

**DELIBERATION N°174/2011**

**BAIL DE LOCATION – REGIE DE TRANSPORTS MARITIMES**

**Autorisation de signature d'un bail de location pour un local destiné à accueillir les services et la billetterie de la Régie de Transports Maritimes**

**LE CONSEIL EXECUTIF TERRITORIAL DE SAINT-PIERRE ET MIQUELON**

**VU** la loi organique n° 2007-223 et la loi 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°56-06 du 31 mars 2006 portant délégation d'attributions au Bureau du Conseil Général ;

**VU** la proposition de bail de la SCI des QUAIS pour la location d'un local situé 20, Place du Général de Gaulle à Saint-Pierre ;

**CONSIDERANT** qu'il convient de louer ce local afin de réunir au sein d'un même bâtiment les services et la billetterie de la Régie de Transports Maritimes ;

**Sur** le rapport de son Président,

**APRES EN AVOIR DELIBERE  
A ADOPTE LA DELIBERATION DONT LA TENEUR SUIT :**

**Article 1** : Le Conseil Exécutif Territorial autorise son Président :

- à signer un bail de location avec la SCI des QUAIS pour le local ci-dessus désigné et destiné à accueillir les services et la billetterie de la Régie de Transports Maritimes.

**Article 2** : Le Conseil Exécutif Territorial précise que la dépense sera imputée au chapitre 011 du budget de la Régie de Transports Maritimes.

**Article 3** : La présente délibération sera transmise au représentant de l'Etat et fera l'objet des publications et transmissions obligatoires.

**Adopté**

5 voix pour

0 voix contre

0 abstention(s)

Membres du C.E : 8

Membres présents : 5

Membres votants : 5



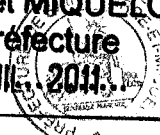
**Le Président,**

**Stéphane ARTANO.**

**SAINT-PIERRE et MIQUELON**

Reçu à la Préfecture

Le .....04.....JUIL.....2011.....





SCI DES QUAIS

## BAIL DE LOCATION

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

**La SCI DES QUAIS** dont le siège est situé 24, place du Général de Gaulle à Saint-Pierre, Iles Saint-Pierre et Miquelon, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 395 076 078 00017, représentée par son gérant, Monsieur Charles Landry ;

Ci-après dénommée le bailleur

D'UNE PART

ET :

**Le Conseil Territorial de Saint-Pierre**, dont le siège est situé à Saint-Pierre, 2, Place Monseigneur François Maurer – BP 4208 - 97500 Saint-Pierre et Miquelon, représenté par son Président, Monsieur Stéphane ARTANO ;

Ci-après dénommé le preneur

D'AUTRE PART

### IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

Par les présentes le bailleur fait bail et donne à loyer au **Conseil Territorial**, qui accepte pour une durée de 3 années, à compter du 1<sup>er</sup> juin 2011, les lieux ci-après désignés :

Des locaux sur deux étages d'une superficie de 100 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée (à l'exception de 3 pièces situées au fond de l'immeuble et occupées par le propriétaire) et des bureaux d'une superficie de 50 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble (excepté un local divisé en 3 parties d'une superficie totale de 58,30 m<sup>2</sup>, actuellement loués au CPPMA) situé 20, place du Général de Gaulle à Saint-Pierre, Iles Saint-Pierre et Miquelon.

Tels au surplus que les lieux existent se poursuivent et comportent avec leurs aisances et dépendances sans exception ni réserve, le preneur déclarant les connaître parfaitement pour les avoir vus et visités.

---

Siège Social : 24, place du Général De Gaulle - BP 4224 – SAINT-PIERRE - 97500 Saint Pierre et Miquelon  
Tél. Direction : 05 08 41 19 09 - Fax : 05 08 41 19 21 - From Canada & the US : 011 508 41 19 09  
S.C.I. au capital de 7 622 € – Siret 395 076 078 00017 – APE 6820 B

Une filiale de LANDRY S.A.S. au Capital de : 5 648 500 €

Le présent bail sera renouvelé par tacite reconduction et dans les mêmes conditions, sauf préavis signifié 6 mois à l'avance.

