

Séance Officielle du 24 juin 2014

**DÉLIBÉRATION N°155/2014**

**Occupation du domaine privé de la Collectivité territoriale de Saint-Pierre et Miquelon  
et promesse de vente d'un bâtiment avec terrain situé sur la commune de Saint-Pierre, 43  
rue Georges Landry, au profit de la S.A.S. MAISON AUDOUZE**

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

**VU** la demande de Monsieur Jean Patrick AUDOUZE Président de la S.A.S. MAISON AUDOUZE ;

**VU** l'évaluation du service du Domaine en date du 11 juillet 2013 ;

**VU** l'avis de la commission consultative permanente ;

**CONSIDÉRANT** que la Collectivité Territoriale n'envisage aucun projet sur la parcelle cadastrée AI 305 et que celle-ci n'est revendiquée par aucun tiers ;

**SUR** le rapport de son Vice-Président,

**APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,  
À ADOPTÉ LA DÉLIBÉRATION DONT LA TENEUR SUIT**

**Article 1 :** Le Président de la Collectivité Territoriale est autorisé à consentir à la S.A.S. MAISON AUDOUZE, l'occupation du local sis à Saint-Pierre 43 rue Georges Landry et de la parcelle lui servant d'assiette cadastrée section AI sous le n°305 pour une contenance de 410 m<sup>2</sup>, pour une période de CINQ ANS, non renouvelable, moyennant un loyer annuel de quatre cents euros (400€).

**Article 2 :** La Direction des services fiscaux procèdera à l'établissement d'une convention autorisant cette occupation, selon le modèle joint.

**Article 3 :** Le Président de la Collectivité Territoriale ou son représentant est autorisé à passer tous actes pour procéder à l'établissement d'une promesse de vente des biens loués ci avant, au bénéfice de la S.A.S. MAISON AUDOUZE, consentie jusqu'au 24 juillet 2019 au plus tard, au prix de cinquante mille euros (50 000 €).

**Article 4 :** Une promesse de vente en la forme administrative sera établie par la Direction des services fiscaux, signée par le Président de la Collectivité Territoriale, et publiée au Service de la publicité foncière par le bénéficiaire et à ses frais.

**Article 5 :** S'il s'avère que dans les trois mois qui suivent l'autorisation donnée par la Collectivité territoriale de procéder à l'établissement de la promesse de vente, aucune suite n'a été donnée, cette dernière deviendra caduque

**Article 6 :** 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**

19 voix pour  
00 voix contre  
00 abstention(s)  
Conseillers élus : 19  
Conseillers présents : 14  
Conseillers votants : 19

**Transmis au Représentant de l'État**

**Le**

**Publié le**

**ACTE EXÉCUTOIRE**

**Le Président,**

**Stéphane ARTANO**



**PROCÉDURE DE RECOURS**

Instance chargée des procédures de recours et auprès de laquelle des renseignements peuvent être obtenus concernant l'introduction des recours :

Nom de l'organisme : Tribunal administratif de Saint-Pierre et Miquelon  
Adresse : BP 4200 – Code postal : 97500 – Ville : Saint-Pierre et Miquelon  
Tél. 05 08 41 10 30 – Télécopie 05 08 41 27 12



Séance Officielle du 24 juin 2014

**RAPPORT AU CONSEIL TERRITORIAL**

**Occupation du domaine privé de la Collectivité Territoriale de Saint-Pierre et Miquelon  
et promesse de vente d'un bâtiment avec terrain situé sur la commune de Saint-Pierre, 43  
rue Georges Landry, au profit de la S.A.S. MAISON AUDOUZE**

Par délibération n°78/2014 du 15 avril 2014, la S.A.S. MAISON AUDOUZE bénéficie d'une autorisation d'occupation du bâtiment dit "la Fromagerie", situé à Saint-Pierre 43 rue Georges Landry, et du terrain lui servant d'assiette cadastré section AI sous le n°305 pour une contenance de 410 m<sup>2</sup>. L'autorisation d'occupation a été accordée pour une durée de trois mois qui prendra fin le 24 juillet 2014.

