

=====  
*Direction des Services Fiscaux*  
=====

Séance officielle du 09 novembre 2011

DELIBERATION N° 254/2011

-----  
**Bail emphytéotique pour les parcelles SAX 0071 et SAX 0074  
sur la commune de SAINT-PIERRE**  
-----

**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 délibération n° 56 - 06 du 31 mars 2006 portant délégation d'attributions au Conseil exécutif du Conseil Territorial ;

**Vu** la demande de l'association « La Foulée des Iles » en date du 28 mai 2010 ;

**Vu** les évaluations du service du Domaine en date du 06 octobre 2011 ;

**Vu** l'avis de la Commission Mixte ;

**Considérant** que la Collectivité Territoriale n'envisage aucun projet sur ces terrains et que ceux-ci ne sont revendiqués par aucun tiers ;

**Sur** le rapport de son Président ;

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

**ARTICLE 1** : La parcelle SAX 0071 d'une superficie de 2a 72ca située en bordure de la piste d'athlétisme et appartenant au domaine public de la Collectivité Territoriale est désaffectée et déclassée dans le domaine privé de la Collectivité Territoriale.

**ARTICLE 2** : Le Président du Conseil Territorial est autorisé à signer le bail emphytéotique au profit de l'association « La Foulée des Iles » pour les parcelles cadastrées SAX 0071 et SAX 0074 moyennant un loyer annuel de trois cent cinquante euros (350 €).

**ARTICLE 3** : La Direction des Services Fiscaux procédera à l'établissement du bail emphytéotique, selon modèle joint.

**Adopté**

13 voix pour

00 voix contre

00 abstention

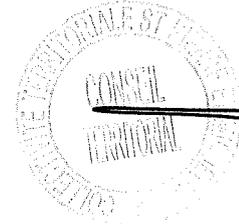
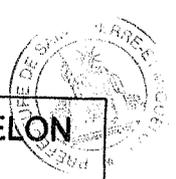
Conseillers élus : 19

Conseillers présents : 11

Conseillers votants : 13

**Le Président,**

  
**Stéphane ARTANO**

  
  
**SAINT-PIERRE et MIQUELON**  
Reçu à la Préfecture  
Le ..... 5. NOV. 2011. ....

## **BAIL EMPHYTEOTIQUE**

Ont comparu :

Renseignements concernant les parties

a) Bailleur :

La COLLECTIVITE TERRITORIALE DE SAINT PIERRE ET MIQUELON, place de l'Eglise – B.P. 4208 SAINT PIERRE ,  
Représentée par le Président du Conseil Territorial  
Ci après dénommée « **le Bailleur** »;

b) Preneur:

L'association « La Foulée des Iles », association à but non lucrative,  
Représentée par  
Ci après dénommée « **le Preneur** » ;

Lesquels, préalablement à la présente convention, ont exposé ce qui suit:

Exposé :

L'association « La foulée des Iles » souhaite édifier un local associatif. Elle ne dispose pas de l'emprise foncière nécessaire à la réalisation de ce projet, et sollicite la prise à bail de terrains appartenant à la Collectivité Territoriale situés à proximité de la piste d'athlétisme à Saint-Pierre.

Bail Emphytéotique

En application des articles L-451-1 à L. 451-13 du code rural, la Collectivité Territoriale de Saint-Pierre et Miquelon donne à bail emphytéotique au preneur qui accepte, les immeubles dont la désignation suit.

## Désignation

Deux terrains sis Boulevard Port en Bessin à Saint-Pierre cadastrés en ladite commune, section AX n° 71 pour une contenance de 2a 12ca et AX n° 74 pour une contenance de 3a 69ca.

La parcelle SAX 0071 provient du déclassement d'une partie du domaine public de la Collectivité Territoriale.

Le Bailleur a, par les présentes, donné à bail emphytéotique au preneur, qui accepte, les biens immobiliers ci-dessous désignés pour une durée de **vingt ans** à compter de la date de signature du contrat.

Les parties pourront convenir à l'issue du présent bail d'une prolongation, laquelle ne pourra intervenir qu'après la conclusion d'un nouveau contrat.

## Origine de propriété

La SAX 0071 provient de la division, par document d'arpentage n° 2011-09-02 S de la parcelle SAX 0062 d'une superficie de 2ha 94a 72ca en deux parcelles SAX 0071 ET SAX 0072 . La parcelle SAX 0062 provient de la division de la SAX 0059 d'une superficie de 3ha 04a 43ca en deux parcelles cadastrées SAX 0061 et SAX 0062 publiée le 22 mars 1999, volume 1P, numéro 40.

