

Conseil Exécutif du lundi 05 juillet 2021

RAPPORT AU CONSEIL EXÉCUTIF

MISE À DISPOSITION DE TERRAINS APPARTENANT À LA COLLECTIVITÉ TERRITORIALE DE SAINT-PIERRE-ET-MIQUELON, SITUÉS AU PORT DE MIQUELON, AU PROFIT DE L'ÉTAT

L'État décide de prendre à bail, pour les besoins de son exploitation de neuf terrains appartenant à la Collectivité Territoriale situés à proximité du port de Miquelon pour une surface totale de 2 210 m².

9 terrains libres de toute occupation, cadastrés :

- Le terrain cadastré section AI n°81 pour une contenance de 102 m² ;
- Le terrain cadastré section AI n°82 pour une contenance de 332 m² ;
- Le terrain cadastré section AI n°86 pour une contenance de 251 m² ;
- Le terrain cadastré section AI n°90 pour une contenance de 127 m² ;
- Le terrain cadastré section AI n°91 pour une contenance de 26 m² ;
- Le terrain cadastré section AI n°143 pour une contenance de 157 m² ;
- Le terrain cadastré section AD n°110 pour une contenance de 1 001 m² ;
- Le terrain cadastré Section Ad n°111 pour une contenance de 82 m²
- Le terrain cadastré section AD n°112 pour une contenance de 132 m².

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

Je vous propose donc, dans le souci de préserver les intérêts de la Collectivité Territoriale, l'octroi d'un bail au profit de l'État, portant sur neuf terrains situés à proximité du port de Miquelon pour une superficie totale de 2 210 m², pour une durée de quatre ans à compter du 1^{er} juillet 2021 jusqu'au 30 juin 2025 et cela à titre gratuit.

Tel est l'objet de la présente délibération.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

**Le Président,
Bernard BRIAND**

COLLECTIVITÉ TERRITORIALE
DE
SAINT-PIERRE-ET-MIQUELON

=====
Pôle Développement Durable
=====
Gestion Administrative

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté – Égalité - Fraternité

Conseil Exécutif du lundi 05 juillet 2021

DÉLIBÉRATION N°182/2021

MISE À DISPOSITION DE TERRAINS APPARTENANT À LA COLLECTIVITÉ TERRITORIALE DE SAINT-PIERRE-ET-MIQUELON, SITUÉS AU PORT DE MIQUELON, AU PROFIT DE L'ÉTAT

LE CONSEIL EXÉCUTIF 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 n°151/2019 du 18 juin 2019 portant autorisation de mise à disposition de neuf terrains appartenant à la Collectivité Territoriale situés à proximité du port de Miquelon, au profit de l'État ;
- VU** la délibération n°216/2019 du 8 octobre 2019, portant sur la superficie totale de la mise à disposition à 2 210 m² au lieu de 2 128 m² ;
- VU** la délibération n°197/2020 du 13 octobre 2020 portant délégation d'attributions au Président du Conseil Territorial et au Conseil Exécutif ;

CONSIDÉRANT que la Collectivité Territoriale n'envisage aucun projet sur les terrains sollicités et que ceux-ci ne sont revendiqués par aucun tiers ;

SUR le rapport de son Président,

**APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ
A ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ LA DÉLIBÉRATION DONT LA TENEUR SUIT**

Article 1 : Le Président du Conseil Territorial ou son représentant est autorisé à signer un bail au profit de l'État, portant à neuf terrains situés à proximité du port de Miquelon pour une superficie totale de 2210 m², pour une durée de quatre ans à compter du 1^{er} juillet 2021 au 30 juin 2025 et cela à titre gratuit.

Article 2 : 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

7 voix pour

0 voix contre

0 abstention

Membres du CE : 8

Membres présents : 7

Membres votants : 7

Transmis au Représentant de l'État

Le 08/07/2021

Publié le 09/07/2021

ACTE EXÉCUTOIRE

**Le Président,
Bernard BRIAND**

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.



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Direction des Finances Publiques de Saint-Pierre et Miquelon

Service Domaine

Gestion Patrimoniale de l'État

Numéro Chorus :

BAIL

Entre les soussignés :

1° La Collectivité Territoriale de Saint-Pierre et Miquelon,

Représentée par son Président, Monsieur Bernard BRIAND, spécialement autorisé à l'effet des présentes aux termes de la délibération n° XXX du Conseil Territorial en date du XX/XX/XXX ;

Partie ci-après dénommée le « **BAILLEUR** »

D'une part,

2° L'administration chargée des domaines représenté par Monsieur Gilles MARCHAL, Directeur des Finances Publiques de Saint-Pierre et Miquelon, dont les bureaux sont 8 place du Général De Gaulle, 97500 Saint-Pierre.

