

Séance Officielle du 16 avril 2019

RAPPORT AU CONSEIL TERRITORIAL

**AUTORISATION D'OCCUPATION D'UN BÂTIMENT APPARTENANT À LA COLLECTIVITÉ
TERRITORIALE, SITUÉ À SAINT-PIERRE, 11 RUE MARÉCHAL DE LATTRE DE TASSIGNY
AU PROFIT DE L'ASSOCIATION VIVRE ENSEMBLE**

L'association VIVRE ENSEMBLE occupe l'immeuble, appartenant au domaine privé de la Collectivité Territoriale, situé à Saint-Pierre 11 rue Maréchal de Lattre de Tassigny.

L'immeuble est utilisé par l'association pour le fonctionnement du foyer Georges Gaspard. La Collectivité Territoriale souhaite régulariser l'occupation de l'immeuble par une convention autorisant son occupation.

Le 7 février 2019, le service du domaine de l'État a déterminé la valeur locative annuelle de ce bâtiment comme suit : 148 € du m² pour les bureaux et 154 € du m² pour les logements, soit un loyer annuel de 119 929 €.

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

Je vous propose donc de donner à bail, au profit l'association VIVRE ENSEMBLE, l'immeuble situé à Saint-Pierre, 11 rue Maréchal de Lattre de Tassigny, avec terrain de 689 m² cadastré section BB n°214, pour une durée d'un an, renouvelable par tacite reconduction, moyennant une redevance annuelle de 119 929 €.

Tel est l'objet de la présente délibération.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Le Président,

Stéphane LENORMAND

Séance Officielle du 16 avril 2019

DÉLIBÉRATION N°93/2019

**AUTORISATION D'OCCUPATION D'UN BÂTIMENT APPARTENANT À LA COLLECTIVITÉ
TERRITORIALE, SITUÉ À SAINT-PIERRE, 11 RUE MARÉCHAL DE LATTRE DE TASSIGNY
AU PROFIT DE L'ASSOCIATION VIVRE ENSEMBLE**

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** le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- VU** l'évaluation en date du 7 février 2019 de la valeur locative par le service du Domaine de l'État ;

Considérant que la Collectivité Territoriale n'envisage aucun projet avec ce bâtiment et que celui-ci n'est revendiqué par aucun tiers,

SUR le rapport de son Président,

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

Article 1 : Le Président du Conseil Territorial est autorisé à donner à bail, au profit l'association VIVRE ENSEMBLE, l'immeuble situé à Saint-Pierre, 11 rue Maréchal de Lattre de Tassigny, avec terrain de 689 m² cadastré section BB n°214, pour une durée de un an, renouvelable par tacite reconduction, moyennant une redevance annuelle de 119 929 €.

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

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
19 voix pour
00 voix contre
00 abstention
Conseillers élus : 19
Conseillers présents : 17
Conseillers votants : 19

<p>Transmis au Représentant de l'État Le 18/04/2019 Publié le 18/04/2019 ACTE EXÉCUTOIRE</p>
--

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.

Approuvée en Séance officielle du 2019

CONVENTION

**Occupation du domaine privé de la Collectivité territoriale de Saint-Pierre et Miquelon
situé à Saint-Pierre, 11 rue du Maréchal de Lattre de Tassigny
au profit de l'association VIVRE ENSEMBLE**

ENTRE

La Collectivité territoriale de Saint-Pierre-et-Miquelon

Hôtel du Territoire, 2 place Monseigneur François MAURER 97500 Saint-Pierre-et-Miquelon
Immatriculée au R.C.S. de Saint-Pierre et Miquelon sous le siren n°229 750 013
Représentée par son Président, Monsieur Stéphane LENORMAND

Ci-après dénommée « le bailleur » ou « la Collectivité territoriale »

D'une part ;

ET

L'association VIVRE ENSEMBLE

11 rue Maréchal de Lattre de Tassigny, BP 827, 97500 Saint-Pierre
Immatriculée au R.C.S. de Saint-Pierre et Miquelon sous le siren n°382 754 513
Représentée par sa Présidente Madame Marie JUGAN ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes
en vertu de l'article 13 des statuts de l'association établis le 25 novembre 2010

Ci-après dénommée « 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 ladite 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'État et du Tribunal des Conflits. Le bénéficiaire déclare en avoir connaissance et l'accepter sans réserve.

