CONSEIL TERRITORIAL
DE
SAINT-PIERRE ET MIQUELON

DTAM

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté – Égalité - Fraternité

Conseil Exécutif du 12 octobre 2012

DÉLIBÉRATION N°218/2012

LOCATION D'UNE PARTIE DE LA QUARANTAINE DE MIQUELON PAR MONSIEUR PATRICK GASPARD, EXPLOITATION AGRICOLE INDIVIDUELLE «LA BERGERIE DU CAP »

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 la délibération n°13-90 du 5 avril 1990 réglementant le tarif des redevances d'occupation des locaux dans les stations de Saint-Pierre et Miquelon et de l'immeuble SPEC;

VU la résiliation du bail d'occupation des locaux par l'exploitation agricole « La Ferme Lafourcade »

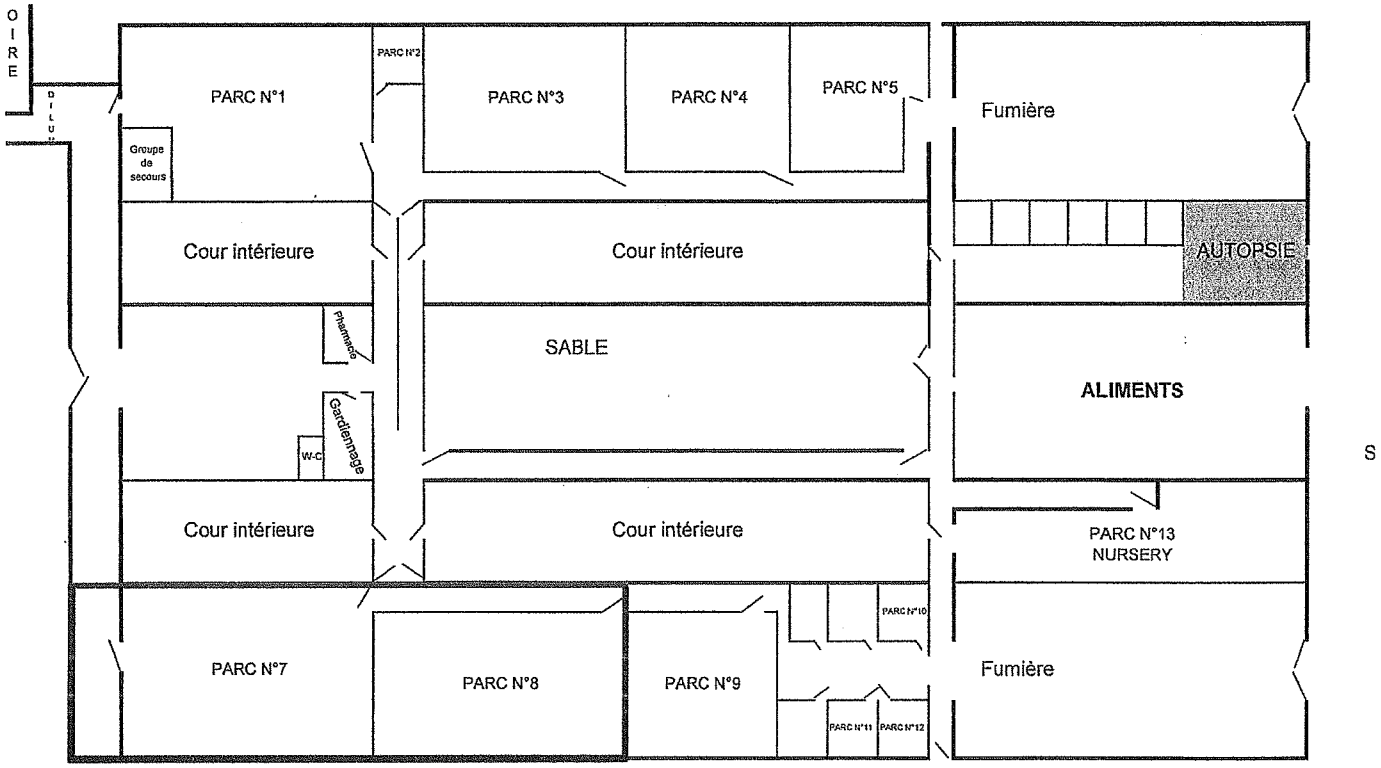
VU la demande de l'exploitation agricole « La Bergerie du Cap » ;

SUR le rapport de son Président ;

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

Article 1 : Le Conseil Exécutif Territorial décide de mettre en location 441 m² de l'aile SUD de la Quarantaine de Miquelon à l'exploitation individuelle agricole « La Bergerie du Cap » dans le cadre d'une activité d'élevage de brebis laitières. Le contrat de location correspondant sera conclu pour une durée de six ans, sur la base d'un tarif annuel de 2,29 € par mètre carré.