Agissant au nom et pour le compte de l'État en exécution de l'article R.4111-8 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et conformément à la délégation de signature en matière domaniale qui lui a été consentie par arrêté préfectoral n° 66 du 25/01/2021.

Partie ci-après dénommée le « **PRENEUR** »

3° L'État représenté par le Préfet de Saint-Pierre et Miquelon, Monsieur Christian POUGET, dont les bureaux sont 1 place du Lieutenant-Colonel Pigeaud, 97500 Saint-Pierre, intervenant aux présentes en qualité de représentant de la Préfecture de Saint-Pierre et Miquelon ;

Partie ci-après dénommée le « **SERVICE UTILISATEUR** »

D'autre part,

Il a été exposé et convenu ce qui suit :

I – EXPOSÉ

À la suite de l'appel à projet lancé par l'État pour l'exploitation de l'aire de carénage, de stationnement et d'hivernage de Miquelon, l'État a décidé de prendre à bail, pour les besoins de son exploitation, 9 terrains appartenant au domaine privé de la Collectivité Territoriale, situés à proximité du Port de Miquelon.

II – CONVENTION

OBJET

ARTICLE 1. DÉSIGNATION DES BIENS LOUÉS

8 terrains libres de toute occupation, situés commune de Miquelon, à proximité du port et cadastrés :

- AI 81 pour une contenance de 102 m² ;
- AI 82 pour une contenance de 332 m² ;
- AI 86 pour une contenance de 251 m² ;
- AI 90 pour une contenance de 127 m² ;
- AI 91 pour une contenance de 26 m² ;
- AI 143 pour une contenance de 157 m² ;
- AD 110 pour une contenance de 1001 m² ;
- AD 111 pour une portion de 82 m² ;
- AD 112 pour une contenance de 132 m².

Tels, au surplus, que ces terrains s'étendent, se poursuivent et comportent, sans qu'il soit besoin d'en faire ici plus ample description, les parties déclarant bien connaître les lieux.

Ci-après désignés les « **TERRAINS LOUÉS** ».

ARTICLE 2. DURÉE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté, à compter du 1^{er} juillet 2021 jusqu'au 30 juin 2025, sauf résiliation dans les conditions décrites à l'article 10 « **RÉSILIATION** » ci-après.

ARTICLE 3. DESTINATION DES TERRAINS LOUÉS

Les **TERRAINS LOUÉS** ne pourront être utilisés, pendant toute la durée de la présente convention, qu'à un usage exclusif de gestion et d'exploitation de l'aire de carénage, de stationnement et d'hivernage de Miquelon, à l'exclusion de toute autre destination.

ARTICLE 4. SOUS-OCCUPATION

Le **SERVICE UTILISATEUR** pourra conclure des contrats de sous-occupation permettant à des tiers d'occuper les **TERRAINS LOUÉS** pour l'exercice d'activités conformes dans leur destination et leur nature à l'article 3 du présent bail.

Ces contrats devront stipuler qu'ils cesseront d'avoir effet au plus tard à la même date que le présent bail. Ils devront reprendre l'ensemble des clauses de résiliation anticipée figurant à l'article 10 du présent bail et préciser qu'une résiliation pour motif d'intérêt général prononcée par le **SERVICE UTILISATEUR** ne pourra donner lieu au versement par le **PRENEUR** ou le **BAILLEUR** d'une quelconque indemnité.

Ces contrats et leurs éventuels avenants devront viser le présent bail et être transmis par le **SERVICE UTILISATEUR** au **BAILLEUR** pour accord avant signature. À cet égard, une clause de condition suspensive sera insérée dans le contrat de sous-occupation.

Le **BAILLEUR** informera le **SERVICE UTILISATEUR** de sa décision sur la demande d'autorisation dans un délai de 30 (TRENTÉ) jours à compter de la réception de la demande d'autorisation. À défaut de réponse dans le délai précité, l'accord du **BAILLEUR** sur la demande d'autorisation sera

réputé acquis.

