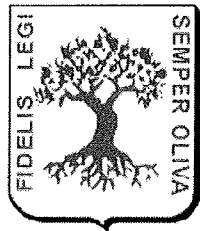


DEPARTEMENT DU VAR
COMMUNE D'OLLIOULES
DIRECTION GENERALE DES SERVICES



Ville d'Ollioules

CONTRAT DE BAIL A FERME

Délibération n° 20/01/4.3 du 27 janvier 2020

ENTRE LES SOUSSIGNES :

MAIRIE D'OLLIOULES, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Robert BENEVENTI, spécialement habilité aux présents termes de la délibération n° 14.04.1 du 7 avril 2014 donnant DELEGATIONS PERMANENTES au Premier Magistrat de la Commune pendant la durée de son mandat sans aucune restriction et sont donc totales,

Hôtel de Ville
CS 40108
83191 OLLIOULES CEDEX

Ci-après désignée « le BAILLEUR »,

D'UNE PART

ET :

Monsieur / Madame, né le à et
Monsieur / Madame, né le à et
Mariés (le cas échéant) sous le régime matrimonial de
Preneur, ou copreneurs agissant solidairement entre eux, demeurant :
.....

OU

Société : ;
Siège social :

Ci-après désignés « le PRENEUR »,

D'AUTRE PART

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT

ARTICLE 1 - DESIGNATION

Le BAILLEUR déclare consentir au PRENEUR un bail à ferme sur les biens détaillés ci-après :

1. Un bâtiment d'exploitation

Situé 2225 Route de Sanary – RD 11 à OLLIOULES (83190), sur la parcelle cadastrée section BA n° 160 comprenant :

Description sommaire des bâtiments d'exploitation	Superficie
Garage agricole	20 m ²

2. Des parcelles de terre non bâties

Situées 2225 Route de Sanary – RD 11 à OLLIOULES (83190), sur la parcelle cadastrée section BA n° 160 et d'une superficie totale de 88 a 82 ca de terres

Il est à préciser que les parcelles de terres non bâties sont en friches depuis plusieurs années. Le PRENEUR devra les remettre en culture, à ses frais.

Le tout désigné ci-après « les biens loués ».

ARTICLE 2 - ETAT DES LIEUX

Le PRENEUR prend les biens loués dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance, sans recours contre le BAILLEUR, et sans autre garantie de contenance que celle indiquée au cadastre.

En vertu de l'article L. 411-4 du Code Rural et de la pêche maritime, un état des lieux doit être établi contradictoirement, dans le mois précédant l'entrée en jouissance. Passé ce délai, la partie la plus diligente peut alors établir ce document d'une manière unilatérale et le notifier à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. L'autre partie dispose d'un délai de 2 mois pour faire toutes observations ou l'accepter, son silence valant acceptation.

Le BAILLEUR déclare que les biens loués sont conformes à la réglementation en vigueur ainsi qu'à l'usage pour lesquels ils sont destinés.

Selon l'article L. 411-4 al 3 du Code Rural et de la pêche maritime, cet état constate avec précision l'état des bâtiments et des terres et prés, leur degré d'entretien, les rendements moyens obtenus sur les terres au cours des cinq dernières années

ARTICLE 3 - CONTRÔLE DES STRUCTURES

Au regard de la réglementation relative au Contrôle des Structures des Exploitations Agricoles, résultant des articles L. 331-1 et suivants du Code Rural et de la pêche maritime, le PRENEUR déclare que la conclusion du présent bail :

- soit n'aboutit pas à une opération soumise à autorisation préalable d'exploiter en vertu de la réglementation précitée. Le PRENEUR est alors tenu d'en préciser les raisons.
- soit constitue une opération soumise à autorisation préalable. Le PRENEUR est alors tenu de déposer auprès de la Préfecture du Var la demande d'autorisation d'exploiter

des terres sur la propriété communale et de fournir une copie de la décision préfectorale au BAILLEUR (autorisation individuelle donnée à titre personnel ou au nom de la société le cas échéant).

En outre, le PRENEUR déclare les surfaces qu'il exploite en dehors des biens compris au présent bail.

