRE PAR L'ASSOCIATION POUR LA DIFFUSION DES LOISIRS ET DE L'INFORMATION EN AMÉRIQUE DU NORD (ADLIAN).

LE CONSEIL EXÉCUTIF TERRITORIAL DE SAINT-PIERRE ET MIQUELON

Vu la loi organique n° 2007-223 et la loi n° 2007-224 du 21 février 2007 portant dispositions statutaires et institutionnelles relatives à l'Outre-mer ;

Vu la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions ;

Vu la délibération n° 79-2012 du 30 mars 2012 portant délégation d'attributions au Conseil Exécutif du Conseil territorial;

Vu la demande de l'Association pour la Diffusion des Loisirs et de l'Information en Amérique du Nord (ADLIAN) du 27 janvier 2012 ;

Sur le rapport de son Président,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, A ADOPTÉ LA DÉLIBÉRATION DONT LA TENEUR SUIT

Article 1. - Le Président du Conseil Territorial est autorisé à consentir à l'Association pour la Diffusion des Loisirs et de l'Information en Amérique du Nord (ADLIAN), l'occupation d'un local (1er et 2ème étage de la Tour de contrôle) faisant partie de l'ancienne aérogare de Saint-Pierre.

Article 2. - Le contrat de location, établi par la Direction des Services Fiscaux, dont le modèle est joint à la présente délibération, sera signé par le Président du Conseil Territorial.

Article 3. – Il sera consenti pour une période de dix ans à compter du 1er juillet 2012, renouvelable par tacite reconduction, et ce moyennant un loyer annuel de Trente euros (30,00€).

Adopté
8 voix pour
0 voix contre
0 abstention(s)
Membres du C.E : 8
Membres présents : 6
Membres votants : 8

Le Président,

CONSEIL TERRITORIAL DE SAINT-PIERRE ET MIQUELON

Stéphane ARTANO

SAINT-PIERRE et MIQUELON
Reçu à la Préfecture
Le ..... 05 JUIL. 2012 ..

Approuvé en Conseil Exécutif du 5 juillet 2012

CONTRAT DE LOCATION D'UN IMMEUBLE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Collectivité Territoriale de Saint-Pierre et Miquelon ci-après nommée "La Collectivité Territoriale" ou "le bailleur", représentée par le Président du Conseil Territorial, d'une part ;

Et

L'Association pour la Diffusion des Loisirs et de l'Information en Amérique du Nord (A.D.L.I.A.N), N° siren : 390219749, dont le siège social est situé Boulevard de Port en Bessin BP 1282 à Saint-Pierre, représentée par son président, Monsieur URTIZBEREA André, d'autre part.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Exposé de la convention

La présente convention, consentie par une personne de droit public, comporte diverses clauses dérogeant au droit commun, elle constitue un contrat administratif, conformément à la jurisprudence du Conseil d'Etat et du Tribunal des Conflits. Le preneur déclare en avoir connaissance et l'accepter sans réserve.

Convention

Article 1er :

La Collectivité Territoriale, représentée comme il est dit ci-dessus, donne à bail l'immeuble désigné ci-après, destiné à l'implantation des moyens techniques de diffusion par voie hertzienne des programmes de Radio Atlantique (émetteur, amplificateur, pylône, antennes etc.)

Désignation

Article 2 :

L'immeuble, ancienne aérogare, sis quartier des Graves sur la Commune de Saint-Pierre, se composant des éléments suivants :

Un local de 27 m² au 1 er étage et un local de 20 m² au 2ème étage de l'ancienne aérogare de Saint-Pierre (Tour de contrôle), tel qu'il est défini selon le plan joint.

Lesquels sont donnés en location au preneur et dans les conditions ci-dessous définies, sans exception ni réserve, le "preneur" déclarant le bien connaître pour l' avoir visité.

Durée du contrat de location

Article 3 :

Le présent contrat de location est consenti et accepté pour une durée de 10 ans à compter du 01 juillet 2012.

Article 4 :

Lorsque pour remplir sa mission d'intérêt général, la Collectivité Territoriale estimera que la reprise du bien loué est un impératif, elle résiliera, sans autre motif ni condition, le présent contrat. Dans ce cas, le bailleur notifiera la résiliation au preneur au moins six mois avant la date de prise d'effet de ladite résiliation, date qui sera précisée dans la notification.

Renouvellement du contrat de location

Article 5 :

A l'expiration de la période de dix ans précitée, le contrat se prorogera par tacite reconduction pour une même période et tant que l'une ou l'autre partie n'aura pas fait connaître son désir d'y mettre fin.

Destination des lieux loués

Article 6 :

Le local, objet du présent contrat, est affecté à l'implantation des moyens techniques de diffusion par voie hertzienne des programmes de Radio Atlantique (émetteur, amplificateur, pylône, antennes etc.)

Tout changement d'affectation doit résulter d'une autorisation écrite du bailleur.

