

=====

Pôle Développement Attractif

=====

*Direction Patrimoine Sport Culture
Maison des Loisirs*

Conseil Exécutif du 12 décembre 2017

RAPPORT AU CONSEIL EXÉCUTIF

**BAIL DE LOCATION ENTRE LA COLLECTIVITÉ TERRITORIALE
ET LA CONGRÉGATION DES SŒURS DE SAINT-JOSEPH DE CLUNY**

La Collectivité Territoriale a souhaité reloger l'école de musique de la Maison des Loisirs afin qu'elle puisse dispenser son enseignement artistique dans de meilleures conditions.

Cette relocalisation dans une partie de l'ancienne école maternelle de Miquelon offre également une opportunité pour les animateurs de la Maison des Loisirs de bénéficier de locaux supplémentaires pour l'organisation de leurs ateliers récréatifs.

Le loyer est proposé pour un montant de 1 000 € mensuel ainsi qu'une provision pour charges et taxes de 700 €.

Je vous demande de m'autoriser à signer le bail de location proposé par la Congrégation des Sœurs St Joseph de Cluny de Saint-Pierre-et-Miquelon avec effet à compter du 1^{er} janvier 2018.

Tel est l'objet de la présente délibération.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Le Président,

Stéphane LENORMAND

Conseil Exécutif du 12 décembre 2017

DÉLIBÉRATION N°331/2017

**BAIL DE LOCATION ENTRE LA COLLECTIVITÉ TERRITORIALE
ET LA CONGRÉGATION DES SŒURS DE SAINT-JOSEPH DE CLUNY**

LE CONSEIL EXÉCUTIF DU CONSEIL 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** le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- VU** la proposition de bail de la Congrégation des Sœurs St Joseph de Cluny de Saint-Pierre-et-Miquelon pour la location des locaux de l'ancienne « École Maternelle » de Miquelon ;

CONSIDÉRANT qu'il convient de louer ce local afin d'offrir de meilleures conditions de travail à l'école de musique et plus d'espaces aux ateliers récréatifs de la Maison des Loisirs ;

SUR le rapport de son Président,

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

Article 1 : Le Conseil Exécutif du Conseil Territorial autorise le Président du Conseil Territorial à signer un bail de location avec la Congrégation des Sœurs St Joseph de Cluny de Saint-Pierre-et-Miquelon pour le local ci-dessus désigné et destiné à accueillir l'école de musique et les ateliers récréatifs de la Maison des Loisirs.

Article 2 : Le Conseil Exécutif du Conseil Territorial précise que la dépense sera imputée au chapitre 011 du budget de la Collectivité Territoriale.

Article 3 : La présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prescrites par la loi et sera transmise au représentant de l'État à Saint-Pierre-et-Miquelon.

Adopté

8 voix pour
0 voix contre
0 abstention
Membres du C.E. : 8
Membres présents : 6
Membres votants : 8

Transmis au représentant de l'État

Le 14/12/2017

Publié le 14/12/2017

ACTE EXÉCUTOIRE

Le Président,

Stéphane LENORMAND

PROCÉDURES DE RECOURS

Si vous estimez que la présente délibération est contestable, vous pouvez former :

- soit un **recours gracieux** devant Monsieur le Président du Conseil Territorial – Hôtel du Territoire, Place Monseigneur MAURER, BP 4208, 97500 SAINT-PIERRE-ET-MIQUELON ;
- soit un **recours contentieux** devant le Tribunal administratif de Saint-Pierre-et-Miquelon – Préfecture, Place du Lieutenant-Colonel PIGEAUD, BP 4200, 97500 SAINT-PIERRE-ET-MIQUELON.

Le **recours contentieux** doit être introduit dans les deux mois suivant la notification de la décision de refus (refus initial ou refus consécutif au rejet explicite du recours gracieux) ou dans les deux mois suivant la date à laquelle le refus implicite de l'administration est constitué (*)

(*) Suite à un recours gracieux, le silence gardé pendant plus de deux mois sur une réclamation par l'autorité compétente vaut décision de rejet implicite.

Approuvé en Conseil Exécutif du xx-xx-2017

BAIL À USAGE D'ÉCOLE DE MUSIQUE

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

La Congrégation SAINT-JOSEPH DE CLUNY
Domiciliée à Saint-Pierre (97500)
Représentée par Jeannine ROUSSEL

Dénommée ci-après "le bailleur"

D'une part,

Et

La Collectivité Territoriale de Saint-Pierre-et-Miquelon
Dont le siège est situé à Saint-Pierre, 2 place Monseigneur François Maurer, BP 4208, Saint-
Pierre (97500),
Représenté par le Président du Conseil Territorial, Monsieur Stéphane LENORMAND,
Autorisé par délibération n°XXX/2017 ;

Dénommé ci-après « le locataire »

D'autre part,

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 le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code civil, notamment ses articles 1713 et suivants ;

VU l'offre de location de la Congrégation SAINT-JOSEPH DE CLUNY portant sur une partie de
« L'École Maternelle de MIQUELON » ;

CONSIDÉRANT que la Collectivité Territoriale a besoin de locaux pour y installer son école de
musique, annexe de la Maison des Loisirs.