Le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions de l'article L. 145-18, L. 145-21, L. 145-24 du Code de Commerce, afin de construire, reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

### **CHARGES ET CONDITIONS**

Le présent bail est fait aux charges, clauses et conditions ordinaires et de droit comme d'usage en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le preneur s'oblige à respecter et exécuter.

1° - de prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance sans pouvoir réclamer à aucune époque du bail au bailleur aucune espèce de réparations, celui-ci n'étant tenu que des grosses réparations telles que prévues par l'article 606 du Code Civil ;

2° - d'entretenir les lieux loués en bon état de réparations de toutes sortes et de les rendre tels à la fin du bail, de veiller à l'entretien et au graissage des fermetures métalliques ;

3° - de faire son affaire personnelle de toutes autorisations à obtenir de quelque administration que ce soit, comme de l'exécution ou du paiement de tous droits qui pourraient être dus, de se conformer aux lois et ordonnances, règlements de ville ou de police ou de voirie, le tout de manière que le bailleur ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet ;

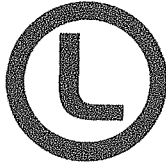
4° - de satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus et d'acquitter les contributions et taxes personnelles de toute nature de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de justifier du paiement à toute réquisition ;

5° - de faire assurer son mobilier, son matériel et ses marchandises contre l'incendie, l'explosion, les risques locatifs et le recours des voisins par une compagnie notoirement solvable, de maintenir cette assurance pendant toute la durée du bail et d'en justifier à toute réquisition du bailleur ;

Dans le cas d'incendie ou d'explosion les sommes qui seront dues au preneur par la ou les compagnies d'assurances formeront aux lieu et place des objets mobiliers, matériel, marchandises jusqu'au remplacement et rétablissement de ceux-ci la garantie du bailleur, les présentes valant transport en garantie au profit de celui-ci de toutes indemnités d'assurances jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pouvoirs étant donnés au porteur d'un original des présentes pour faire signifier le transport à qui besoin sera ;

6° - de rembourser au bailleur toute surprime d'assurances qui lui serait réclamée dans l'hypothèse où l'activité du preneur entraînerait une telle surprime, de garantir le bailleur contre toute réclamation des locataires ou voisins dans l'hypothèse où l'activité du preneur entraînerait également pour eux le versement de surprimes ;

7° - de ne pouvoir exercer aucun recours contre le bailleur en cas de vol ou cambriolage, de tentative de vol et de cambriolage dans les lieux loués ou dans les parties communes, interruption ou réduction des services de l'eau, du gaz, de l'électricité ou de l'ascenseur, interruption ou suppression du gardiennage ou du service du concierge s'il existe, comme en cas d'humidité, fuites ou infiltration d'eau quelle qu'en soit la cause : incendie, explosions, détériorations quelconques ; de prévenir sans délai le bailleur de tout dommage qui se produirait dans les lieux loués sous peine d'être tenu personnellement pour responsable ; le preneur devra s'assurer pour ces risques ;



SCI DES QUAIS

8° - de souffrir sans indemnité, ni diminution de loyer toutes les réparations grosses ou menues ainsi que tous les travaux qui pourraient être exécutés dans les lieux loués, dans l'immeuble ou les immeubles voisins pendant le cours du bail quelles qu'en soient la nature et la durée même si ces travaux dureraient plus de quarante jours, et de, supporter dans les mêmes conditions tous travaux d'amélioration, transformations, constructions nouvelles ou surélévation que le bailleur jugerait convenable de faire exécuter dans l'immeuble pendant le cours du bail, de déposer et d'entreposer en tout endroit de son choix si cela est nécessaire à la conduite du chantier, tout meuble et objet mobilier, marchandises, agencement, décoration, installation quelconque dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux par le bailleur ou quelque occupant de l'immeuble en particulier de ravalement, la recherche ou la réparation de fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou ventilation, les gros travaux sans que la présente énumération soit limitative ;