ARTICLE 4 - DUREE – RENOUVELLEMENT ET REPRISE – RESILIATION DU BAIL

1. Durée du bail

Le bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives, à compter du pour expirer le

2. Renouvellement du bail et reprise

A défaut de congé, le présent bail est renouvelé conformément à l'article L. 411-50 du Code Rural et de la pêche maritime pour une durée de 9 ans dans les mêmes clauses et conditions, sauf accords ou conventions contraires, qui devront faire l'objet d'un avenant.

Lors du renouvellement, le PRENEUR ne pourra refuser l'introduction d'une clause de reprise à la fin de la sixième année du bail renouvelé au profit du conjoint du BAILLEUR, du partenaire pacsé ou d'un ou plusieurs des descendants majeurs ou mineurs émancipés qui devront exploiter personnellement, conformément à l'article L. 411-59 du Code Rural et de la pêche maritime. Dans ce cas, le congé doit être adressé au PRENEUR au moins 2 ans à l'avance.

Le BAILLEUR qui désire s'opposer au renouvellement du bail doit notifier au PRENEUR un congé motivé, dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail, par exploit d'huissier (article L. 411-47 du Code Rural et de la pêche maritime). A peine de nullité, ce congé doit être fondé sur l'un des motifs prévus par le Code Rural et de la pêche maritime (articles L. 411.53, L. 411-31, L. 411-57 et suivants). Si le PRENEUR entend contester le congé, il doit saisir le tribunal paritaire des baux ruraux dans les 4 mois du congé, par lettre recommandée (article L. 411-54 Code Rural et de la pêche maritime).

3. Résiliation du bail

La résiliation en cours de bail peut être :

- soit amiable : le PRENEUR et le BAILLEUR peuvent se mettre d'accord sur les termes de celle-ci (à tout moment) ;
- soit judiciaire : le BAILLEUR peut saisir le tribunal paritaire des baux ruraux pour demander une résiliation.

Le bail peut être résilié à tout moment et de plein droit :

Par le PRENEUR :

Le PRENEUR, ou le cas échéant ses ayants droit, peuvent la demander dans les cas suivants conformément à l'article L. 411-33 du Code Rural et de la pêche maritime :

- Incapacité au travail, grave et permanente, de lui-même ou d'un membre de sa famille indispensable au travail de la ferme ;
- Décès de l'un ou de plusieurs membres de sa famille indispensables au travail de la ferme ;
- Acquisition d'une ferme qu'il doit exploiter lui-même ;
- Refus d'autorisation d'exploiter entraînant obligation du PRENEUR de mettre la structure de son exploitation en conformité avec les dispositions du schéma directeur départemental des structures ;

- départ à la retraite (cette résiliation ne peut intervenir qu'à la fin de l'une des périodes annuelles du bail et doit faire l'objet d'un congé donné au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception au moins 12 mois à l'avance) ;
- de la destruction des biens loués par cas fortuit sauf si le BAILLEUR fait reconstruire le bâtiment détruit.

La date d'effet de la résiliation correspond à celle de la fin de l'année culturale en cours ou de l'année suivante, au choix du PRENEUR ou de ses ayants droit en cas de décès, lorsque l'événement motivant la résiliation intervient au moins 9 mois avant la fin de l'année culturale.

Dans le cas contraire, la résiliation ne prendra effet qu'à la fin de l'année culturale suivante. Le PRENEUR ou ses ayants droit doit faire part de son intention dans les 6 mois suivant l'événement visé au précédent alinéa.

Les baux du domaine de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que des établissements publics, lorsqu'ils portent sur des biens ruraux constituant ou non une exploitation agricole complète, sont soumis aux dispositions de l'article L. 415-11 du Code Rural et de la pêche maritime. Toutefois, le PRENEUR ne peut invoquer le droit au renouvellement du bail lorsque la collectivité, le groupement ou l'établissement public lui a fait connaître, dans un délai de dix-huit mois avant la fin du bail, sa décision d'utiliser les biens loués, directement et en dehors de toute aliénation, à une fin d'intérêt général.

En outre en cas d'aliénation, le PRENEUR ne peut exercer le droit de préemption si l'aliénation est consentie à un organisme ayant un but d'intérêt public et si les biens vendus sont nécessaires à la réalisation de l'objectif poursuivi par l'acquéreur.