ARTICLE 5. ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux d'entrée sera établi contradictoirement entre le **SERVICE UTILISATEUR** et le **BAILLEUR**, au plus tard le jour de l'entrée en jouissance.

À défaut d'établissement de l'état des lieux d'entrée du fait du **SERVICE UTILISATEUR**, ce dernier sera réputé avoir accepté les **TERRAINS LOUÉS** en bon état d'entretien et de propreté.

L'état des lieux de sortie sera effectué selon les mêmes modalités que celles prévues lors de l'état des lieux d'entrée.

ARTICLE 6. LOYER

Le présent bail est consenti à titre gratuit.

ARTICLE 7. DÉPÔT DE GARANTIE

En raison de sa qualité, le **PRENEUR** est exonéré de l'obligation de verser un dépôt de garantie.

ARTICLE 8. CHARGE, IMPÔTS ET TAXES

Toutes les impositions ou contributions de quelque nature qu'elles soient ainsi que toutes les charges ou taxes locales et autres, prévues ou imprévues, qui auraient rapport aux biens loués, sont à la charge du **BAILLEUR**.

ARTICLE 9. TRANSFERT, SUBSTITUTION

La présente location étant consentie à L'État, il est expressément convenu que le bénéfice du bail pourra être transféré, à tout moment à l'un de ses services, à charge pour ces derniers d'assurer toutes les obligations du présent bail.

Dans l'hypothèse où le transfert impliquerait une modification du classement des **TERRAINS LOUÉS**,



notamment au regard de la réglementation relative aux établissements recevant du public ou du Code du travail, les parties conviennent que les modalités et le délai de réalisation des travaux et aménagements éventuellement nécessaires à la mise en conformité des **TERRAINS LOUÉS**, seraient définis entre les parties par une convention particulière conclue avant le transfert.

Les coûts correspondants ainsi que la responsabilité des travaux seront à la charge exclusive du nouveau service désigné par le **SERVICE UTILISATEUR** et ne sauraient en aucun cas être à la charge du **BAILLEUR**.

Dans l'hypothèse où l'exploitation de l'aire de carénage est confiée à un **SOUS-OCCUPANT**, il lui est interdit, sauf autorisation expresse et écrite du **SERVICE UTILISATEUR** et du **BAILLEUR** de transférer, afférer ou apporter à un tiers et/ou une personne morale, tout ou partie des droits qu'il tient de la convention de sous-occupation, et d'une manière générale, toute opération tendant à faire passer les droits de ladite convention dans un autre patrimoine.

En cas de sous-traitance technique, le **SOUS-OCCUPANT** se porte fort du(des) sous-traitant(s) à l'égard du **SERVICE UTILISATEUR**.

ARTICLE 10. RÉSILIATION

9 – 1 : Résiliation du bail par le bénéficiaire :

Durant toute la période du présent bail, le présent bail pourra être résilié à la seule volonté du **PRENEUR**, à charge pour le **PRENEUR** de prévenir le **BAILLEUR** par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée, avec avis de réception, au moins 3 (TROIS) mois à l'avance.

Il appartient au **PRENEUR** d'effectuer la résiliation auprès du **BAILLEUR** et d'en informer simultanément la Division Domaine de la Direction des Finances Publiques de Saint-Pierre et Miquelon.

9 – 2 : Résiliation du bail par le bailleur :

Faute pour le **SERVICE UTILISATEUR** ou le **PRENEUR** de se conformer à l'une des conditions du présent bail, ce dernier sera résilié de plein droit, 30 (TRENTE) jours après une mise en demeure adressée par le **BAILLEUR** au **PRENEUR**, restée sans réponse.

ARTICLE 11. RENOUVELLEMENT

Le cas échéant, les parties conviennent expressément que les négociations sur les conditions de

renouvellement du bail pourront débiter 6 (SIX) mois avant le terme du présent bail.

Lorsqu'il sera arrivé à son terme, le bail pourra être renouvelé, par voie d'avenant, sous réserve de l'accord exprès des parties.

Durant la période comprise entre l'échéance du bail et la date de son renouvellement effectif, le présent bail est réputé continuer à produire ses effets dans ses conditions initiales.

ARTICLE 12. ASSURANCES

L'État étant son propre assureur, le **BAILLEUR** le dispense de contracter une police d'assurance pour garantir les risques qui lui incombent du fait de la présente location.