9° - de ne pouvoir exercer aucun recours en garantie contre le bailleur dans le cas où des accidents arriveraient au preneur dans les lieux loués ou aux personnes s'y trouvant pour quelque cause que ce soit, de ne pouvoir exercer aucun recours en garantie contre le bailleur pour le cas où le preneur serait troublé dans sa jouissance par le fait des voisins, des tiers ou de l'administration pour n'importe quelle cause sauf recours direct contre l'auteur du trouble ;

10° - de renoncer à tout recours contre le bailleur en cas d'expropriation totale ou partielle des lieux loués ou de mise à l'alignement de l'immeuble, toute action devant être exercée par le preneur directement à l'égard de l'administration ou de l'autorité responsable. Si les lieux 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 sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties mais sans préjudice pour le bailleur de son droit éventuel contre le preneur si la destruction est imputable à ce dernier ;

11° - de n'embarrasser par aucun ballot, caisse, paquet, marchandises ou d'une manière quelconque les parties communes de l'immeuble, s'il en existe ;

12° - de veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit pas troublée en aucune manière du fait de son activité, de ses matériels, outillages ou équipement de son personnel, de ses fournisseurs, des gents à son service ou de sa clientèle ;

13° - de ne pouvoir faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition ou construction, aucun percement de mur, de cloison ou de plancher sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur, de ne pouvoir installer d'enseignes en drapeau, de stores, bannes, marquises, vérandas, étalages ou expositions à l'intérieur des lieux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur et sous réserve des autorisations administratives applicables en la matière ;

14° - de ne pas faire supporter aux planchers des charges excessives ;

15° - de faire exécuter sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, les frais et honoraires étant à la charge du preneur, les travaux qui seraient autorisés ;

---

Siège Social : 24, place du Général De Gaulle - BP 4224 - SAINT-PIERRE - 97500 Saint Pierre et Miquelon  
Tél. Direction : 05 08 41 19 09 - Fax : 05 08 41 19 21 - From Canada & the US : 011 508 41 19 09  
S.C.I. au capital de 7 622 € - Siret 395 076 078 00017 - APE 6820 B

Une filiale de LANDRY S.A.S. au Capital de : 5 648 500 €

16° - de laisser à la fin du bail les aménagements, «embellissements et améliorations de toute nature qui auraient été accomplis dans les lieux, sans indemnité d'aucune sorte et sans préjudice du droit du bailleur d'exiger que les locaux soient restitués dans l'état où ils se trouvaient lors de l'entrée en jouissance ;

17° - de ne pouvoir exercer dans les lieux loués que des activités pour lesquelles il est inscrit, de faire son affaire personnelle à ses frais, risques et périls, de toutes les réclamations qui seraient formulées par les tiers eu égard à son activité ;

18° - de ne pouvoir sous-louer les locaux, de ne pouvoir se substituer quiconque dans la jouissance des lieux ;

19° - de laisser le bailleur ou ses représentants pénétrer dans les lieux loués chaque fois qu'il sera nécessaire et les laisser visiter pour la location de 13 heures 30 à 17 heures les jours ouvrables pendant les trois mois qui précéderont l'expiration du bail ou le départ du preneur en cas de résiliation anticipée ;

20° - de les laisser visiter dans les mêmes conditions en cas de mise en vente de l'immeuble ;

21° - de se conformer au règlement de copropriété de l'immeuble ou au règlement intérieur s'il existe, de souffrir les travaux qui pourraient être décidés par l'assemblée générale des copropriétaires ;

22° - de remplacer à ses frais, les équipements figurant à l'inventaire et qui viendraient à être endommagés pendant la durée du bail ;

## **TOLÉRANCES**

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence ou la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératives d'un droit quelconque ; le bailleur pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

## **LOYER**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 21 600 € (VINGT ET UN MILLE SIX CENTS EUROS) que le preneur s'oblige à payer au bailleur ou à son mandataire d'avance et par mois, soit 1 800 € (MILLE HUIT CENTS EUROS) à compter du 1<sup>er</sup> juin 2011.

Ce loyer est fixé pour la première année et sera susceptible d'être révisé tous les ans, si le bail est renouvelé dans les conditions prévues par la législation en vigueur. L'indice INSEE à prendre en compte sera la moyenne du 4<sup>ème</sup> trimestre de l'année de renouvellement.