Les locaux de la quarantaine concernés par cette activité sont les suivants :



Lieu	Dénomination	Surface	Usage
Partie Nord-Ouest de la Quarantaine de Miquelon	Parc n° 7 et 8	441 m²	Élevage de brebis laitières

Article 2 : Le Président du Conseil Territorial est autorisé à signer, conjointement avec l'exploitant agricole de l'entreprise concernée, le contrat de location correspondant ci-annexé, qui reprend les conditions générales d'occupation et d'utilisation de ces bâtiments.

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

Le Président,

COLLECTIVITÉ TERRITORIALE DE SAINT PIERRE ET MIQUELON
CONSEIL TERRITORIAL

Stéphane ARTANO

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

Contrat de Location
Quarantaine de Miquelon-Langlade

Approuvé en Conseil Exécutif du 12 octobre 2012

ENTRE LES SOUS-SIGNES :

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

d'une part,

et :

- **M. Patrick GASPARD exploitant agricole « La Bergerie du Cap » ,** demeurant 3, Rue Auguste Maufroy - BP 8432 – 97500 MIQUELON, 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'Etat 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° 218/2012 du 12 octobre 2012, donne à bail l'immeuble désigné ci après, destiné à l'activité suivante : Élevage et Transformation agro-alimentaire.

Désignation

Article 2 :

L'immeuble et ses accessoires sis Commune de Miquelon, se composent des éléments suivants :

Locaux de la partie SUD de la Quarantaine de Miquelon comprenant les parcs n°7 et 8, pour un total 441 m², tels qu'ils figurent sur le plan ci-annexé.

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

Durée du bail

Article 3 :

Le présent bail par délibération n°218/2012 du 12 octobre 2012 est consenti et accepté **pour une durée de six ans** qui commencera à courir à compter du ..... 2012.

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.
Si la reprise des bâtiments doit intervenir au cours de la période d'hivernage des animaux, à savoir du 15 novembre de l'année N au 15 mai de l'année N+1, le bailleur notifiera la résiliation au preneur au moins six 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 :

Le présent contrat ne se prorogera pas par tacite reconduction.

Destination des lieux loués

Article 6 :

Les locaux, objet du présent contrat, sont affectés à l'activité d'élevage d'animaux.

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 du Service Développement Rural de la Direction des Territoires de l'Alimentation et de la Mer et accepte les recevoir en l'état.

Un état des lieux est effectué conjointement avec le preneur et le bailleur.

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. L'agent de la Régie sera également habilité à constater toute dégradation et non respect de la présente clause.

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. A 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 aucun 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. Les nuisances occasionnées par l'activité du preneur seront prises en charge par lui-même conformément au cadre légal. Le preneur devra acheminer et stocker ces déchets au fur et à mesure de leur production dans le local dit « la fumière », dans des conditions de respect de l'environnement, et à la condition stricte de les évacuer régulièrement en extérieur (épandage dans les sols cultivés). Le preneur devra également se conformer aux préconisations du futur P.E.D. (plan d'élimination des déchets).

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.

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.

Article 18 :

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, qu'elle qu'ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification de ces mêmes clauses et conditions.

Loyer

Article 19 :

Conformément à la délibération n°218/2012 du 12 octobre 2012, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 2,29 €/m², soit, pour une surface globale de 441m², d'un montant de 1 009,89 €.

Le preneur s'oblige à payer 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 Territorial.

Clause résolutoire

Article 20 :

A 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 21:

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 22 :

Le présent acte est établi en cinq exemplaires originaux dont un est remis au bailleur, un au preneur, un au Service Développement Rural de la Direction des Territoires de l'Alimentation et de la Mer, un à la Direction des Finances Publiques et un au Service des Finances de la Collectivité Territoriale.

Frais

Article 23 :

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 24 :

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.