La Collectivité territoriale donne au bénéficiaire l'autorisation d'occuper l'immeuble situé à Saint-Pierre, 11 rue du Maréchal de Lattre de Tassigny.

Cette autorisation d'occupation a fait l'objet d'une délibération en séance officielle de la Collectivité territoriale de Saint-Pierre et Miquelon n°XX/2019 du XX xxxxxx 2019 autorisant son Président à signer la présente convention.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT

Article 1^{er} : Autorisation d'occupation

La Collectivité territoriale donne à bail au bénéficiaire de l'immeuble situé à Saint-Pierre, 11 rue Maréchal de Lattre de Tassigny, avec terrain cadastré section BB sous le n°214 pour une contenance de 689 m².

L'immeuble dispose d'une contenance totale de 799,80 m² répartie comme suit :

- pièces d'hébergement permanent et de séjour des résidents : 259,70 m² ;
- locaux de fonctionnement et d'intendance servant à l'activité du bénéficiaire : 540,10 m².

Article 2 : Destination des biens loués

Le bénéficiaire utilise l'immeuble comme lieu d'hébergement et/ou d'activité de personnes en situation de handicap sous la dénomination de Foyer Georges Gaspard.

Tout changement d'affectation devra faire l'objet d'une autorisation de la Collectivité territoriale.

Article 3 : Durée et renouvellement

La présente convention est consentie pour une période de **UN AN** débutant à la date de signature de la présente convention. L'autorisation d'occupation fera l'objet d'un renouvellement par tacite reconduction.

Article 4 : Loyer et renouvellement

La présente autorisation est consentie moyennant un loyer annuel de **CENT DIX-NEUF MILLE NEUF CENT VINGT-NEUF EUROS (119 929 €)**.

Loyer 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 : Réactualisation du montant du loyer

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

La révision s'effectuera à la date anniversaire du contrat en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques.

La référence à retenir sera la moyenne des quatre derniers indices du coût de la construction connue lors de la signature de la présente convention, soit la moyenne au titre du 4^{ème} trimestre 2018, soit 1 701,50.

Article 6: État des lieux

La Collectivité territoriale est réputée délivrer les locaux et ses installations en bon état d'usage. Dans le mois de la signature de la présente convention, un état des lieux pourra être dressé contradictoirement entre un représentant de la Collectivité territoriale et le bénéficiaire. À défaut, ce dernier sera réputé avoir reçu les lieux en bon état de réparations locatives.

Article 7: Entretien - réparations

Le bénéficiaire tiendra les locaux loués en bon état pendant la durée de l'occupation. Il en supportera l'entretien courant et les réparations locatives, notamment les travaux de peintures.

Le bénéficiaire souffrira et laissera faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, toutes les réparations de gros œuvre 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 8 : Transformations - améliorations

Le bénéficiaire ne pourra opérer aucune démolition, construction ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable de la Collectivité territoriale.

Article 9 : 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 10 : Cession – sous-location

Toute cession ou toute sous-location partielle ou totale de la présente autorisation d'occupation est strictement interdite.

Article 11 : 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 12 : Accès aux locaux

Le bénéficiaire laissera à un représentant de la Collectivité territoriale l'accès au local chaque fois qu'elle le jugera utile, et notamment en cas de travaux ou durant les trois mois qui précéderont la cessation de la présente autorisation d'occupation.

Article 13 : Destruction des locaux

Si l'immeuble venait à être détruit en totalité par un événement indépendant de la volonté du bailleur, 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 n'ouvre droit à aucune indemnité. Toutefois, la partie qui en demande l'application doit la signifier à l'autre trois mois avant la date effective de résiliation.

La Collectivité territoriale conserve ses droits éventuels à l'encontre du bénéficiaire si la destruction des biens loués est imputée à ce dernier.