Afin de poursuivre et de développer son activité de production et fabrication de conserverie artisanale, la S.A.S. MAISON AUDOUZE souhaite le renouvellement de l'autorisation d'occupation sur une durée de cinq ans et la possibilité pendant cette même période d'acquérir à la Collectivité Territoriale les biens occupés.

L'estimation du service du domaine en date du 11 juillet 2013 retient une valeur locative de quatre cents euros (400 €) annuel et une valeur vénale de cinquante mille euros (50 000 €).

La Collectivité Territoriale n'envisage la réalisation d'aucun projet sur ce terrain qui n'est revendiqué par aucun tiers.

Je vous propose donc de donner une suite favorable à la demande de la S.A.S. MAISON AUDOUZE en établissant à son profit, une convention d'occupation du local sis à Saint-Pierre 43 rue Georges Landry avec terrain cadastré section AI sous le n°305 pour une contenance de 410 m<sup>2</sup>, pour une période de CINQ ANS, non renouvelable, moyennant un loyer annuel de quatre cents euros (400 €), ainsi qu'une promesse de vente de ces mêmes biens consentie jusqu'au 24 juillet 2019 au plus tard, au prix de cinquante mille euros (50 000 €).

Tel est l'objet de la présente délibération.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

**Le Vice-Président**

**Nicolas GOURMELON**





RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
*Liberté - Égalité - Fraternité*

Collectivité Territoriale  
de Saint-Pierre et Miquelon

Pôle Aménagement durable du Territoire,  
Patrimoine et Grands Équipements

Services Affaires Foncières et du Schéma Territorial  
d'Aménagement

Affaire suivie par la Direction des Services Fiscaux

*Approuvée en Séance officielle du XX/XX/2014*

## **CONTRAT ADMINISTRATIF**

### **CONVENTION**

**ENTRE, La Collectivité Territoriale de Saint-Pierre et Miquelon**, représentée par son Président,

Ci-après désignée "la Collectivité Territoriale", d'une part ;

**ET la S.A.S. MAISON AUDOUZE**, société par actions simplifiée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Saint-Pierre et Miquelon sous le siren n° 791 666 977, dont le siège social est situé à Saint-Pierre, 1 impasse de la Prohibition, BP 1882, représentée par son Président, Monsieur Jean-Patrick AUDOUZE.

Ci-après désigné le "bénéficiaire", d'autre part,

#### ***Exposé***

La présente convention, consentie par une personne de droit public, est établie en considération de la mission d'intérêt général de la dite personne. Les présentes comportant diverses clauses dérogeant au droit commun, la convention ci-dessous constitue un contrat administratif, conformément à la jurisprudence du Conseil d'Etat et du Tribunal des Conflits. Le bénéficiaire déclare en avoir connaissance et l'accepter sans réserve.

Le bénéficiaire a demandé l'autorisation d'occuper un local situé sur la Commune de Saint-Pierre, 43 rue Georges Landry.

Cette demande a fait l'objet d'une délibération en séance officielle du Conseil Territorial de Saint-Pierre et Miquelon n°.../2014 du .. ... 2014 autorisant son Président à signer la présente convention.

Ceci exposé, les parties ont convenu ce qui suit :

#### **Article 1er : Autorisation d'occupation**

La Collectivité Territoriale donne bail au bénéficiaire, un local d'une superficie de 110 m<sup>2</sup> appelé "Fromagerie" sis à Saint-Pierre 43 rue Georges Landry, et le terrain lui servant d'assiette cadastré section AI sous le n°305 pour une contenance de 410 m<sup>2</sup>.

## Article 2 : Destination des biens loués

Le bénéficiaire utilisera le local dans le cadre de son activité professionnelle de production et fabrication de conserverie artisanale. Tout changement d'affectation doit faire l'objet d'une autorisation de la Collectivité Territoriale.

## Article 3 : Durée et renouvellement

La présente convention est consentie pour une période de **CINQ ANS** à compter du **24 juillet 2014** et ne fera pas l'objet d'un renouvellement.

## Article 4 : Redevance

La présente convention est consentie moyennant une redevance annuelle de **QUATRE CENTS EUROS (400 €)**.

Redevance que le bénéficiaire s'oblige à verser à la Direction des Finances Publiques de Saint-Pierre et Miquelon sur ordre de recettes émis par l'ordonnateur du budget de la Collectivité Territoriale.