Par le BAILLEUR :

Le BAILLEUR peut introduire une action en résiliation dans les situations suivantes (article L.411-31 du Code Rural et de la pêche maritime) :

- pour faute du PRENEUR (au moins 2 défauts de paiement du fermage, agissement compromettant la bonne exploitation du bien agricole, inexécution d'une clause du bail : cession, sous-location ou apport de bail sans agrément du BAILLEUR, mise à disposition, échange ou assolement en commun sans information du BAILLEUR, état d'abandon des parcelles de terre) ;
- en cas de changement de destination du fonds, pour les parcelles n'ayant plus de vocation agricole ou qui sont situées en zone urbaine en application d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme,
- en cas de reprise du bail par le BAILLEUR pour une exploitation du terrain par le conjoint, le partenaire pacsé ou un ou plusieurs des descendants majeurs ou mineurs émancipés ;

ARTICLE 5 - CONDITIONS GENERALES

Ce bail est consenti et accepté sous les clauses et conditions suivantes que les parties, chacune en ce qui la concerne, s'obligent à exécuter et accomplir, savoir :

1. Cultures autorisées :

Les parcelles de terres sont affermées pour la mise en culture complète et régulière. En tout état de cause, les parcelles de terres vouées à la culture ne devront pas souffrir d'un état manifeste d'abandon durant la durée du bail.

Le PRENEUR ne pourra se prévaloir du bail pour l'exploitation du fonds affermés autrement que pour la culture agricole (culture maraîchère, fruitière, oléicole et viticole), pour l'exercice de l'apiculture et l'élevage strictement personnel de poules et de lapins.

Les exploitations par carrière, minières, sablonnières, cultures forestières et dépôts quelconques de quelque nature que ce soit sont formellement interdits.

2. Jouissance, droit de visite :

Le BAILLEUR s'engage à garantir au PRENEUR une jouissance paisible des biens loués sans aucune restriction d'aucune sorte.

Toutefois, le BAILLEUR pourra visiter les biens loués au moins une fois par an en prévenant par écrit le PRENEUR au moins 8 jours à l'avance ou les faire visiter dans les cas suivants :

- lorsque le PRENEUR aura notifié sa décision de résilier ou de renoncer au renouvellement du bail ;
- lorsqu'un congé aura été donné en raison de l'âge du PRENEUR ;
- lorsque le bail aura été résilié par décision de justice ;
- lorsque les biens loués auront été mis en vente après que le BAILLEUR en ait averti par écrit le PRENEUR ;
- lorsque le PRENEUR notifiera une mise à disposition ou sollicitera une autorisation de cession de bail ;
- lorsque des travaux devront être entrepris.

Le PRENEUR jouit des immeubles en agriculteur soigneux, sans commettre ni souffrir de dégâts et dégradations. Il veille au maintien du potentiel économique des biens loués. Il doit s'opposer à tous empiètements et toutes usurpations et doit prévenir, sans délai, le BAILLEUR s'il en constate, à peine d'en être tenu pour responsable.

3. Modification du bien loué :

Le PRENEUR ne peut faire aucun changement dans les biens loués, sauf application :

- de l'article L. 411-28 du Code Rural et de la pêche maritime l'autorisant à effectuer, sous réserve de l'accord du BAILLEUR, la suppression, dans les limites du fonds loué, pour réunir et grouper plusieurs parcelles attenantes, des talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent ou les morcellent, lorsque ces opérations ont pour conséquence d'améliorer les conditions d'exploitation. L'absence d'opposition écrite formulée par le BAILLEUR, dans le délai de 2 mois à compter de la date d'avis de réception de la lettre recommandée envoyée par le PRENEUR vaut accord pour la réalisation des travaux prévus à l'alinéa précédent ;
- de l'article L. 411-29 du Code Rural et de la pêche maritime qui permet, sous condition d'information préalable du BAILLEUR, par lettre recommandée avec accusé de réception, pour améliorer les conditions de l'exploitation sous réserve du respect de la procédure prévue à l'article susvisé de procéder, soit au retournement des parcelles de terre en herbe, soit à la mise en herbe des parcelles de terre, soit à la mise en œuvre de moyens culturels non prévus au bail ;
- de l'article L. 411-73 – I 1 du Code Rural et de la pêche maritime, en ce qui concerne :
 - les travaux relatifs à l'habitat, dispensés de cette autorisation par la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 et les textes pris pour son application,
 - les travaux figurant sur une liste établie par arrêté préfectoral,
 - tous travaux autres que les productions hors sol et les plantations dont la période d'amortissement, calculée dans les conditions fixées par l'article L. 411-71 du Code Rural et de la pêche maritime, ne dépasse pas de plus de 6 ans la durée du bail.

