

=====
Service Juridique
=====

Conseil Exécutif du 24 février 2012

DÉLIBÉRATION N°37/2012

**AUTORISATION DE SIGNATURE D'UN CONTRAT DE BAIL ADMINISTRATIF DE
LOCAUX DESTINÉ À HéBERGER DES ASSOCIATIONS ŒUVRANT DANS LE DOMAINE
SOCIAL AU SEIN DE LA MAISON DE RETRAITE DE MIQUELON**

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** le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- VU** l'avancement du projet d'appel à candidatures pour la gestion de la Maison de retraite de Miquelon ;
- VU** les demandes d'occupation par l'association Restons Chez Nous et l'association d'Aide aux Personnes Handicapées pour le SESSAD ;
- VU** l'avis de France Domaine du 26 octobre 2011 ;

Considérant qu'il convient de louer deux locaux à usage d'habitation situés dans la Maison de Retraite de Miquelon-Langlade ;

SUR le rapport de son Président,

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

ARTICLE 1 : Le Président, ou son représentant, est autorisé à signer un contrat de bail administratif, selon le modèle ci-annexé, avec les associations : Restons Chez Nous et Aide aux Personnes Handicapées pour le SESSAD.

ARTICLE 2 : La présente délibération sera transmise au représentant de l'État et fera l'objet des publications et transmissions obligatoires, elle sera également transmise aux services fiscaux.

Adopté

5 voix pour

0 voix contre

0 abstention(s)

Membres du C.E : 8

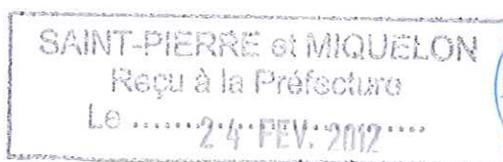
Membres présents : 5

Membres votants : 5

Le Président,



Stéphane ARTANO



CONTRAT DE LOCATION

Local situé au sein de la maison de retraite de Miquelon-Langlade

Vu, l'avis de France Domaine du 26 octobre 2011

Entre les soussignés :

- La Collectivité Territoriale de Saint-Pierre et Miquelon ci après nommée « le preneur », représentée par le Président de la Collectivité Territoriale, autorisé par délibération du XXX d'autre part dénommé « le bailleur », d'une part ;

Et

- L'association XXX ci après nommée « le preneur », représentée par son Président en exercice, régulièrement autorisé d'autre part ;

Il a été convenu ce qui suit :

A/ LOCAUX LOUES

A l'intérieur de la Maison de retraite de Miquelon Langlade, un appartement de type [T1]/[T2], tel qu'indiqué sur le plan ci annexé destinés à un usage de bureau et affectés à un usage conforme à l'objet associatif du preneur.

Néanmoins, la destination initiale de ces locaux étant à usage d'habitation pour la Maison de retraite, aucun aménagement ou modification n'est autorisé tacitement. Tous travaux devront faire l'objet d'une autorisation expresse du Président du Conseil Territorial.

Le preneur reconnaît avoir connaissance du caractère précaire de cette convention, laquelle pourra être résiliée pour tout motif d'intérêt général, et qui prendra fin au 30 juin 2012

B/ REGIME JURIDIQUE

Le présent bail est régi par les règles des contrats administratifs.

C/ CONDITIONS GENERALES

1 – TERME

Le terme du contrat est fixé au 30 juin 2012.

2 – RESILIATION

Le contrat pourra être résilié par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier par le locataire à tout moment, en prévenant le bailleur un mois à l'avance.

3 – LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de [Trois cents euros (300 €)]/[Trois cent cinquante euros (350 €)], chauffage et électricité inclus inclus, révisable chaque année au 1^{er} janvier selon l'indice INSEE du cout de la construction (indice publié 4^{ème} trimestre 2011).

Le versement du loyer interviendra par mandat administratif.

4 – DEPOT DE GARANTIE

Il n'est pas prévu de dépôt de garantie.

5 - OBLIGATION DU BAILLEUR

1) Délivrer au locataire un immeuble en bon état d'usage et de réparation, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.

2) Assurer au locataire la jouissance paisible de l'immeuble et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code Civil, le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle.