## Article 5 : État des lieux

Un état des lieux d'entrée dans les locaux a été dressé de manière contradictoire entre un représentant de la Collectivité Territoriale et le bénéficiaire en date du 16 mai 2014.

## Article 6 : Entretien - réparations

Le bénéficiaire tiendra le local en parfait état pendant la durée de l'occupation. Il supportera toutes réparations dont il a la charge, suite à des dégradations résultant de son fait ou de son activité.

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

Le bénéficiaire avisera la Collectivité Territoriale, sans délai, de toutes dégradations constatées dans les lieux loués justifiant des réparations du gros œuvre.

## Article 7 : Transformations - améliorations

Le bénéficiaire souhaite apporter de nombreux aménagements afin d'améliorer le local occupé. La Collectivité Territoriale accorde son consentement à ces travaux qui seront à la charge du bénéficiaire.

## Article 8 : Occupation - jouissance du local

Le bénéficiaire veillera à ne rien faire qui puisse troubler le voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées.

Il devra satisfaire et se soumettre à la réglementation en vigueur dans l'Archipel ainsi qu'à toutes les charges et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de salubrité ou de police.

## Article 9 : Cession - sous-location

Toute cession ou toute sous-location partielle ou totale de la présente autorisation d'occupation est strictement interdite, sauf accord express de la Collectivité Territoriale.

## Article 10 : Assurances

Le bénéficiaire devra contracter 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 immobiliers et mobiliers (incendie, dégât des eaux, 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.

Le bénéficiaire s'oblige à payer les primes ou cotisations et s'engage à justifier du tout à la première demande de la Collectivité Territoriale.

**Article 11 : Accès au local**

Le bénéficiaire laissera à un représentant de la Collectivité Territoriale l'accès au local chaque fois que celle-ci le jugera utile.

**Article 12 : Destruction du local**

Si le local loué venait à être détruit en totalité par un événement indépendant de la volonté du concédant, la présente autorisation d'occupation sera retirée de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, la présente convention pourra être résiliée à la demande de l'une ou l'autre des parties, sans que cette demande ouvre droit à aucune indemnité.

La Collectivité Territoriale conserve ses droits éventuels à l'encontre du bénéficiaire si la destruction du bien loué est imputée à ce dernier.

**Article 13 : Tolérances**

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions de la présente autorisation d'occupation ne pourra jamais, quelle que soit sa durée ou sa fréquence, être considérée comme une modification de ces clauses et conditions.

**Article 14 : Résiliation de la convention par la Collectivité Territoriale**

Faute pour le bénéficiaire de se conformer à l'une quelconque des conditions de la présente convention et, notamment, en cas de :

- non-paiement des redevances échues ;
- cessation de l'activité.

La présente convention sera résiliée de plein droit sans que la Collectivité Territoriale n'ait besoin de former une demande en justice. La résiliation prendra effet un mois après la réception par le bénéficiaire d'une mise en demeure envoyée par lettre recommandée.

Dans ce cas, les redevances payées d'avance par le bénéficiaire resteront acquises sans préjudice du droit, pour la Collectivité Territoriale, de poursuivre le recouvrement de toutes sommes pouvant lui être dues.

**Article 15 : Résiliation de la convention par levée de l'option d'achat des biens loués**

La présente convention est liée à la promesse de vente de la Collectivité Territoriale envers le bénéficiaire des biens loués qui a été approuvée en séance officielle du Conseil Territorial de Saint-Pierre et Miquelon n°.../2014 du .. ... 2014.

La promesse de vente est consentie jusqu'au 24 juillet 2019. À tout moment avant cette date, le bénéficiaire a la possibilité de lever l'option d'achat sous la forme d'une lettre recommandée avec avis de réception à destination de la Collectivité Territoriale.

La présente convention prendra fin de fait et sans autre formalité à la date où le bénéficiaire deviendra propriétaire des biens.

**Article 16 : Résiliation de la convention par le bénéficiaire**

Dans le cas où il aurait décidé de cesser définitivement de faire usage des biens loués avant l'expiration de la présente convention, le bénéficiaire pourra résilier celle-ci en notifiant, moyennant un préavis de un mois, sa décision par lettre recommandée adressée au Président du Conseil Territorial.