Article 14 : Résiliation de la convention par la Collectivité territoriale

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

- non-paiement des loyers échus ;
- cessation de l'usage des locaux occupés pendant une durée de trois mois.

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 loyers payés d'avance par le bénéficiaire resteront acquis sans préjudice du droit, pour la Collectivité territoriale, de poursuivre le recouvrement de toutes sommes pouvant lui être dues.

Article 15 : Retrait de l'autorisation d'occupation

Nonobstant la durée prévue à l'article 3 ci-dessus lorsque l'intérêt général, apprécié par la seule Collectivité territoriale, commandera la reprise des biens concédés, la Collectivité territoriale de par sa volonté résiliera la présente convention sans autre motif ni condition.

Le retrait de l'autorisation ne donnera droit à paiement d'aucune indemnité. Les loyers payés d'avance par le bénéficiaire lui seront remboursés au prorata du temps d'occupation et par fraction indivisible de 1/12ème, le loyer correspondant à tout mois commencé restant acquise à la Collectivité territoriale.

Le retrait de l'autorisation interviendra de plein droit moyennant un préavis de six mois, dûment notifié au bénéficiaire par lettre recommandée avec avis de réception.

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 trois mois, sa décision par lettre recommandée adressée au Président du Conseil territorial.

La résiliation ne donne droit à paiement d'aucune indemnité. Les loyers payés d'avance par le bénéficiaire resteront acquis à la Collectivité territoriale, sans préjudice du droit, pour cette dernière, de poursuivre le recouvrement de toutes sommes pouvant lui être dues.

Article 17 : Sort des installations à la cessation de l'autorisation

À la cessation, pour quelque cause que ce soit, de l'autorisation, les installations qui auront été réalisées par le bénéficiaire devront être enlevées et les lieux remis en leur état primitif par le bénéficiaire. À défaut, par celui-ci, de s'être acquitté de cette obligation, dans le délai de deux mois à dater de la cessation de l'autorisation, il pourra y être pourvu d'office à ses frais et risques.

Toutefois, si la Collectivité territoriale accepte que des installations, en tout ou partie, ne soient pas enlevées, celles-ci deviendront la propriété de la Collectivité territoriale, sans que celle-ci soit tenue au versement d'une indemnité. Avant tout enlèvement de matériel ou de mobilier, le bénéficiaire devra justifier auprès de la Collectivité territoriale du paiement de tous impôts, taxes ou loyers mis à sa charge.

Le bénéficiaire devra réaliser avec un représentant de la Collectivité territoriale un état des lieux de sortie et un inventaire du matériel.

Article 18 : Frais - Impôts et taxes

Le bénéficiaire devra seul supporter tous les frais inhérents à la présente convention ainsi que tous les impôts et taxes, auxquels sont actuellement ou pourraient éventuellement être assujettis les biens loués, quelles qu'en soient la nature et l'importance.

Article 19 : 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 20 : État des risques naturels majeurs

Par arrêté n°559 du 28 septembre 2018, le Préfet de Saint-Pierre et Miquelon a approuvé le plan de prévention des risques littoraux prévisibles de la collectivité territoriale de Saint-Pierre et Miquelon.

L'immeuble présentement loué ne figure dans le périmètre du plan de prévention.

En application de l'arrêté préfectoral n°57 du 9 février 2016, un modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels majeurs a été remis au bénéficiaire qui en a pris connaissance et l'a signé. Ce document est joint à l'exemplaire des présentes qui sera conservé aux archives de la Direction des services fiscaux .

À la connaissance du bailleur, l'immeuble présentement loué n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe naturelle.

Article 21 : Compétence

Tout litige relatif à la présente convention administrative est porté devant le Tribunal Administratif de Saint-Pierre et Miquelon.

Fait à Saint-Pierre, le _____, en trois exemplaires de cinq pages chacun.

Pour la Collectivité territoriale,

Le bénéficiaire,

Monsieur Stéphane LENORMAND
Président du Conseil territorial

Madame Marie JUGAN
Présidente de l'association Vivre Ensemble