Cette parcelle est issue du déclassement partiel du domaine public de la parcelle SAX 0062.

La parcelle SAX 0074 provient de la division, par document d'arpentage n° 2011-09-03 S de la parcelle SAX 0053 d'une superficie de 13a 87ca en deux parcelles cadastrées SAX 0073 et SAX 0074. La parcelle SAX 0053 provient de la division de la SAX 0052 d'une superficie de 3ha 24a 98ca en trois parcelles cadastrées SAX 0053, SAX 0054 et SAX 0055 suivant document d'arpentage n° 124 établi le 9 décembre 1993.

## Destination du bien loué

L'immeuble objet du présent bail est destiné à recevoir un local associatif . Pendant le cours du bail, ces locaux ne pourront recevoir aucune affectation autre que celle visée au présent article.

## Servitudes

Le Bailleur déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les immeubles loués et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles éventuellement indiquées au présent acte.

## Engagement de construire

Le Preneur s'engage à réaliser sur le terrain pris à bail la construction d'un bâtiment à usage associatif dans un délai de **deux ans** à compter au plus tard de la date de signature du contrat.

Le Preneur fera son affaire personnelle de la demande et l'obtention de toutes autorisations, quelle qu'en soit la nature, qui seront nécessaires à la réalisation et à l'aménagement de l'immeuble et de ses équipements au titre de quelque réglementation que ce soit.

Le Preneur aura seul la qualité de maître d'ouvrage et pourra exercer sans aucune restriction l'ensemble des prérogatives que lui confère cette qualité, le tout sans que le Bailleur ne puisse s'immiscer dans la préparation, le déroulement et la surveillance des travaux nécessaires à l'exécution de ses obligations contractuelles.

Le Bailleur n'interviendra pas dans les choix des entreprises, ni dans la surveillance de l'exécution des marchés de travaux que ces dernières auront passé avec le Preneur.

Le Preneur, en sa qualité de maître d'ouvrage, devra avoir recours aux services d'un organisme agréé de contrôle technique, au titre, notamment, de la solidité des ouvrages, de la sécurité des personnes et de la conformité aux réglementations relatives aux installations.

#### Etat des lieux

Le Preneur prendra le bien loué dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance.

#### Impôt et Taxes

Le Preneur devra acquitter les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle. Il devra justifier de leur acquit notamment en fin de bail et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

#### Assurances

Le Preneur devra faire assurer et tenir constamment assurés, pendant le cours du bail, à une compagnie notoirement solvable contre les risques d'incendie, les recours des voisins, les dégâts des eaux et tous autres risques tant de biens loués que des constructions, le matériel et les marchandises.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition du Bailleur.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait des surprimes d'assurances, le Preneur devrait également les acquitter.

#### Cession – Sous location

Le Preneur pourra céder son droit au présent bail ou le sous-louer en tout ou en partie. Dans tous les cas, le Preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et des charges et l'exécution des conditions du bail et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux.

En outre, toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui en vigueur à cette date qui devra être stipulé payable directement entre les mains du Bailleur et elle devra être réalisée par acte authentique auquel le bailleur sera appelé et dont une copie exécutoire lui sera remise sans frais pour lui.

#### Visite des lieux

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état quand le Bailleur le jugera à propos. Il devra laisser visiter les lieux en cas de congé ou en cas de mise en vente et, à défaut d'accord, tous les jours de dix heures à midi et de quatorze heures à dix huit heures sauf les dimanches et jours fériés.

## Exclusion de responsabilité du Bailleur

Le Preneur renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le Bailleur :

- En cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux qui pourrait être commis dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble, sauf dans le cas où ces actes seraient commis par toute personne dont le Bailleur serait reconnu civilement responsable.
- En cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau , l'électricité, le téléphone, le chauffage etc....
- En cas de trouble apporté à la jouissance du Preneur par la faute des tiers, quelle que soit leur qualité, sauf si ce ou ces tiers relèvent de la responsabilité du Bailleur, le Preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur.
- En cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le Bailleur n'étant aucunement responsable de tous dégâts ainsi occasionnés.

## Tolérances - Modifications

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral. Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérances, soit de la passivité du Bailleur, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent.