La moyenne de l'indice du 4<sup>ème</sup> trimestre 2010, dernier publié à la date du présent bail, est égale à 1 519,50.

Les charges locatives fiscales ainsi que le droit de bail sont compris dans le loyer précité, les frais de chauffage et d'électricité seront à la charge du bailleur.

En cas de non-paiement du loyer et de toute somme due à son terme exact, il sera due une pénalité de quinze pour cent des sommes dues pour couvrir le bailleur des frais engagés sans préjudice des frais judiciaires, dépens et indemnités qui pourraient être mis à la charge du preneur.



**SCI DES QUAIS**

### **DÉPÔT DE GARANTIE**

Il ne sera pas demandé de dépôt de garantie.

### **CLAUSE RÉSOLUTOIRE**

À défaut de non-paiement d'un seul terme de loyer – qu'il résulte du présent contrat, de ses avenants ou actes postérieurs ou de décision judiciaire – à son échéance ou de ses accessoires ou encore en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses du présent bail et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, restés effet, le présent bail sera résilié automatiquement si bon semble au bailleur qu'il y ait lieu de remplir aucune formalité judiciaire ;

Il suffira d'une simple ordonnance de référé pour obtenir l'expulsion des lieux loués et dans ce cas le dépôt de garantie (si celui-ci a été versé) et les loyers payés d'avance, s'il y en a, resteront acquis au bailleur sans préjudice de tous dommages et intérêts ;

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus, sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise ;

En aucun cas la clause ci-dessus ne pourra être considérée comme comminatoire ou comme une clause de style. Elle contient une dérogation expresse, voulue et acceptée par les parties, au dernier paragraphe de l'article 1184 du Code Civil ;

### **ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile : le bailleur en son domicile et le preneur dans les lieux loués.

Fait et signé en 2 exemplaires.

À Saint-Pierre le

Le Bailleur,  
**La SCI DES QUAIS**  
Représentée par son Président,

Le Preneur,  
**Le Conseil Territorial,**  
Représenté par son Président,

**Charles LANDRY**

**Stéphane ARTANO**

---

Siège Social : 24, place du Général De Gaulle - BP 4224 – SAINT-PIERRE - 97500 Saint Pierre et Miquelon  
Tél. Direction : 05 08 41 19 09 - Fax : 05 08 41 19 21 - From Canada & the US : 011 508 41 19 09  
S.C.I. au capital de 7 622 € – Siret 395 076 078 00017 – APE 6820 B

Une filiale de LANDRY S.A.S. au Capital de : 5 648 500 €

Conseil Exécutif du 1<sup>er</sup> juillet 2011

**RAPPORT DU PRESIDENT**

**BAIL DE LOCATION – REGIE DE TRANSPORTS MARITIMES**

**Autorisation de signature d'un bail de location pour un local destiné à accueillir les services et la billetterie de la Régie de Transports Maritimes**

La billetterie de la Régie de Transports Maritimes installée actuellement dans les locaux du Service des Douanes ne s'avère pas fonctionnelle considérant le nombre de destinations proposé (Fortune, Miquelon, Langlade et Ile aux Marins).

Afin d'améliorer le service au public, il est proposé de s'orienter vers la location d'un local situé dans le bâtiment « ex-Crédit Saint-Pierrais », Place du Général de Gaulle, appartenant à la SCI des QUAIS.

Le local, divisé en deux étages, permettra d'accueillir au rez-de-chaussée la billetterie et le service comptable sur une superficie de 100 m<sup>2</sup>, et également la direction et les services techniques de la Régie à l'étage sur une superficie de 50 m<sup>2</sup>.

Le loyer est proposé pour un montant de 1 800 € mensuel incluant les charges fiscales locatives et le droit de bail. Les frais de chauffage et d'électricité sont à la charge du bailleur.

Je vous demande de m'autoriser à signer le bail de location proposé par la SCI des QUAIS avec effet à compter du 1<sup>er</sup> juin 2011.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Le Président,



**Stéphane ARTANO.**