Courrier arrivé

N°

1170

17 JUL. 2013

Conseil Territorial  
ST-PIERRE-ET-MIQUELON 7310-NR

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

DIRECTION DES FINANCES PUBLIQUES DE SAINT-PIERRE  
ET MIQUELON

8, Place du Général De Gaulle

B. P. 4201

97 500 SAINT-PIERRE

TÉLÉPHONE : 05.08.41.08.00

MÉL. : [dfip975@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:dfip975@dgfip.finances.gouv.fr)

Réception sur rendez-vous.

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Bruno Ryckembusch

Service : Domaine

Téléphone : 05-08-41-08-22

Courriel : [bruno.ryckembusch@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:bruno.ryckembusch@dgfip.finances.gouv.fr)

Réf : 163/2013

L' Administrateur Général des Finances publiques  
directeur des Finances publiques de Saint-Pierre et Miquelon

à

Monsieur le Président  
du Conseil Territorial de Saint-Pierre et Miquelon  
BP 4208  
97500 Saint-Pierre

Saint-Pierre, jeudi 11 juillet 2013

**CONTRÔLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES  
SUR LA VALEUR VENALE ET LOCATIVE  
AVIS DU DOMAINE**

(Décret n° 86-455 du 14 mars 1986 modifié)

Articles L1211-1 et L1211-2 du Code général de la propriété des personnes publiques

**COMMUNE :** Saint-Pierre

**Objet :** Demande d'évaluation de la valeur locative et vénale des locaux situés au 43 rue Georges Landry d'une superficie de 410 m<sup>2</sup> supportant un bâtiment de 110 m<sup>2</sup>, ex-laboratoire de fromagerie totalement vide et en très mauvais état intérieur, situé à Saint-Pierre destiné à être utilisé comme conserverie par Monsieur Audouze, charcutier à Saint-Pierre et Miquelon.

**1 Propriétaire :** Conseil Territorial.

**2. Situation du bien :**

Saint-Pierre, centre ville, les locaux devront être totalement réaménagés. Simple entrepôt en l'état.

**5. Réglementation d'urbanisme :**

Règlement d'urbanisme adopté par délibération 28-85 du 27 juin 1985, révisé par délibérations 51-89 du 23 mars 1989, 53-91 du 15 novembre 1991, 31-95 de 3 juillet 1995, 37-96 du 27 mars 1996, 81-97 du 23 juin 1997, 211-97 du 22 décembre 1997.

Plan d'urbanisme de la commune de Saint Pierre publié le 31 mars 1997(délibération n° 32-97 du 17 mars 1997) et révisé par délibérations 38-01 du 28 mars 2001, 82-01 du 28 juin 2001, 83-02 du 4 juillet 2002, 118-02 du 15 octobre 2002, 93-03 et 94-03 du 17 juillet 2003.

**6 Situation locative :** libre de toute occupation.



**7 Conditions de l'opération :**

Conditions générales des transactions opérées par l'Etat.

**8 Valeur locative pour le bien immobilier:**

**La valeur locative s'établit à 400 € annuel en l'état et la valeur vénale à 50 000 €.**


**9 Durée de validité de l'avis : 1 an**

**Observations particulières :**

L'évaluation est réalisée hors charges, taxe et frais d'agence.

- indications sur la présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme : diagnostics non communiqués.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an. L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n°78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès de la DIRECTION DES FINANCES PUBLIQUES DE SAINT-PIERRE ET MIQUELON, service France Domaine.