Pour les travaux visés à l'article L. 411-73 – I 1, le PRENEUR est tenu d'informer le BAILLEUR par lettre recommandée avec avis de réception, 2 mois avant l'exécution des travaux. S'il entend s'y opposer, le BAILLEUR doit saisir le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux pour faire apprécier les motifs.

Les travaux non prévus dans les paragraphes ci-dessus nécessitent une autorisation du BAILLEUR dans les conditions prévues à l'article L. 411-73 du Code Rural et de la pêche maritime. Celle-ci doit être sollicitée, au préalable, par le PRENEUR par lettre recommandée avec avis de réception. Le BAILLEUR dispose d'un délai de 2 mois pour répondre, son silence valant refus :

- En cas de refus d'autorisation pour les travaux de plantation, construction d'un bâtiment hors sol ou d'une maison d'habitation, le PRENEUR peut saisir le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux afin d'obtenir l'autorisation souhaitée.
- Pour les autres travaux, le PRENEUR doit informer de son projet, en même temps que le BAILLEUR, le Comité Technique Départemental. En cas de refus d'autorisation, ce Comité peut être saisi pour donner un avis dans les 2 mois. Selon l'avis rendu, BAILLEUR ou PRENEUR pourront saisir le Tribunal Paritaire des baux ruraux.

Considérant que les biens loués sont situés en zone A, toute construction de piscine est interdite.

4. Entretien :

Le PRENEUR jouit de biens loués en bon père de famille, en fermier soigneux et de bonne foi, conformément à leur nature.

Il entretient en bon état le chemin et passage d'accès au bien loué ainsi que les clôtures de haies vives et artificielles et les fossés nécessaires à l'écoulement des eaux naturelles et de drainage

Bâtiments

Le PRENEUR s'engage à exploiter les biens loués conformément aux usages locaux en se consacrant personnellement à l'exploitation des biens. Il s'opposera à toutes usurpations et à tous empiètements sur les biens loués et préviendra le BAILLEUR de tout ce qui pourrait avoir lieu dans le délai prescrit par les dispositions de l'article 1768 du Code civil sous peine de dommages et intérêts.

Le PRENEUR entretient en bon état les bâtiments et sols des cours pendant la durée du bail. Il doit effectuer, en temps voulu, les réparations locatives ou de menu entretien si elles ne sont occasionnées ni par la vétusté ni par un vice de construction ou de la matière, ni par force majeure.

Le BAILLEUR est tenu de faire toutes réparations nécessaires autres que locatives et en particulier celles affectant le gros œuvre. Le PRENEUR doit aussitôt prévenir le BAILLEUR par écrit lorsque l'état des biens loués rendra nécessaire l'exécution de tels travaux.

Le PRENEUR supporte, sans indemnité ni diminution du fermage, et quelle qu'en soit la durée, même au-delà de 40 jours, toutes les réfections et réparations menues ou grosses nécessaires aux bâtiments loués.

Toutefois, la période de réalisation de ces travaux doit être arrêtée de manière à limiter les inconvénients supportés par le PRENEUR.

Travaux sur le foncier

Conformément aux dispositions de l'article L. 411.28 du Code Rural et de la pêche maritime, pendant toute la durée du bail et sous réserve de l'accord du BAILLEUR, le PRENEUR peut, pour réunir et grouper plusieurs parcelles attenantes, faire disparaître dans la limite du fonds loué, les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent ou les morcellent, lorsque ces opérations ont pour conséquence d'améliorer les conditions de l'exploitation. Le BAILLEUR dispose d'un délai de deux mois pour s'opposer à la réalisation des travaux prévus à compter

de la date de l'avis de réception de la lettre recommandée envoyée par le PRENEUR. Passé ce délai, l'absence de réponse écrite du BAILLEUR vaut accord.

