CONSEIL TERRITORIAL
DE
SAINT-PIERRE ET MIQUELON

Action Sociale

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté – Égalité - Fraternité

Conseil Exécutif du 12 octobre 2012

DÉLIBÉRATION N°217/2012

AUTORISATION DE SIGNATURE DE CONTRATS DE BAIL ADMINISTRATIF DE LOCAUX DESTINÉS À HÉBERGER DEUX ASSOCIATIONS ŒUVRANT DANS LE DOMAINE SOCIAL AU SEIN DE LA MAISON DE RETRAITE DE MIQUELON-LANGLADE

LE CONSEIL EXÉCUTIF 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 du Conseil Exécutif n°37/2012 du 24 février 2012 autorisant la signature du contrat de bail administratif avec l'Association d'Aide aux Handicapés et l'Association Restons Chez Nous ;

VU les demandes de renouvellement du contrat de bail présentées par l'Association d'Aide aux Handicapés pour le Service d'Éducation Spécialisée et de Soins à Domicile (SESSAD) et par l'Association Restons Chez Nous ;

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

CONSIDÉRANT qu'il convient de louer un local à usage d'habitation situé dans la Maison de Retraite de Miquelon-Langlade ;

SUR le rapport de son Président,

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

ARTICLE 1 : Le Président, ou son représentant, est autorisé à signer le contrat de bail administratif, selon le modèle ci-annexé, avec l'Association d'Aide aux Handicapés de Saint-Pierre, pour l'utilisation du local par le SESSAD ainsi que le contrat de bail administratif, tel qu'annexé, avec l'Association Restons Chez Nous.

ARTICLE 2 : La présente délibération sera transmise au représentant de l'État et fera l'objet des publications et transmissions obligatoires. Elle sera également transmise au Services Fiscaux.

Adopté
7 voix pour
0 voix contre
0 abstention(s)
Membres du C.E : 8
Membres présents : 7
Membres votants : 7

Le Président

CONSEIL TERRITORIAL DE SAINT-PIERRE ET MIQUELON

Stéphane ARTANO

SAINT-PIERRE et MIQUELON
Reçu à la Préfecture
Le
17 OCT. 2012

Approuvé en Conseil Exécutif du 12 octobre 2012

RENOUVELLEMENT CONTRAT DE LOCATION

Local situé au sein de la résidence pour personnes âgées de Miquelon-Langlade

Vu, l'avis de France Domaine du 26 octobre 2011

Entre les soussignés :

- La Collectivité Territoriale de Saint-Pierre et Miquelon ci-après nommée « le bailleur », représentée par le Président de la Collectivité Territoriale, autorisé par délibération du 24 février 2012 d'une part ;

  Et

- L'Association d'Aide aux Handicapés ci-après nommée « le preneur », représentée par sa Présidente en exercice, régulièrement autorisée d'autre part ;

Il a été convenu ce qui suit :

A/ LOCAUX LOUES

A l'intérieur de la résidence pour personnes âgées de Miquelon-Langlade, un appartement de type T2, 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). Le contrat de location, pris à cet effet et approuvé en Conseil Exécutif du 24 février 2012, se terminant au 15 juillet 2012, le présent contrat a pour donc pour objet d'autoriser l'utilisation de ce même local par le SESSAD.

Le preneur reconnaît avoir connaissance du caractère précaire de cette convention, laquelle pourra être résiliée pour tout motif d'intérêt général, et prendra fin au 31 juillet 2013.

Néanmoins, la destination initiale de ces locaux étant à usage d'habitation pour la résidence, aucun aménagement ou modification n'est autorisé tacitement. Tous travaux devront faire l'objet d'une autorisation expresse du Président du Conseil Territorial.

B/ REGIME JURIDIQUE

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

C/ CONDITIONS GENERALES

1 – TERME

Le terme du contrat est fixé pour la période du 16 juillet 2012 au 31 juillet 2013.

2 – RESILIATION

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

3 – LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de trois cent cinquante euros (350 €), chauffage et électricité inclus, révisable chaque année au 1er janvier selon l'indice INSEE du coût de la construction (indice publié 4ème trimestre 2012).
Le versement du loyer interviendra par mandat administratif.

4 – DEPOT DE GARANTIE

Il n'est pas prévu de dépôt de garantie.

5 - OBLIGATION 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.

6 – OBLIGATION DU LOCATAIRE

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, même si la configuration des lieux a été modifiée dans l'intérêt du service.

7 – FRAIS ET HONORAIRES

Sans objet

8 – NON RESPONSABILITE

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.

9 – CLAUSE PENALE

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.

10 – CLAUSE RESOLUTOIRE

A 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.

11 – CLAUSE PARTICULIERE

Il a été conclu entre les deux parties que l'occupation par le preneur n'est pas permanente. (1 jour par semaine), et que l'occupation est autorisée à titre précaire.

De plus le bailleur restant tenu par sa garantie d'éviction, et les frais d'électricité et de chauffage restant inclus pour toute la durée du contrat, le loyer sera fixé à 50% du montant estimé par France Domaine, soit cent soixante-quinze euros (175 €) par mois.