## Résiliation

A défaut d'édification de la construction sus désignée ou à défaut de paiement à son échéance de deux termes consécutifs de la redevance, ou à défaut d'exécution d'une seule des conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur, et après simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire resté sans effet pendant un mois, et exprimant la volonté du Bailleur de se prévaloir de la présente clause en cas d'inexécution dans le délai précité, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

L'expulsion du Preneur ou de tous occupants de son chef pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant opposition ou appel sans préjudice de tous dépens et dommages-intérêts, et du droit pour le Bailleur, d'exercer toute action qu'il jugerait utile, sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par ces offres réelles passé le délai sus indiqué.

## Solidarité - Indivisibilité

Les obligations résultant du présent bail pour le Preneur constitueront pour tous ses ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement ou à l'exécution, une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code Civil deviendraient nécessaires, leur coût en sera payé par ceux à qui elles seront adressées.

## Propriété des Constructions

Le Preneur laissera et abandonnera au Bailleur ou à ses représentants toutes les constructions et augmentations qui existeront lors de la cessation du présent bail pour quelque cause qu'elle arrive, sans aucune espèce d'indemnité.

### Garantie hypothécaire

Le présent bail conférant au preneur un droit réel et immobilier de jouissance, celui-ci est autorisé de manière irrévocable à conférer une hypothèque sur lesdits biens.

### Pacte de préférence

Si pendant la durée du bail, la Collectivité Territoriale décidait de vendre le terrain sus désigné, elle devra donner la préférence à l'Association « La Foulée des Iles » sur tous autres amateurs.

A égalité de conditions de vente, la Collectivité Territoriale devra donner la préférence à l'Association « La Foulée des Iles » sur tous autres amateurs.

L'association « La Foulée des Iles » devra faire connaître son intention d'user de son droit de préférence, par lettre recommandée adressée à la Collectivité Territoriale dans les quinze jours de la réception de la lettre recommandée portant à sa connaissance le prix accepté par les tiers, à défaut de quoi il sera déchu définitivement dudit droit.

### Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant, un loyer annuel fixé à **350 € (TROIS CENT CINQUANTE EUROS)**.

Le preneur s'oblige de payer chaque redevance au bailleur à la date anniversaire du bail.

### Changement dans la situation du Preneur

Le Preneur devra notifier au Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le mois de l'événement, tout changement de structure juridique pouvant survenir au cours du présent bail ou de ses renouvellements.

### Publicité Foncière

Une expédition des présentes sera publiée à la Conservation des Hypothèques de Saint-Pierre et Miquelon. Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties, agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à la Direction des Services Fiscaux, à l'effet de faire tous actes complémentaires rectificatifs ou modificatifs des présentes, dans le but de mettre ces dernières en concordance avec le fichier immobilier, les documents cadastraux et l'état civil.

### Domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en l'Hôtel du Conseil Territorial de Saint-Pierre et Miquelon.

Dépôt de la minute

La minute du présent acte sera déposée aux archives de la Direction des Services Fiscaux.

Frais et droits

Les frais des présentes et ceux qui en seront la conséquence resteront à la charge du Preneur.

Fait et passé les jour, mois et an susdits, sur trois pages numérotées de 1 à 6.  
Zéro renvoi, zéro mot rayé nul.

Le preneur,

Le Bailleur,

Association « La Foulée des Iles »

Le Président du Conseil Territorial,

**Séance officielle du 09 novembre 2011**

**RAPPORT DU PRESIDENT**

-----  
**Bail emphytéotique pour les parcelles SAX 0071 et SAX 0074  
sur la commune de SAINT-PIERRE**  
-----

Par courrier en date du 28 mai 2010, l'Association « La Foulée des Iles » souhaitait bénéficier d'une parcelle de terrain à proximité de la piste d'athlétisme de Saint-Pierre afin d'y édifier un local à usage associatif.

La Collectivité Territoriale n'envisage la réalisation d'aucun projet sur ces terrains et ceux-ci ne sont revendiqués par aucun tiers.

Je vous propose de m'autoriser à signer, un bail emphytéotique pour une période de vingt ans (20 années) à compter de la date de la signature du contrat, moyennant un loyer annuel de Trois Cent Cinquante euros (350 €) pour les parcelles cadastrées SAX 0071 d'une superficie de 2a 72ca et SAX 0074 d'une superficie de 3a 69ca sur la Commune de Saint-Pierre.

La parcelle SAX 0071 appartenant au domaine public de la Collectivité Territoriale, il convient de la désaffecter et de la déclasser dans le domaine privé de la Collectivité Territoriale.

L'utilisation des parcelles données à bail devra être conforme à l'utilisation du domaine public situé à proximité (Installations sportives).

Tel est l'objet de la présente délibération.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

**Le Président**