Selon les termes de l'article L. 411-29 du Code Rural et de la pêche maritime, le PRENEUR peut, afin d'améliorer les conditions de l'exploitation, procéder soit au retournement de parcelles en herbes, soit à la mise en herbe de parcelles de terre, soit à la mise en œuvre de moyens culturaux non prévus au bail. A défaut d'accord amiable, il doit fournir au BAILLEUR dans le mois qui précède cette opération, par lettre recommandée avec avis de réception, une description détaillée des travaux qu'il se propose d'entreprendre. Le BAILLEUR peut, s'il estime que les opérations entraînent une dégradation du fonds, saisir le tribunal paritaire dans un délai de 15 jours à compter de la réception de l'avis du PRENEUR. Ce dernier peut exécuter ou faire exécuter ces travaux si aucune opposition n'a été notifiée ou si le Tribunal Paritaire des baux ruraux n'a pas admis la recevabilité ou le bien fondé des motifs de l'opposition du BAILLEUR.

Les opérations décrites aux paragraphes énoncés ci-dessus pourront être réalisées sous réserve d'avoir, par ailleurs, obtenu les autorisations administratives requises le cas échéant.

Clôtures

Lorsque cette clôture est la propriété du BAILLEUR, à l'entrée en jouissance du PRENEUR, ce dernier devra fournir, pour entretien, fils de fer neufs et piquets que le PRENEUR mettra en place sans indemnité. En cas de remplacement total ou partiel de la clôture après usure normale, la charge des fournitures incombera au BAILLEUR et le PRENEUR prendra en charge les travaux.

Haies

Les haies vives sont taillées par le PRENEUR lorsqu'elles ne remplissent plus leur office ou qu'elles prennent un développement exagéré.

Arbres

Le PRENEUR procède à l'émondage des arbres étêtés afin d'éviter un développement exagéré. Il disposera des produits de l'élagage sans autorisation spéciale de la part du BAILLEUR.

Le PRENEUR est tenu d'avertir le BAILLEUR du danger de chute ou de la chute des arbres morts ou vifs qui seront, alors, abattus et enlevés par les soins du BAILLEUR.

Sauf convention particulière, les fruits produits sur les biens loués appartiendront au PRENEUR.

Fosses - divers

Le PRENEUR devra entretenir le chemin privé de la ferme en bon état de viabilité.

Il maintiendra en l'état, en temps et saisons convenables, tous les fossés, rigoles, saignées nécessaires, soit à l'irrigation, soit à l'assainissement des prés et des terres de la ferme.

ARTICLE 6 - PRIX DU FERMAGE

En application des dispositions réglementaires applicables à ce jour dans le département du Var (Cf. arrêté préfectoral du 26 septembre 2019 constatant pour l'année 2019 les cours moyens des denrées et l'indice des fermages utilisés pour établir les baux ruraux), le contrat de bail à ferme est consenti et accepté moyennant un fermage annuel payable mensuellement et d'avance :

- **819,80 €/an, mensualisé à 68,32 €**, pour les exploitations de cultures maraîchères, florales et pépinières de plein air (valeur de référence Var Sud maximum fixée à 1.299,99 €/ha) ;
- **1.086,75 €/an, mensualisé à 90,56 €**, pour les bâtiments d'exploitation (105 points obtenus avec valeur du point de location à 10,35 €) ;

Le prix du fermage sera indexé annuellement pour les propriétés non bâties et les bâtiments d'exploitation selon l'indice national des fermages établi pour 2019 fixé par arrêté ministériel du 12 juillet 2019, soit 104,76 ;

ARTICLE 7 - ASSURANCE

Le PRENEUR assure et tient constamment assuré contre l'incendie son mobilier personnel, le matériel de culture, le cheptel, et récoltes de l'exploitation, ainsi que les risques locatifs, pour une somme suffisante.

Le PRENEUR doit fournir annuellement au BAILLEUR l'attestation d'assurance des risques locatifs.