6 – OBLIGATION DU LOCATAIRE

1) Payer le loyer et les charges récupérables au terme convenu. Le paiement mensuel est de droit s'il en fait la demande.

2) User paisiblement des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat.

3) Répondre des dégradations et des pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans les locaux.

4) Prendre à sa charge l'entretien courant du local et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat (décret n° 87 -12 du 26 août 1987), sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction.

5) Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

6) S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de locataire : incendie, dégât des eaux...et en justifier à la remise des clés, puis chaque année, à la demande du bailleur, par la production de la police et des quittances.

7) Ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer, sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer en cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur, ni d'aucun titre d'occupation.

8) Laisser visiter, en vue de la vente ou de la location, ou de la délégation de gestion de l'immeuble, les lieux loués deux heures par jour pendant les jours ouvrables.

9) Restituer les locaux dans un bon état d'entretien, même si la configuration des lieux a été modifiée dans l'intérêt du service.

7 – FRAIS ET HONORAIRES

Sans objet

8 – NON RESPONSABILITE

La responsabilité du bailleur n'est pas engagée en cas de trouble apporté à la jouissance du preneur ou de dommage causé par les tiers, en cas de vol ou de cambriolage, en cas d'interruption dans les services d'immeuble et notamment en cas d'interruption du service des eaux, de l'électricité ou tout autre service, soit fait d'administration soit de travaux, réparations, gelées ou force majeure.

9 – CLAUSE PENALE

En cas de retard dans le paiement des loyers ou de leurs réajustements, dans le paiement des provisions pour charges ou de leurs soldes, ou dans le paiement de toute somme due au bailleur, le preneur devra une indemnité égale à 10% des sommes dues sans qu'il soit nécessaire de le mettre en demeure préalablement par dérogation à l'article 1230 du code civil, et sans que cela fasse obstacle pour le bailleur au paiement des sommes dues ou à toute autre poursuite.

10 – CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer, de charges ou de prestations qui constituent l'accessoire, ou plus généralement de toute somme due par le preneur, et notamment des réajustement de loyer, ou en cas d'indexation de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et un mois après un simple commandement de payer ou de faire, resté sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de le demander en justice.

Dans le cas où le preneur se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu avec une simple ordonnance de référé exécutoire nonobstant appel.

11 – CLAUSE PARTICULIERE

Il a été conclu entre les deux parties, que l'occupation par le preneur n'est pas permanente. (X jours par semaine), et que l'occupation est autorisée à titre précaire.

De plus le bailleur restant tenu par sa garantie d'éviction, et les frais d'électricité et de chauffage restant inclus pour toute la durée du contrat, le loyer sera fixé à 50% du montant estimé par France Domaine.

Le Preneur

Le Bailleur

Le Président du Conseil Territorial

Conseil Exécutif du 24 février 2012

RAPPORT DU PRÉSIDENT

**AUTORISATION DE SIGNATURE D'UN CONTRAT DE BAIL ADMINISTRATIF DE
LOCAUX DESTINÉ À HÉBERGER DES ASSOCIATIONS ŒUVRANT DANS LE
DOMAINE SOCIAL AU SEIN DE LA MAISON DE RETRAITE DE MIQUELON**

Afin d'héberger provisoirement des associations œuvrant dans le domaine social à Miquelon (Restons chez nous, SESSAD), dans des appartements situés au sein de la Maison de Retraite, il est proposé de louer aux associations qui en ont fait la demande ces appartements.

Toutefois, l'appel à projets pour la Maison de Retraite de Miquelon étant relancé, il convient de conclure des autorisations d'occupation précaires.

Ainsi, les conventions expireront de plein droit au 30 juin 2012.

Les occupations de ces locaux par ces associations ne sont pas continues, ces dernières n'intervenant que quelques jours par semaine. Néanmoins, même si elles ne sont pas présentes, ces locaux restent occupés et la Collectivité est tenue d'une garantie d'éviction limitée ainsi qu'il figure dans le projet de contrat ci-joint.

C'est pourquoi, compte tenu de ces éléments et de la précarité de l'autorisation d'occupation, il est proposé de fixer le loyer à 50 % de la valeur du loyer estimée par France Domaine.

Tel est l'objet de la présente délibération.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Le Président,



Stéphane ARTANO