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

Le bailleur donne en location les locaux non meublés ci-après désignés au locataire qui les
accepte :

DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS :

Des locaux sis à Miquelon, rue SOURDEVAL dans l'immeuble dit « L'École Maternelle » d'une superficie de 178.74 m² comprenant :

- 1 salle « Préau » : 60.30m²
- 1 salle « école de Musique » : 49.44m²
- 1 salle « atelier peinture sur porcelaine » : 30m²
- 1 salle « entrée et rangement » : 30m²
- 1 toilette : 1.80m²

Le locataire déclare bien connaître les lieux pour les avoir visités et les trouver dans les conditions conformes à l'usage auquel ils sont destinés.

La présente location est consentie et acceptée aux conditions générales et particulières suivantes :

Article 1^{er} : Régime juridique

La présente location, compte tenu de la législation applicable à Saint-Pierre et Miquelon et du statut du preneur, n'est pas soumise aux dispositions de la loi n°89.462 du 6 juillet 1989 et relèvera, de convention expresse des parties, des dispositions de droit commun sur le louage, et des charges et conditions prévues au présent bail.

Article 2 : État de livraison

Le preneur prendra les locaux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du bailleur aucun aménagement, ni aucune réparation. Un état des lieux contradictoire sera dressé entre les parties avant la conclusion du bail et demeurera annexé au présent bail.

Le bailleur a toutefois d'ores et déjà autorisé le preneur à réaliser dans les locaux loués des travaux d'aménagement qui seront exécutés en vertu d'un projet qui devra être préalablement soumis au bailleur. Le preneur s'engage à faire exécuter, à ses frais et risques, ses travaux d'aménagement dans le respect des prescriptions ci-dessus rappelées, sans recours d'aucune sorte contre le bailleur.

À la restitution des clés, un état des lieux contradictoire sera également établi.

Le cas échéant, lors du départ du locataire, une liste définitive des réparations locatives à effectuer sera établie par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie, et, ce, en tenant compte de l'usure normale.

Article 3 : Durée du contrat

3.1 Durée initiale - date de prise d'effet et de fin de contrat

Le présent contrat est conclu pour une durée de 6 ans. Il prendra effet au 1^{er} janvier 2018.

3.2 Résiliation – Congé

Le bail pourra être résilié par lettre recommandée avec avis de réception :

- par le locataire, à tout moment, sous réserve de prévenir le bailleur six mois à l'avance.
- par le bailleur, à tout moment, sous réserve de prévenir le locataire six mois à l'avance.

Le délai de préavis, fixé à six mois, courra à compter du jour de la réception de la lettre recommandée.

3.3 Renouvellement

Le bailleur pourra proposer au locataire un renouvellement du présent contrat trois mois avant son terme par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice, moyennant un nouveau loyer.

3.4 Tacite reconduction

À défaut de congé notifié ou de proposition de renouvellement faite par le bailleur, dans les conditions de forme et de délai prévues ci-dessus, le contrat parvenu à son terme sera reconduit tacitement aux conditions antérieures pour la même durée.

Article 4 : Destination des lieux

Les lieux loués, objet du présent contrat, sont destinés à un usage d'école de musique et d'activités proposées par la Maison des Loisirs.

Le locataire s'engage dès lors à n'exercer, dans les lieux loués, que cette activité, à l'exclusion de toute autre sous peine de résiliation du bail.

Article 5 : Montant de la location

5.1. Loyer

La présente location est consentie et acceptée moyennant paiement à terme à échoir, au plus tard le 15 de chaque mois, d'un loyer mensuel, hors taxes et charges, librement fixé entre les parties à la somme de MILLE EUROS (1 000,00 euros).

5.2. Taxes et charges locatives

5.2.1 Nature des charges et taxes

En sus du loyer, le locataire sera tenu de s'acquitter du droit au bail et des centimes additionnels ainsi que des taxes locatives (notamment taxe locale d'équipement, taxe de traitement des ordures ménagères, taxe sur l'eau) afférentes aux locaux loués.

Le locataire remboursera au bailleur l'ensemble des taxes précitées ainsi que sa quote-part des charges de chauffage des locaux loués et des parties communes.

Ces remboursements seront faits au bailleur au moyen d'acomptes provisionnels.

Enfin, le locataire fera son affaire personnelle de tous les frais d'abonnements et de branchements nécessaires à l'utilisation des locaux qu'il paiera régulièrement, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

5.2.2 Fixation et paiement des charges

Les charges et taxes sont payables d'avance par une provision versée en même temps que le loyer et fixée forfaitairement à la somme mensuelle de SEPT CENTS EUROS (700,00 €). Les charges et taxes feront toutefois l'objet d'une régularisation annuelle sur la base des charges réelles, notamment après réception de l'avis d'imposition précité et ce dans un délai de 3 mois. Le montant de chaque provision sera réajusté en conséquence.