Charges et conditions :

Article 7 :

Le présent bail est consenti dans la limite du respect et de la stricte application des charges et conditions ordinaires de droit et en outre de celles suivantes que le preneur s'oblige à respecter.

Etat des lieux et inventaire du matériel

Article 8 :

Sauf stipulation contraire, le bailleur est réputé délivrer le local en bon état d'usage et de réparation.

Dans le mois de l'entrée en jouissance, un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties.

A défaut, le preneur sera réputé avoir reçu les lieux en parfait état.

Entretien - réparations

Article 9 :

Le preneur tiendra les lieux loués de façon constante en parfait état de réparations locatives et de menu entretien pendant le cours du contrat de location et les rendra tels à son expiration, il supportera toutes réparations résultant des dégradations de son fait ou celui de son personnel ou de son activité.

Le preneur souffrira et laissera faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, toutes les grosses réparations ou autres qui deviendraient utiles ou nécessaires, alors même que la durée des travaux excèderait quarante jours.

Le bailleur n'est tenu qu'aux réparations du gros œuvre dans la limite des dispositions prévues par la loi et de la responsabilité éventuelle du preneur.

Le preneur s'engage quant à lui à prendre à sa charge tous les aménagements qu'il entendrait apporter au bâtiment pour l'exercice de son activité sans que le bailleur puisse être mis en cause à ce sujet.

Le preneur avisera le bailleur, sans délai, de toutes dégradations constatées dans les lieux loués et justifiant des réparations dues par le bailleur. A défaut, il ne pourra réclamer aucune indemnité pour le préjudice subi.

Transformations - améliorations

Article 10 :

Le preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du bailleur. En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance d'un homme de l'art désigné par le bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Tout embellissement, amélioration et installation faits par le preneur dans les lieux loués resteront, à la fin du présent bail, la propriété du bailleur sans que le preneur puisse en demander indemnité. Le bailleur pourra exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif.

Occupation - jouissance des lieux

Article 11 :

Le preneur occupera les biens loués paisiblement et suivant leur destination.

Il s'engage à prendre et respecter les mesures d'hygiène et sanitaires propres à son activité. Le local ne doit pas rester inoccupé. A défaut, le bailleur se réserve le droit de reprise des lieux après mise en demeure restée sans suite dans le délai de trois mois.

Le preneur veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées, et d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il devra satisfaire et se soumettre aux lois et règlements en vigueur dans l'Archipel de Saint-Pierre et Miquelon, à toutes les charges de ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tout plan d'urbanisme ou d'aménagement, de manière à ce que le bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra, sous peine d'être personnellement responsable, prévenir le bailleur dans un bref délai et par écrit, de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux biens loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur.

Cession - sous-location

Article 12 :

Toute cession ou toute sous-location partielle ou totale de bail est strictement interdite, sauf autorisation expresse du bailleur.

En cas de sous-location autorisée, le bailleur est appelé à concourir à l'acte.

Contributions et charges diverses

Article 13 :

Le preneur acquittera les impôts , taxes et redevances de toute nature lui incombant, de manière à ce que le bailleur ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet.

Une quote part des dépenses payées par le bailleur à raison des fournitures d'électricité et de chauffage faites au bâtiment de l'ancienne aérogare sera mise à la charge du preneur.

Les modalités de fixation de cette quote part seront déterminés par délibération du Bureau du Conseil Territorial.

Assurances

Article 14 :

Le preneur devra contracter, auprès d'une compagnie d'assurance, une police d'un montant suffisant qui garantira les risques suivants :

- assurances de dommages qui ont pour objet l'indemnisation du préjudice matériel et couvrant les biens loués (incendie, dégât des eaux, bris de glace, catastrophes naturelles...),
- assurances de responsabilité civile visant à l'indemnisation du préjudice matériel ou corporel subi par autrui du fait de l'activité exercée, ou du fait même de l'usage de l'immeuble loué.

Les assurances souscrites devront couvrir, notamment, en totalité, le capital loué, immeubles et meubles. Le preneur s'oblige à payer les primes ou cotisations et s'engage à justifier du tout à la première demande du bailleur.

Le preneur ne pourra en aucun cas tenir pour responsable le bailleur de tous vols qui pourraient être commis dans les lieux loués. Il ne pourra réclamer aucune indemnité ni dommages et intérêts au bailleur.

Accès au local

Article 15 :

Le preneur laissera au représentant du bailleur l'accès du local chaque fois qu'il le jugera utile et, notamment, en cas de travaux ou durant les trois mois qui précéderont la cessation de la présente location, en vue de visites par des futurs occupants.

En cas de mise en vente de l'immeuble, le locataire laissera visiter les lieux loués et ce, deux jours par semaine durant deux heures par jour, dispositions qui lui seront précisées par le bailleur.

En cas de cessation du contrat de location, il devra également dans les mêmes conditions laisser visiter les lieux et ce, pendant les trois mois qui précéderont l'échéance du bail.