Juridiction compétente

Article 25 :

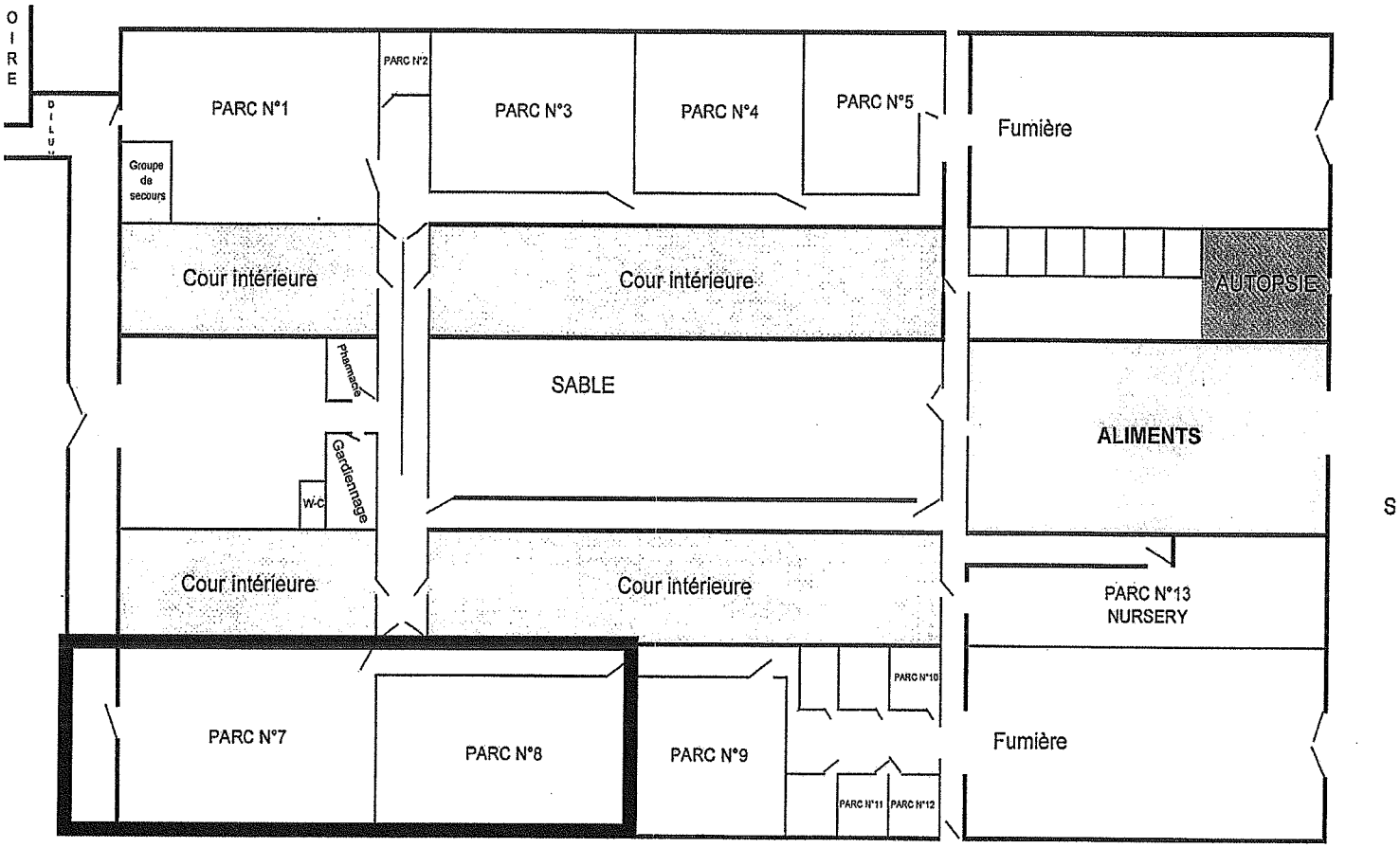
En cas de litige, la juridiction compétente est celle du lieu de la situation de l'immeuble.

DONT ACTE

FAIT à ..... , le .....

Le Preneur,	**Le Bailleur,**
Pour « La Bergerie du Cap »	Le Président du Conseil Territorial
Patrick GASPARD	Stéphane ARTANO