Les pièces justificatives seront tenues à la disposition du locataire, au domicile du bailleur.

Article 6 : Obligations générales des parties

La présente location est consentie et acceptée aux charges et conditions suivantes, que les parties s'engagent à respecter chacune en ce qui la concerne.

6.1. Obligations du bailleur

Le bailleur est tenu des obligations principales suivantes :

- Délivrer au locataire les lieux loués en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements existants en bon état de fonctionnement ;
- Assurer au locataire la jouissance paisible des lieux loués et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle ;
- Entretien des locaux en état de servir à l'usage prévu par le présent contrat et y faire toutes les grosses réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état des lieux loués ;

6.2. Obligations du Locataire

Le locataire est tenu des obligations principales suivantes :

6.2.1. En cours de location

- Payer le loyer et les provisions mensuelles dues aux termes convenus ;
- User paisiblement des lieux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le présent contrat
- Répondre des dégradations et pertes qui surviendraient pendant la durée du contrat dans les lieux loués, dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de faute majeure ou par la faute du bailleur ;
- Prendre à sa charge l'entretien courant des lieux loués, les menues réparations, ainsi que l'ensemble des réparations dites locatives et maintenir les lieux loués pendant toute son occupation en bon état d'entretien courant et de réparations,

- Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux urgents conformément à l'article 1724 du code civil.
- Faire vérifier par une personne compétente les extincteurs aussi souvent qu'il sera nécessaire ou prescrit par les règlements administratifs et au moins une fois par an.
- Veiller au maintien en parfait état des canalisations intérieures et des robinets d'eau, de même que des canalisations et de l'appareillage électrique dans les locaux loués. Faire procéder au moins une fois par an à l'entretien des robinetteries et installations sanitaires. Justifier de ces entretiens à la demande du bailleur.
- Ne pas transformer les lieux loués sans l'accord écrit du bailleur ; à défaut d'accord, le bailleur pourra exiger du locataire, lors de son départ, la remise en état des lieux loués ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une quelconque indemnité ;
- S'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur, par la production d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.

À défaut, le présent contrat pourra être résilié en application de la clause résolutoire ;

- Laisser pénétrer dans les lieux loués les représentants du bailleur et toute personne mandatée par lui, sur justification de leur qualité, chaque fois que cela sera nécessaire pour l'entretien, les réparations, ainsi que pour la sécurité et la salubrité du bâtiment ;
- Ne pas sous-louer les lieux donnés en location.

6.2.3 À son départ :

- Laisser les lieux loués en état de propreté ;
- Restituer les clés et accessoires au plus tard le jour de l'expiration du présent contrat.

6.3. Tolérances

Il est expressément convenu que toute tolérance du bailleur concernant l'exécution de l'une quelconque des clauses du présent contrat ne pourra être considérée comme valant renonciation tacite de sa part.

Article 7 : Clause résolutoire et clauses pénales

En cas d'inexécution de l'une des clauses du présent contrat et notamment à défaut de paiement à son échéance de l'un des termes du loyer et accessoires, le bailleur se réserve le droit de résilier de plein droit le bail dont il s'agit un mois après sommation de faire ou de cesser ou après commandement de payer demeuré sans effet visant la présente clause résolutoire. Le paiement postérieur audit délai n'emportera pas impossibilité pour le bailleur d'exercer cette faculté de résiliation.

Le bénéfice de la clause résolutoire acquis au bailleur, le locataire devra libérer immédiatement les lieux. À défaut, son expulsion, ainsi que celle de tout occupant, aura lieu sur simple ordonnance de référé.

De la même façon, en cas d'inexécution par le bailleur d'une seule obligation aux termes du présent contrat ou du droit qui le régit, et 1 mois après l'envoi par lettre recommandée d'une demande de s'exécuter restée sans effet, le locataire sera en droit de résilier ce bail, sans autre formalité ni préjudice d'éventuels dommages-intérêts

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

- Tout retard dans le paiement du loyer ou accessoires entraînera une majoration de plein droit de 10% sur le montant des sommes dues, en réparation du préjudice subi par le Bailleur ;
- Si le locataire, déchu de tout titre d'occupation, ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien, ce jusqu'à complet déménagement et restitution des clés, laquelle indemnité est destinée à dédommager le bailleur du préjudice consécutif à l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice de ses droits.

Article 8 : Élection de domicile

Les parties signataires font élection de domicile : chacun en son siège indiqué en entête des présentes.

Fait à Saint-Pierre, le

En deux exemplaires, dont un est remis à chacune des parties qui le reconnaît.

Le bailleur

Le locataire

Jeannine ROUSSEL
Représentante de la Congrégation

Stéphane LENORMAND
Président du Conseil Territorial