Toutefois, le **SOUS-OCCUPANT** devra souscrire, à ses frais exclusifs, en conséquence des responsabilités qui pourraient lui incomber, un (des) contrat(s) d'assurance(s) auprès de sociétés ou mutuelles d'assurances notoirement solvables. Il devra être en mesure d'en justifier sur demande du **SERVICE UTILISATEUR**.

ARTICLE 13. OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le **BAILLEUR** s'oblige à :

1. Tenir les **TERRAINS LOUÉS** selon l'usage et dans des conditions propres à en assurer la parfaite sécurité et la salubrité ;
2. Assurer au **SERVICE UTILISATEUR** une jouissance paisible des **TERRAINS LOUÉS** pendant toute la durée du bail ;
3. À ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le **SERVICE UTILISATEUR** ou le **SOUS-OCCUPANT**, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation non autorisée des **TERRAINS LOUÉS**.

ARTICLE 14. OBLIGATIONS DU PRENEUR /SERVICE UTILISATEUR

Le **SERVICE UTILISATEUR** s'oblige à :

1. User paisiblement des **TERRAINS LOUÉS** suivant la destination qui leur a été donnée par le présent contrat ;

2. Répondre des dégradations qui surviennent pendant la durée du bail sur les **TERRAINS LOUÉS**, 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 **TERRAINS LOUÉS** ;
3. Prendre à sa charge l'entretien courant des **TERRAINS LOUÉS** ;
4. Laisser exécuter dans les **TERRAINS LOUÉS** les travaux d'amélioration et les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des **TERRAINS LOUÉS** sans que ces derniers puissent empêcher l'activité du **SERVICE UTILISATEUR** ou du **SOUS-OCCUPANT** ;
5. Laisser exécuter les réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin de la location, quelque incommodité qu'elles lui causent ;
6. Laisser visiter les **TERRAINS LOUÉS** par le **BAILLEUR**, à un moment convenant aux deux parties autant de fois que nécessaire, pendant toute la durée du bail afin de s'assurer de leur état. Le **SERVICE UTILISATEUR** devra également les laisser visiter en cas de mise en vente aux jours et heures qui seront fixés en accord entre les deux parties.

ARTICLE 15. TRAVAUX – INSTALLATIONS – AMÉNAGEMENTS

Le **SERVICE UTILISATEUR** et le **SOUS-OCCUPANT** sont autorisés à faire à leurs frais dans les **TERRAINS LOUÉS**, les installations et aménagements qu'il juge opportuns, étant précisé que ces derniers ne sauraient en aucun cas engager la responsabilité du **BAILLEUR**, à quelque titre que ce soit, s'agissant de la conception et de la réalisation desdits travaux et de leurs conséquences.

Les plans et descriptifs de ces travaux devront être visés préalablement par un bureau de contrôle technique désigné par le **SERVICE UTILISATEUR**, lorsque la désignation d'un bureau de contrôle est requise.

Ces installations et aménagements ne pourront, en aucun cas, changer la destination des **TERRAINS LOUÉS**.

Les travaux devront être réalisés dans le respect des règles de l'art et des réglementations en vigueur.

Le **SERVICE UTILISATEUR** s'engage à indemniser le **BAILLEUR** et les tiers des conséquences dommageables que l'exécution de ces travaux pourrait avoir à leur égard.

Tous aménagements, embellissements et améliorations que le **SERVICE UTILISATEUR** ou le **SOUS-OCCUPANT** pourront faire sur les **TERRAINS LOUÉS** profiteront au **BAILLEUR** à la fin du présent bail, sans aucune indemnité due au **SERVICE UTILISATEUR** ou au **SOUS-OCCUPANT**.

ARTICLE 16. ÉTAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Aux termes des articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 du Code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers, de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le **BAILLEUR**, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, de l'existence des risques auxquels ce bien est exposé.

À ce titre, le **PRENEUR** et le **SERVICE UTILISATEUR** reconnaissent avoir pris connaissance du Plan de Prévention des Risques Littoraux pour l'Archipel de Saint-Pierre et Miquelon approuvé par arrêté n° 559 du 28/09/2018.

Le **BAILLEUR** déclare que l'immeuble objet des présentes n'a fait l'objet d'aucun sinistre ayant donné lieu à indemnisation au titre des effets d'une catastrophe naturelle ou technologique, pendant la période où il en a été propriétaire ou dont il a été lui-même informé par écrit lors de l'acquisition des biens.

