

**Conseil Exécutif du 15 septembre 2015**

**RAPPORT AU CONSEIL EXÉCUTIF**

**RENOUVELLEMENT DE CONTRATS DE BAIL ADMINISTRATIF  
DE LOCAUX DESTINÉS À HÉBERGER DES ASSOCIATIONS OEUVRANT DANS LE DOMAINE  
SOCIAL AU SEIN DE L'UNITÉ DE VIE DE MIQUELON-LANGLADE**

À la demande de l'Association d'Aide aux Handicapés et de l'Association « Restons Chez Nous », la Collectivité Territoriale souhaite procéder au renouvellement des contrats de location des locaux situés au sein l'unité de vie, se terminant le 31 juillet 2015.

En effet, dans l'attente de demandes de logement par le public concerné (personnes âgées et personnes en situation de handicap), il est possible d'autoriser des occupations précaires à ces deux associations afin de leur permettre de mener à bien leurs actions à destination des usagers de Miquelon.

Il s'agit d'occupations à temps partiel et pour lesquelles la Collectivité se garde le droit d'éviction.

Pour ces raisons de précarité et d'occupation non permanente, il est proposé des loyers correspondant à 50 % de la valeur de loyer estimée par France Domaine.

Je vous propose d'autoriser le Président du Conseil Territorial à signer les contrats de bail au profit des deux associations nommées ci-dessus.

Tel est l'objet de la présente délibération.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

**Le Président,**

**Stéphane ARTANO**

Conseil Exécutif du 15 septembre 2015

**DÉLIBÉRATION N°227/2015**

**RENOUVELLEMENT DE CONTRATS DE BAIL ADMINISTRATIF  
DE LOCAUX DESTINÉS À HéBERGER DES ASSOCIATIONS OEUVRANT DANS LE DOMAINE  
SOCIAL AU SEIN DE L'UNITÉ DE VIE DE MIQUELON-LANGLADE**

**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 délibération n° 79/2012 portant délégation d'attribution au Président du Conseil Territorial et au Conseil Exécutif ;
- VU** le bail signé avec l'association d'Aide aux Handicapés pour la location d'un local au sein de l'unité de vie de Miquelon-Langlade approuvé en Conseil Exécutif le 22 juillet 2014 ;
- VU** le bail signé avec l'association « Restons Chez Nous » pour la location d'un local au sein de l'unité de vie de Miquelon-Langlade approuvé en Conseil Exécutif le 22 juillet 2014 ;
- VU** les demandes de renouvellement des contrats de bail présentées par l'Association d'Aide aux Handicapés et par l'Association « Restons Chez Nous » ;
- SUR** le rapport de son Président,

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

**Article 1** : Le Président est autorisé à signer les contrats de bail ci-annexés avec l'Association d'Aide aux Handicapés et l'Association « Restons Chez Nous » pour l'occupation de locaux au sein de l'unité de vie de Miquelon-Langlade.

**Article 2** : 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**  
7 voix pour  
0 voix contre  
0 abstention  
Membres du C.E. : 7  
Membres présents : 7  
Membres votants : 7

<p><b>Transmis au représentant de l'État</b> <b>Le 17/09/2015</b> <b>Publié le 17/09/2015</b> <b>ACTE EXÉCUTOIRE</b></p>
--

**Le Président,**  
  
**Stéphane ARTANO**

**PROCÉDURES 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  
Tél. 05 08 41 10 30 – Télécopieur 05 08 41 27 12

*Approuvée en Conseil Exécutif du*

**BAIL ADMINISTRATIF**

**LOCATION DE LOCAUX SITUÉS AU SEIN DE L'UNITÉ DE VIE DE MIQUELON-LANGLADE**

**ENTRE**

La Collectivité Territoriale de Saint-Pierre-et-Miquelon  
Hôtel du Territoire, 2 place Monseigneur François MAURER - 97500 Saint-Pierre-et-Miquelon  
Représentée par son Président,

Ci-après dénommée «Le bailleur»

D'une part

**ET**

L'Association d'Aide aux Handicapés  
Rue Maréchal de Lattre de Tassigny – 97500 Saint-Pierre-et-Miquelon  
Représentée par sa Présidente,  
Ci-après dénommée «Le Preneur»