Jean-Paul Joubert

COLLECTIVITÉ TERRITORIALE  
de SAINT-PIERRE ET MIQUELON

DIRECTION DES SERVICES FISCAUX  
Service des Affaires Foncières et Domaniales

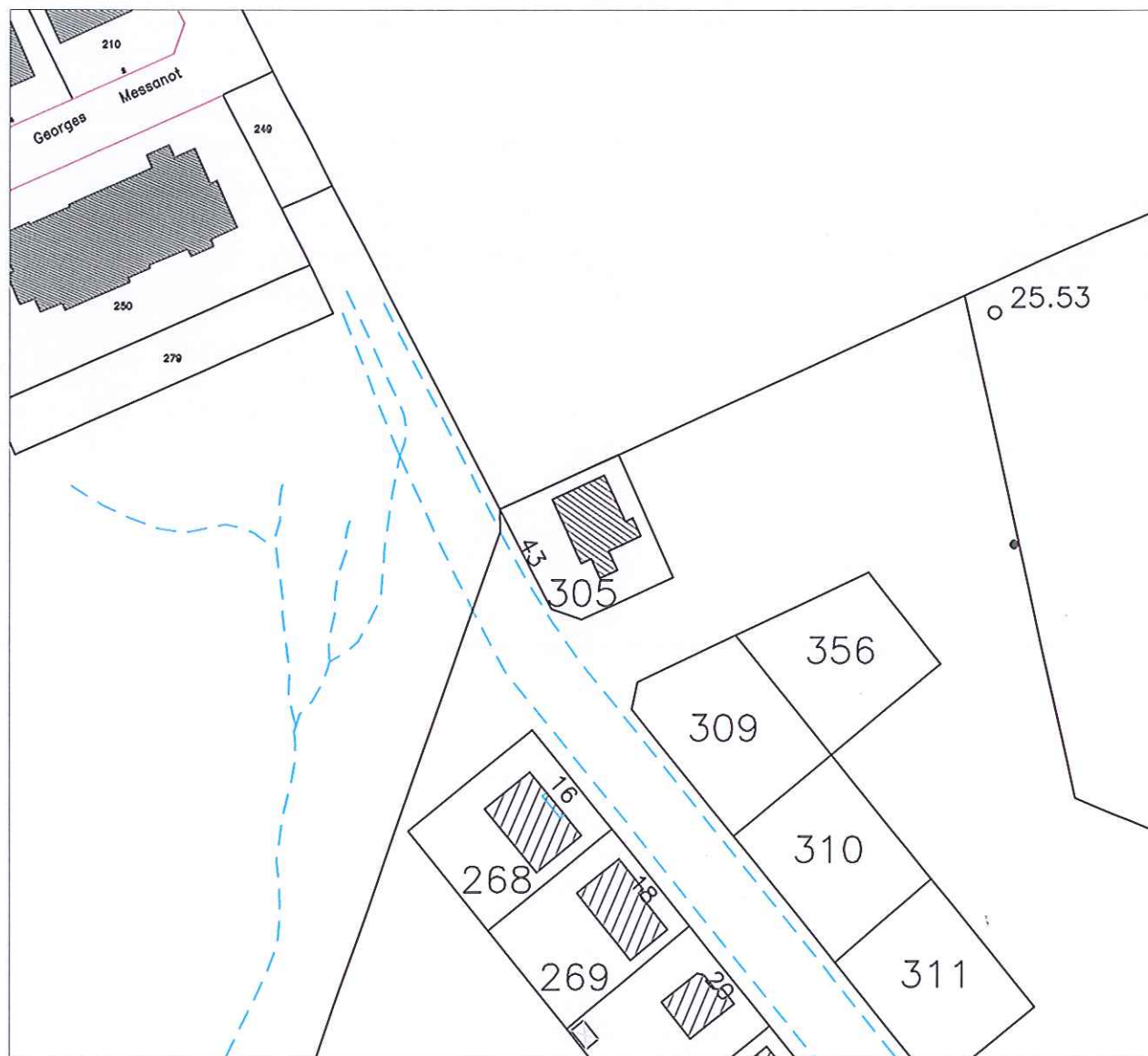
Section **AI**

COMMUNE  
de SAINT PIERRE

CADASTRE

Echelle: 1/1000

## EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL



Ce document est valable trois mois  
Cachet du service d'origine

Extrait certifié conforme au plan cadastral à la date ci-dessous  
À Saint-Pierre, le 26/05/2014

L'utilisation des extraits de la matrice cadastrale sont strictement réglés par :

- la loi du 06-01-1978 relative à l'accès et à l'utilisation des documents administratifs;
- la loi du 17-07-1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés

Contrevenir aux règles d'utilisation et de confidentialité peut être passible de sanctions prévues par les art. 226-21 et 226-22 du code pénal.