ANNEXE : PLAN DES LOCAUX MIS EN LOCATION



CONSEIL TERRITORIAL
DE
SAINT-PIERRE ET MIQUELON

DTAM

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté – Égalité - Fraternité

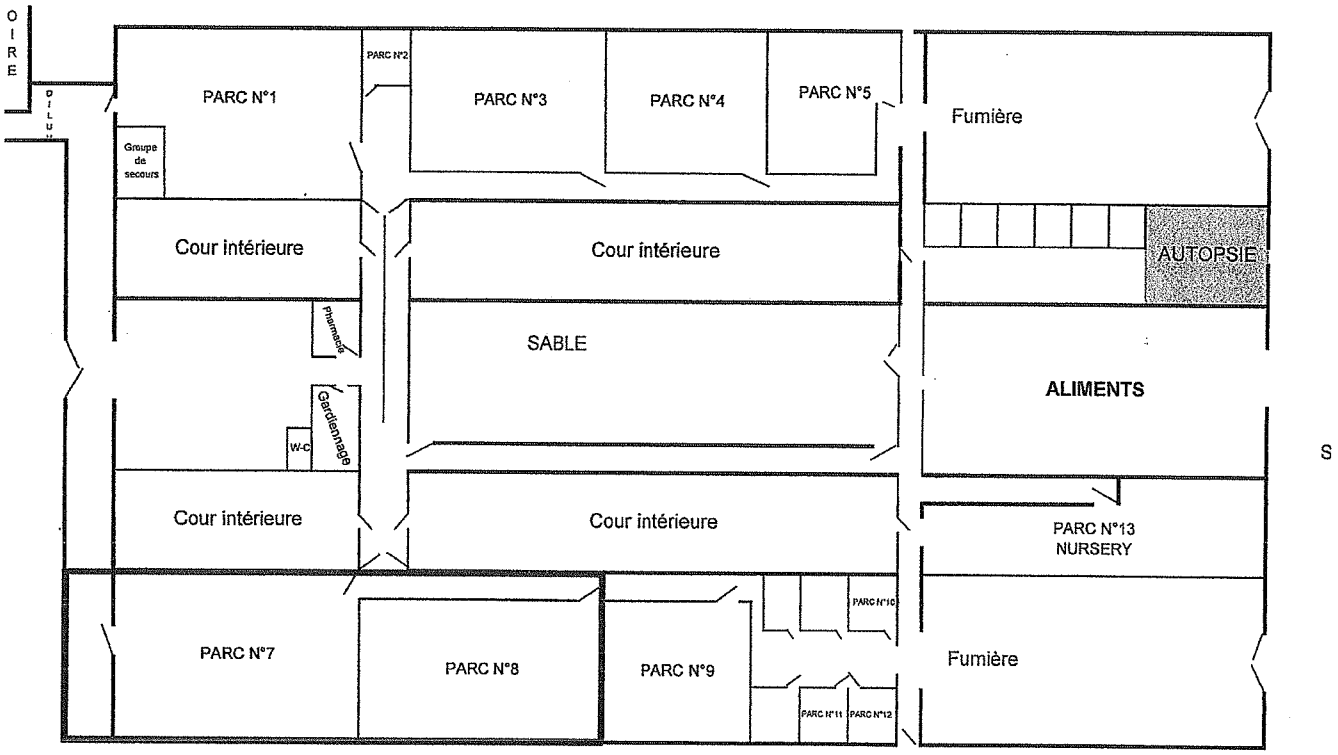
Conseil Exécutif du 12 octobre 2012

RAPPORT DU PRÉSIDENT
(Délibération n° 218)

LOCATION D'UNE PARTIE DE LA QUARANTAINE DE MIQUELON PAR MONSIEUR PATRICK GASPARD, EXPLOITATION AGRICOLE INDIVIDUELLE «LA BERGERIE DU CAP »

L'objet de la présente délibération est d'autoriser l'utilisation d'une partie des bâtiments de la Quarantaine de Miquelon par Monsieur Patrick GASPARD, exploitation individuelle agricole « La Bergerie du Cap », dans le cadre d'une activité d'élevage de brebis laitières.

Le local de la quarantaine concerné par cette activité est le suivant :



Lieu	Dénomination	Surface	Usage
Partie Nord-Ouest de la Quarantaine de Miquelon	Parcs n° 7 et 8	441 m²	Élevage de brebis laitières

En considérant la fin des travaux de réhabilitation de la Quarantaine de Miquelon en 4 zones d'élevages distinctes, et le courrier de demande de Monsieur Patrick Gaspard, et la résiliation du bail de location de ces locaux par « La Ferme Lafourcade », il convient de finaliser cette procédure de location de bâtiments.

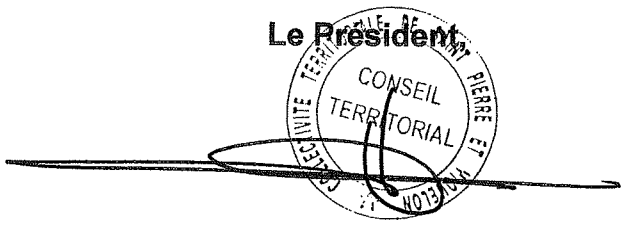
Un projet de contrat de location d'une durée de six ans, a donc été établi par le Service Développement Rural de la Direction des Territoires de l'Alimentation et de la Mer. Cette convention a été proposée à l'exploitant individuel, en installation progressive depuis le 30 mars 2010, qui en a accepté les termes.

Le Service Développement Rural de la Direction des Territoires de l'Alimentation et de la Mer propose désormais de signer le contrat correspondant.

Tel est l'objet de la présente délibération.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Le Président,



Stéphane ARTANO.