Fait à Saint-Pierre, le

Le Preneur

Le Bailleur

La Présidente de l'Association
d'Aide aux Handicapés

Le Président du Conseil Territorial

Approuvé en Conseil Exécutif du 12 octobre 2012

RENOUVELLEMENT
CONTRAT DE LOCATION

Local situé au sein de la résidence pour personnes âgées de Miquelon-Langlade

Vu, l'avis de France Domaine du 26 octobre 2011

Entre les soussignés :

- La Collectivité Territoriale de Saint-Pierre et Miquelon ci-après nommée « le bailleur », représentée par le Président de la Collectivité Territoriale, autorisé par délibération du 24 février 2012 d'une part ;

  Et

- L'Association Restons Chez Nous ci-après nommée « le preneur », représentée par sa Présidente en exercice, régulièrement autorisée d'autre part ;

Il a été convenu ce qui suit :

A/ LOCAUX LOUES

A l'intérieur de la résidence pour personnes âgées 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 l'Association Restons Chez Nous. Le contrat de location, pris à cet effet et approuvé en Conseil Exécutif du 24 février 2012, se terminant au 31 juillet 2012, le présent contrat a pour donc pour objet d'autoriser l'utilisation de ce même local.

Le preneur reconnaît avoir connaissance du caractère précaire de cette convention, laquelle pourra être résiliée pour tout motif d'intérêt général, et prendra fin au 31 juillet 2013.

Néanmoins, la destination initiale de ces locaux étant à usage d'habitation pour la résidence, aucun aménagement ou modification n'est autorisé tacitement. Tous travaux devront faire l'objet d'une autorisation expresse du Président du Conseil Territorial.

B/ REGIME JURIDIQUE

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

C/ CONDITIONS GENERALES

1 – TERME

Le terme du contrat est fixé pour la période du 1er août 2012 au 31 juillet 2013.

2 – RESILIATION

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

3 – LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de trois cent euros (300 €), chauffage et électricité inclus, révisable chaque année au 1er janvier selon l'indice INSEE du coût de la construction (indice publié 4ème trimestre 2012).
Le versement du loyer interviendra par mandat administratif.

4 – DEPOT DE GARANTIE

Il n'est pas prévu de dépôt de garantie.

5 - OBLIGATION 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.

6 – OBLIGATION DU LOCATAIRE

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, même si la configuration des lieux a été modifiée dans l'intérêt du service.

7 – FRAIS ET HONORAIRES

Sans objet

8 – NON RESPONSABILITE

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.

9 – CLAUSE PENALE

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.

10 – CLAUSE RESOLUTOIRE

A 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.

11 – CLAUSE PARTICULIERE

Il a été conclu entre les deux parties que l'occupation par le preneur n'est pas permanente (occupation à temps partiel 5 jours par semaine), et que l'occupation est autorisée à titre précaire.

De plus le bailleur restant tenu par sa garantie d'éviction, et les frais d'électricité et de chauffage restant inclus pour toute la durée du contrat, le loyer sera fixé à 50% du montant estimé par France Domaine, soit cent cinquante euros (150 €) par mois.

Fait à Saint-Pierre, le

Le Preneur

Le Bailleur

La Présidente de l'Association
« Restons Chez Nous »

Le Président du Conseil Territorial

CONSEIL TERRITORIAL
DE
SAINT-PIERRE ET MIQUELON

Action Sociale

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté – Égalité - Fraternité

Conseil Exécutif du 12 octobre 2012

RAPPORT DU PRÉSIDENT
(Délibération n°217)

AUTORISATION DE SIGNATURE DE CONTRATS DE BAIL ADMINISTRATIF DE LOCAUX DESTINÉS À HÉBERGER DES ASSOCIATIONS ŒUVRANT DANS LE DOMAINE SOCIAL AU SEIN DE LA MAISON DE RETRAITE DE MIQUELON-LANGLADE

Par décision du Conseil Exécutif en date du 24 février 2012, l'association d'Aide aux Handicapés et l'association Restons Chez Nous ont été respectivement autorisées à utiliser un appartement situé au sein de la Maison de Retraite à Miquelon-Langlade, afin de leur permettre d'effectuer leurs interventions sur ce territoire. Les contrats de location étant arrivés à échéance, une demande de renouvellement a été présentée par les associations.

Dans l'attente de l'élaboration d'un projet pour cette structure, il est possible de renouveler les autorisations d'occupation précaire.

L'occupation de ces locaux par ces associations n'est pas continue, le SESSAD n'intervenant sur Miquelon qu'à raison d'un jour par semaine et Restons Chez Nous à raison d'un mi-temps réparti sur cinq jours. Néanmoins, même si elles ne sont pas présentes de manière continue, ces locaux restent occupés et la Collectivité est tenue d'une garantie d'éviction limitée ainsi qu'il figure dans le projet de contrat ci-joint.

C'est pourquoi, compte tenu de ces éléments et de la précarité de l'autorisation d'occupation, il est proposé de fixer le loyer à 50% de la valeur du loyer estimée par France Domaine.

Tel est l'objet de la présente délibération.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer

Le Président,

COLLECTIVITÉ TERRITORIALE DE SAINT PIERRE ET MIQUELON
CONSEIL TERRITORIAL

Stéphane ARTANO