D'autre part

**VU** l'avis de France Domaine du 26 octobre 2011 ;

**VU** la demande de l'association en date du 24 août 2015.

**IL EST CONVENU CE QUI SUIT**

**A/ LOCAUX LOUÉS**

À l'intérieur de l'unité de vie de Miquelon-Langlade :

- un appartement de type T1, destiné à un usage de bureau et affecté à un usage conforme à l'objet associatif du preneur, est utilisé par le Service d'Education Spéciale et de Soins à Domicile (SESSAD).
- Une salle dite « multifonctions » afin d'y assurer les ateliers de gymnastique douce à destination des usagers du service d'accueil de jour de l'annexe du Centre Georges Gaspard deux demi-journées par semaine ; cette salle devant être partagée avec d'autres

utilisateurs, le preneur devra fournir à la Collectivité Territoriale un calendrier des jours et heures d'occupation. Il est également convenu que le preneur assurera l'entretien et remettra la salle en état après chaque utilisation.

La destination initiale des locaux loués étant à usage d'habitation, aucun aménagement ou modification n'est autorisée 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 ce bail, lequel pourra être résilié pour tout motif d'intérêt général.

## **B/ RÉGIME JURIDIQUE**

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

## **C/ CONDITIONS GÉNÉRALES**

### **1 - TERME**

Le terme du contrat est fixé pour la période du 1<sup>er</sup> août 2015 au 31 décembre 2016, puis reconductible de façon expresse annuellement.

### **2 - RÉSILIATION**

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

Le bailleur peut, à tout moment, résilier le bail pour des motifs d'intérêt général avec un préavis d'un mois.

### **3 - LOYER**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de **cent cinquante-deux euros (152 €)**, frais d'électricité et de chauffage inclus, révisable chaque année à la date de renouvellement du bail et sur la base du dernier indice INSEE du coût de la construction. Ce montant correspond à 50 % de l'estimation faite par France Domaine.

Le versement du loyer interviendra par mandat administratif.

### **4 - PERIODE D'OCCUPATION**

Le prix du loyer est arrêté ainsi considérant l'accord conclu entre les deux parties que l'occupation par le preneur n'est pas permanente (1 jour par semaine pour l'appartement et 2 demi-journées par semaine pour la salle multifonctions), et que l'occupation est autorisée à titre précaire, le bailleur restant tenu par sa garantie d'éviction.

### **5 - DÉPÔT DE GARANTIE**

Il n'est pas prévu de dépôt de garantie.

### **6 - OBLIGATIONS 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.

## 7 - OBLIGATIONS DU PRENEUR

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 ou 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, etc., 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 le local, 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.

## 8 - FRAIS ET HONORAIRES

Sans objet

## 9 - NON RESPONSABILITÉ

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 du fait d'administration soit de travaux, réparations, gelées ou force majeure.

## 10 - CLAUSE PÉNALE

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.

#### 11 - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

À 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 réajustements 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.

#### 12 - CLAUSE PARTICULIERE

Il a été conclu entre les deux parties que l'occupation par le preneur n'est pas permanente et que l'occupation est autorisée à titre précaire, le bailleur restant tenu par sa garantie d'éviction.

De plus, le preneur pourra être amené, sur demande du bailleur, à utiliser un autre appartement de la résidence, en remplacement de celui qui lui est affecté. Le preneur s'engage à restituer le local sous réserve d'un préavis d'un mois.

*Fait à Saint-Pierre, le  
En 3 exemplaires originaux*

Le Bailleur

Le Preneur

Le Président du Conseil Territorial,

La Présidente de l'Association d'Aide aux  
Handicapés,

=====

*Pôle Développement Solidaire*

=====

*Maison de la Solidarité*

*Approuvée en Conseil Exécutif du*

## **BAIL ADMINISTRATIF**

### **LOCATION DE LOCAUX SITUÉS AU SEIN DE L'UNITÉ DE VIE DE MIQUELON-LANGLADE**

#### **ENTRE**

La Collectivité Territoriale de Saint-Pierre-et-Miquelon  
Hôtel du Territoire, 2 place Monseigneur François MAURER 97500 Saint-Pierre-et-Miquelon  
Représentée par son Président,

Ci-après dénommée «Le bailleur»

D'une part

#### **ET**

L'Association Restons Chez Nous  
Rue Émile Sasco  
Représentée par sa Présidente,