Le **PRENEUR** et le **SERVICE UTILISATEUR** ont pris connaissance des dispositions susvisées préalablement à la signature des présentes.

ARTICLE 17. RESTITUTION DES TERRAINS LOUES

Le **SERVICE UTILISATEUR** devra rendre les **TERRAINS LOUÉS** en bon état, compte tenu d'un usage raisonnable. Toutes les améliorations apportées par le **SERVICE UTILISATEUR** ou le **SOUS-OCCUPANT** resteront la propriété du **BAILLEUR** sans indemnité.

Il sera procédé, en la présence du **SERVICE UTILISATEUR**, à l'état des lieux le jour de l'expiration du bail.

ARTICLE 18. DROIT APPLICABLE

Le présent bail étant soumis, d'un commun accord des **PARTIES**, aux dispositions du Code civil, il est expressément convenu que les stipulations du présent bail qui dérogent aux dispositions dudit Code prévaudront sur ces dernières, les **PARTIES** déclarant avoir une parfaite connaissance de ces dérogations.

Pour tout ce qui ne serait pas prévu au présent bail, il y aurait lieu de se reporter aux dispositions du Code civil.

ARTICLE 19. PROCÉDURE – RÈGLES DE COMPÉTENCE

En dehors de tout contentieux, pour tous les sujets relatifs à l'exécution pure et simple d'un article du présent bail, le **SERVICE UTILISATEUR** est seul compétent.

En cas d'instance introduite en justice portant sur la validité et les conditions financières du contrat et conformément à l'article R.4111-11 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, la Direction des Finances Publiques, en charge du Domaine, assistée de la Préfecture de Saint-Pierre et Miquelon, est compétente pour suivre les instances portant sur la validité et les conditions financières du contrat.

Le présent bail étant soumis aux dispositions du Code civil, les juridictions compétentes seront celles de l'Ordre Judiciaire.

ARTICLE 20. COMPÉTENCE DU SERVICE DU DOMAINE

Aux termes de l'article R.4111-8 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, l'Administration chargée des Domaines est seule compétente pour rédiger les baux conclus au profit de l'État.

ARTICLE 21. DROITS D'ENREGISTREMENT

S'agissant d'un bail à durée limitée d'un immeuble, les parties n'ont pas requis l'enregistrement du présent acte. Aussi, aucun droit d'enregistrement n'est dû.

ARTICLE 22. SUBSTITUTION DE BAILLEUR

En cas de cession des **TERRAINS LOUÉS** ou de tout autre événement entraînant une substitution du **BAILLEUR**, le nouveau **BAILLEUR** subrogera le précédent dans l'ensemble de ses droits et obligations résultant du présent bail.

Le **BAILLEUR** initial communiquera au **PRENEUR**, au plus tard dans les 30 (TRENTE) jours de la réalisation de l'opération devenue définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception :

- L'identité complète (notamment le numéro d'enregistrement au répertoire SIREN s'il s'agit d'une personne morale) du nouveau **BAILLEUR** ;
- La date d'effet de la substitution.



ARTICLE 23. ÉLECTIONS DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les **PARTIES** font élection de domicile :

Pour le BAILLEUR :

La Collectivité Territoriale de Saint-Pierre et Miquelon, représentée par son Président, en ses bureaux à l'Hôtel du Territoire, 97500 Saint-Pierre et Miquelon ;

Pour le PRENEUR :

Monsieur le Directeur des Finances Publiques de Saint-Pierre et Miquelon, en ses bureaux à la Division Domaine, 8 place du Général de Gaulle, 97500 Saint-Pierre et Miquelon ;

Pour le SERVICE UTILISATEUR :

Monsieur le Préfet, en ses bureaux à 1 place du Lieutenant-Colonel Pigeaud, 97500 Saint-Pierre et Miquelon.

DONT ACTE

Fait à Saint-Pierre et Miquelon, en trois exemplaires originaux, le

<p>Pour le BAILLEUR, La Collectivité Territoriale de Saint-Pierre et Miquelon représentée par son Président</p>	<p>Pour le PRENEUR, Le Directeur des Finances Publiques de Saint-Pierre et Miquelon en charge du Domaine</p>
<p>Pour le SERVICE UTILISATEUR, Le Préfet de Saint-Pierre et Miquelon</p>	<p>Visa du Contrôle Budgétaire <i>(le cas échéant)</i></p>