

Conseil Exécutif du 10 mai 2016

RAPPORT AU CONSEIL EXÉCUTIF

LOCATION D'UNE PARTIE DES LOCAUX SITUÉS AU REZ-DE-CHAUSSÉE DU « PALAIS ROYAL » PAR LA SODEPAR

L'objet de la présente délibération est la création d'un bail réactualisé pour l'utilisation d'une partie des locaux du rez-de-chaussée du bâtiment « Palais Royal » par la SODEPAR.

Considérant que des locaux situés au rez-de-chaussée ne sont plus utilisés exclusivement par la SODEPAR et que le contrat actuel datait du 02 décembre 1997, il convient de le résilier et de le remplacer par ce nouveau contrat, aux termes réactualisés.

L'utilisation par la SODEPAR des locaux ne concerne plus que 108 m² de la surface totale (193.97m²).

Suite à l'évaluation de la Direction des Finances Publiques en date du 09 mai 2016, le loyer est fixé à 12€ /m² soit un loyer mensuel de 1 296€.

La durée d'occupation de 36 mois, renouvelable par tacite reconduction.

Tel est l'objet de la présente délibération.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Le 5^{ème} Vice-Président

Nicolas GOURMELON

Conseil Exécutif du 10 mai 2016

DÉLIBÉRATION N°121/2016

LOCATION D'UNE PARTIE DES LOCAUX SITUÉS AU REZ-DE-CHAUSSÉE DU « PALAIS ROYAL » PAR LA SODEPAR

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** le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;
- VU** la délibération n°79-2012 portant délégation d'attribution au Président du Conseil Territorial et au Conseil Exécutif ;
- VU** l'évaluation des services du domaine en date du 09 mai 2016 fixant le montant du loyer à 12€/m² ;
- SUR** le rapport de son Vice-Président,

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

Article 1 : Le Vice-Président de la Collectivité Territoriale est autorisé à consentir à la SODEPAR, l'occupation de 108 m² des locaux au rez-de-chaussée du « Palais Royal » sis 4 rue Borda à Saint-Pierre. Le contrat de location sera conclu pour une durée de trois ans renouvelable par tacite reconduction, sur la base d'un tarif annuel de 15 552€, (soit un loyer trimestriel de 3 888€).

Article 2 : Le présent bail annule et remplace le bail signé par le Conseil Général et la SODEPAR le 2 décembre 1997.

Article 3 : La présente délibération sera publiée au Journal Officiel de Saint-Pierre-et-Miquelon, fera l'objet des publications et notifications nécessaires.

Adopté
5 voix pour
0 voix contre
0 abstention(s)
Membres du C.E. : 7
Membres présents : 5
Membres votants : 5

Transmis au représentant de l'État
Le 12/05/2016
Publié le 12/05/2016
ACTE EXÉCUTOIRE

**Pour le Président et par délégation,
Le 5^{er} Vice-Président**

Nicolas GOURMELON

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-2016

Contrat de Location

Palais Royal

ENTRE LES SOUS-SIGNES :

LA COLLECTIVITÉ TERRITORIALE DE SAINT-PIERRE ET MIQUELON, représentée par le Vice-Président du Conseil Territorial,
LE BAILLEUR,

d'une part,

et :

La Société Anonyme, Société de Développement et de Promotion de l'Archipel (SODEPAR),
demeurant 4 rue Borda - BP 4365 – 97500 SAINT-PIERRE, représenté par son Président Directeur
Général
LE PRENEUR,

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'État 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, par délibération n°/2016 du2016, donne à bail l'immeuble désigné ci-après.

Désignation

Article 2 :

L'immeuble et ses accessoires sis Commune de Saint-Pierre, cadastré section BK n°72 et se composant des éléments suivants, figurant sur plan joint :

Un local dans un immeuble dit « Palais Royal » sis au n°3, de la rue Borda, comprenant le rez-de-chaussée, d'une superficie de 108 m².

Lesquels sont donnés en location au dit preneur et dans les conditions ci-dessous définies, sans exception ni réserve, le « preneur » déclarant bien les connaître pour les avoir visités.

Durée du bail

Article 3 :

Le présent bail par délibération n°/2016 du 2016 est consenti et accepté **pour une durée de 3 ans à compter de la signature de la présente convention.**

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 par pli recommandé avec avis de réception au moins trois mois avant la date de prise d'effet de ladite résiliation, date qui sera précisée dans la notification.