Destruction des lieux loués

Article 16 :

Si le local loué vient à être détruit en totalité par un événement indépendant de la volonté du bailleur, le présent contrat de location sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent contrat de location pourra être résilié à la demande de l'une ou l'autre des parties.

Cette demande n'ouvre droit à aucune indemnité. Toutefois, la partie qui en demande l'application doit la signifier à l'autre deux mois avant la date effective de résiliation.

Le bailleur conserve ses droits éventuels à l'encontre du preneur si la destruction du bien loué peut être imputée à ce dernier.

Restitution du local

Article 17 :

A l'occasion de l'expiration du contrat de location, le preneur devra prévenir le bailleur de la date de son déménagement un mois à l'avance.

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, même si ce dernier a lieu avant l'expiration du terme en cours, et réaliser avec le représentant du bailleur un état des lieux de sortie. Ces actes seront établis contradictoirement et à défaut par le seul représentant du bailleur.

Tolérances

Article 18 :

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent contrat de location ne pourra jamais, quelle qu'ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification de ces mêmes clauses et conditions.

Loyer

Article 19 :

Le présent bail est consenti moyennant un loyer annuel de trente euros (30,00€). Le preneur s'oblige à payer annuellement et d'avance ce loyer auprès de la Direction des Finances Publiques de Saint-Pierre et Miquelon

Clause résolutoire

Article 20 :

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer et de ses charges accessoires à son échéance exacte, ou d'inexécution et de non respect d'une seule des clauses du présent contrat de location, celui-ci sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de former aucune demande en justice et ce, un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter rappelant la présente clause et notifiant également au preneur la volonté du bailleur d'user de ce droit.

Passé ce délai d'un mois, toute offre de paiement ou d'exécution restera sans effet.

Dans le cas où le preneur ou tout occupant de son chef se refuserait à évacuer les lieux loués, l'expulsion pourra avoir lieu sans délai sur simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal Administratif de Saint-Pierre et Miquelon et exécutoire nonobstant appel.

Jouissance de l'immeuble

Article 21 :

Le bailleur déclare :

- qu'il n'existe aucune restriction à l'utilisation définie ci-dessus des biens loués ;
- qu'à sa connaissance, les biens loués ne font l'objet d'aucune mesure d'expropriation en cours, et plus généralement, qu'aucune mesure actuelle d'urbanisme n'est susceptible de remettre en cause la jouissance de l'immeuble loué.

Formalités

Article 22 :

Le présent acte est établi en quatre exemplaires originaux dont un est remis au bailleur, un au preneur, un à la Direction des Services Fiscaux et un pour le Service des Finances de la Collectivité Territoriale.

Frais

Article 23 :

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

Election de domicile

Article 24 :

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la notification de toute demande en renouvellement, révision du loyer et actes de poursuites, le bailleur fait élection de domicile dans les locaux du Conseil Territorial, et le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

Juridiction compétente

Article 25 :

En cas de litige, la juridiction compétente est celle du lieu de la situation de l'immeuble.

DONT ACTE

Fait à Saint-Pierre, le

Le preneur
Association pour la Diffusion des Loisirs
et de l'Information en Amérique du Nord
(ADLIAN) représentée par
Monsieur URTIZBEREA André

Le Président de la Collectivité Territoriale

CONSEIL TERRITORIAL

DE

SAINT-PIERRE ET MIQUELON

========

Services Fiscaux

========

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté-Egalité-Fraternité

Conseil Exécutif du 5 juillet 2012

RAPPORT DU PRÉSIDENT

(Délibération n°171)

OCCUPATION D'UN LOCAL DANS L'ANCIENNE AÉROGARE DE SAINT-PIERRE PAR L'ASSOCIATION POUR LA DIFFUSION DES LOISIRS ET DE L'INFORMATION EN AMÉRIQUE DU NORD (ADLIAN).

Par courrier en date du 27 janvier 2012, l'Association pour la Difffusion des Loisirs et de l'Information en Amérique du Nord (ADLIAN. – N° SIREN : 390219749) a sollicité l'autorisation d'occuper un local (1er et 2ème étage de la tour de contrôle) dans l'ancienne aérogare, quartier des Graves à Saint-Pierre, pour l'implantation des moyens techniques de diffusion par voie hertzienne des programmes de Radio Atlantique.

La Collectivité Territoriale n'envisage aucun projet sur ce local qui n'est revendiqué par aucun tiers.

Je vous propose donc de réserver une suite favorable à cette demande et de consentir à un contrat de location moyennant un loyer annuel de trente euros (30,00€) du local sus-désigné, pour une période de 10 ans à compter du 1er juillet 2012, renouvelable par tacite reconduction.

Tel est l'objet de la présente délibération.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Le Président

COLLECTIVITÉ TERRITORIALE DE SAINT PIERRE ET MIQUELON
CONSEIL TERRITORIAL

Stéphane ARTANO