Ci-après dénommée «Le Preneur»

D'autre Part

**VU** l'avis de France Domaine du 26 octobre 2011 ;

**VU** la demande de l'association en date du 27 août 2015.

### **IL EST CONVENU CE QUI SUIT**

#### **A/ LOCAUX LOUÉS**

À l'intérieur de de l'unité de vie de Miquelon-Langlade :

- un appartement de type T1, destiné à un usage de bureau et affecté à un usage conforme à l'objet associatif du preneur,
- une salle dite « multifonctions » afin d'y assurer les ateliers équilibre et les animations proposées dans le cadre du Service d'aide et d'accompagnement à domicile (halte-répit Alzheimer et autres animations à destination des personnes âgées et handicapées). Le preneur est également autorisé à utiliser la salle multifonctions pour y entreposer le matériel nécessaire aux ateliers équilibre. Cette salle devant être partagée avec d'autres

utilisateurs, le preneur devra fournir à la Collectivité Territoriale un calendrier des jours et heures d'occupation. Il est également convenu que le preneur assurera l'entretien et remettra la salle en état après chaque utilisation

La destination initiale des locaux loués étant à usage d'habitation, aucun aménagement ou modification n'est autorisée 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.

## **B/ RÉGIME JURIDIQUE**

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

## **C/ CONDITIONS GÉNÉRALES**

### **1 - TERME**

Le terme du contrat est fixé pour la période du 1<sup>er</sup> août 2015 au 31 décembre 2016, puis reconductible de façon expresse annuellement.

### **2 - RÉSILIATION**

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

Le bailleur peut, à tout moment, résilier le bail pour des motifs d'intérêt général avec un préavis d'un mois.

### **3 - LOYER**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de **cent cinquante-deux euros (152 €)**, frais d'électricité et de chauffage inclus, révisable chaque année à la date de renouvellement du bail et sur la base du dernier indice INSEE du coût de la construction. Ce montant correspond à 50 % de l'estimation faite par France Domaine.

Le versement du loyer interviendra par mandat administratif.

### **4 - PERIODE D'OCCUPATION**

Le prix du loyer est arrêté ainsi considérant l'accord conclu entre les deux parties que l'occupation par le preneur n'est pas permanente (1 jour par semaine pour l'appartement et 2 demi-journées par semaine pour la salle multifonctions), et que l'occupation est autorisée à titre précaire, le bailleur restant tenu par sa garantie d'éviction.

### **5 - DÉPÔT DE GARANTIE**

Il n'est pas prévu de dépôt de garantie.

### **6 - OBLIGATIONS 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.



## 7 – OBLIGATIONS DU PRENEUR

- 1) Payer le loyer et les charges récupérables au terme convenu. Le paiement mensuel est de droit s'il en fait la demande.
- 2) Concernant la salle multifonctions, partagée avec d'autres utilisateurs, fournir un calendrier des jours et heures d'occupation à la Collectivité Territoriale.
- 3) User paisiblement des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat.
- 4) 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.
- 5) 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 ou vice de construction.
- 6) 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.
- 7) S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de locataire : incendie, dégât des eaux, etc., 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.
- 8) Ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le local, 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.
- 9) 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.
- 10) Restituer les locaux dans un bon état d'entretien.

## 8 – FRAIS ET HONORAIRES

Sans objet

## 9 – NON RESPONSABILITÉ

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 du fait d'administration soit de travaux, réparations, gelées ou force majeure.

## 10 – CLAUSE PÉNALE

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.

## 11 – CLAUSE RÉSOLUTOIRE

À 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 réajustements 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 rester 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.

## 12 – CLAUSE PARTICULIERE

Il est convenu entre les deux parties que l'occupation par le preneur n'est pas permanente et que l'occupation est autorisée à titre précaire, le bailleur restant tenu par sa garantie d'éviction.

De plus, le preneur pourra être amené, sur demande du bailleur, à utiliser un autre appartement de la résidence, en remplacement de celui qui lui est affecté. Le preneur s'engage à restituer le local sous réserve d'un préavis d'un mois.

*Fait à Saint-Pierre, le  
En 3 exemplaires originaux*

Le Bailleur

Le Preneur

Le Président du Conseil Territorial,

La Présidente de l'Association « Restons Chez  
Nous »,