S'il s'avère que le preneur ne respecte pas les conditions d'entretien et de réparations décrites dans l'article 9 du présent acte, le bailleur pourra résilier sans autre motif ni conditions le présent contrat. La dénonciation se fera par pli recommandé avec avis de réception.

Renouvellement du bail

Article 5 :

À l'expiration de la période de trois ans précitée, le bail se renouvellera par tacite reconduction pour une même période et tant que l'une et l'autre partie n'aura pas fait connaître son désir d'y mettre fin.

Le présent bail peut être dénoncé, unilatéralement et sans motif, par l'une ou l'autre des parties, dans un délai de trois mois avant la date avant l'expiration de chaque période triennale. La dénonciation se fera par pli recommandé avec avis de réception.

Destination des lieux loués

Article 6 :

Les meubles et immeubles, objet du présent bail, sont affectés à l'usage de bureaux et locaux administratifs.

Tout changement d'affectation doit faire l'objet d'une demande écrite descriptive du preneur et 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 exécuter.

Entrée en jouissance

Article 8 :

Le preneur reconnaît avoir pris connaissance de l'état des locaux pour les avoir visités avec un agent de la Collectivité Territoriale et accepte les recevoir en l'état.

Un état des lieux est effectué conjointement avec le preneur et le bailleur (joint en annexe).

Entretien-Réparations

Article 9 :

Le preneur tiendra les lieux et le matériel loués de façon constante en parfait état de réparations locatives et de menu entretien pendant le cours du bail et les rendra tels à son expiration. Il supportera toutes réparations dont il a la charge, soit des dégradations résultant de son fait, de 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 excéderait 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 en 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.

Tout embellissement, amélioration et installation réalisés 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. Les locaux ne doivent pas rester inoccupés. À 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 trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux déchets, 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. Il s'engage à respecter les mesures de sécurité vis-à-vis des risques d'intrusion et d'incendie.

Cession - sous-location

Article 12 :

Toute cession ou sous-location partielle ou totale de bail est strictement interdite, sans 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 et taxes de toute nature lui incombant, ainsi que toute quittance d'électricité, d'eau ou de téléphone, de manière à ce que le bailleur ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet.

Les frais de chauffage seront répartis en fonction des surfaces occupées

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, dégâts 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 des locaux

Article 15 :

Le preneur laissera au représentant du bailleur l'accès des locaux, 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 bail, 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 les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail 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 cette 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 des locaux

Article 17 :

A l'occasion de l'expiration du bail, 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.

Tolérances

Article 18 :

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, qu'elle qu'elle 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 consentie moyennant une redevance annuelle de 15 552€, que le preneur s'oblige à payer trimestriellement (3 888€) et d'avance ce loyer auprès de la Direction des Finances Publiques, dès l'émission de l'ordre de recette émis par l'ordonnateur du budget de la Collectivité Territoriale.

Ce loyer est appelé à être revu. Le nouveau montant sera alors appliqué par avenant suite à délibération du Conseil Exécutif.

Révision du Loyer

Article 20

La Collectivité Territoriale dispose de la possibilité d'effectuer une révision du loyer au terme de chaque échéance triennale.

La révision s'effectuera à la date anniversaire de la convention en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etude Economique

La référence à retenir sera la moyenne des quatre derniers indices du coût de la construction connue lors de la signature du présent contrat, soit la moyenne au titre du 4^{ème} trimestre 2015 : 1620.20.

Clause résolutoire

Article 21 :

À défaut de paiement d'un seul terme de loyer et de ses charges accessoires à son échéance exacte, ou d'inexécution et non-respect d'une seule des clauses du présent bail, 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 22:

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 23 :

Le présent acte est établi en cinq exemplaires originaux dont un est remis au bailleur, un au preneur, un au Pôle Développement Durable, un à la Direction des Finances Publiques et un à la Direction des Finances et des Moyens de la Collectivité Territoriale.

Frais

Article 24 :

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

Élection de domicile

Article 25 :

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

Jurisdiction compétente

Article 26 :

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

DONT ACTE

FAIT à , le

Le Preneur,

Pour la SODEPAR

Le Bailleur,

Pour le Conseil Territorial