Le BAILLEUR est tenu d'assurer contre l'incendie et la tempête les bâtiments loués et d'en régler personnellement les primes ou cotisations

ARTICLE 8 - CAS FORTUITS

- En cas de sinistre provoqué par cas fortuit et affectant moins de la moitié de la récolte sur pied, le PRENEUR ne peut réclamer aucune indemnité ni diminution du fermage ci-dessus stipulé.
- Lorsque la totalité des biens compris dans le bail sont détruits intégralement par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit.
- Lorsqu'un bien compris dans le bail est détruit, en partie ou en totalité, par cas fortuit et que cette destruction compromet gravement l'équilibre économique de l'exploitation, le BAILLEUR est tenu, si le PRENEUR le demande, de reconstruire, à due concurrence des sommes versées par les compagnies d'assurance, ce bâtiment ou un bâtiment équivalent. Si la dépense excède le montant des sommes ainsi visées, le BAILLEUR peut prendre à sa charge la totalité des frais engagés par la reconstruction et proposer au PRENEUR une augmentation du prix du bail. Dans le cas où le PRENEUR n'accepte pas l'augmentation proposée, le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux, sur saisine de la partie la plus diligente, fixe le nouveau montant du bail.
- Dans le cas où le PRENEUR participe au financement des dépenses de reconstruction, il est fait application des dispositions des articles L. 411-69, L. 411-70 et L. 411-71 du Code Rural et de la pêche maritime. Si le bien n'est pas reconstruit, le PRENEUR peut demander la résiliation du bail.

ARTICLE 9 - IMPOTS ET TAXES

Le PRENEUR devra acquitter exactement ses impôts et contributions personnels de manière que le BAILLEUR ne puisse pas être inquiété ni recherché à ce sujet.

En outre, il paiera en plus du fermage tous droits, taxes et cotisations afférents aux biens loués et que la loi, ou les usages locaux, mettent à sa charge :

- il remboursera au BAILLEUR une partie du montant global des taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties, portant sur les biens loués. A défaut d'accord, elle est fixée à 1/5 (article L. 415-3 du Code Rural et de la pêche maritime) ;
- il devra rembourser au BAILLEUR la moitié du montant de la taxe perçue par la Chambre d'Agriculture (article L. 514-1 du Code Rural et de la pêche maritime) ;
- les taxes d'arrosage ;
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE 10 - DROITS DU CONJOINT COEXPLOITANT

Selon l'article L. 411-68 du Code Rural et de la pêche maritime, lorsque les époux participent ensemble et de façon habituelle à l'exploitation agricole, l'époux titulaire du bail ne peut, sans l'accord exprès de son conjoint, accepter la résiliation, céder le bail ou s'obliger à ne pas en demander le renouvellement sans préjudice de l'application de l'article 217 du Code civil. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

L'époux qui n'a pas donné son consentement à l'acte peut en demander l'annulation; l'action en nullité lui est ouverte dans l'année à compter du jour où il en a eu connaissance.

ARTICLE 11 - CESSION

Selon l'article L. 411-35 du Code Rural et de la pêche maritime, toute cession de son droit au présent bail et toute sous-location, même partielle, sont interdites au PRENEUR.

Toutefois, et par exception, il peut, avec l'agrément préalable du BAILLEUR, ou à défaut l'autorisation du Tribunal Paritaire des baux ruraux, conformément aux dispositions de l'article L. 411-35 du Code Rural et de la pêche maritime :

- céder son droit au présent bail au conjoint ou au partenaire avec qui il est lié par un pacte civil de solidarité participant à l'exploitation, à ses descendants ayant atteint l'âge de la majorité ou étant émancipés ;
- associer à son bail en qualité de COPRENEUR, le conjoint ou le partenaire d'un pacte civil de solidarité du PRENEUR participant à l'exploitation ou aux descendants ayant atteint l'âge de la majorité.

ARTICLE 12 - SOUS-LOCATION

Selon l'article L. 411-35 alinéa 3 du Code Rural et de la pêche maritime, toute sous-location, même partielle, est interdite et constitue une cause de résiliation du bail.

ARTICLE 13 - DECES DU PRENEUR

En présence d'un conjoint, d'un partenaire avec qui il est lié par un pacte civil de solidarité, d'un ascendant ou d'un descendant ayant participé à l'exploitation

Le décès du PRENEUR ne met pas fin au bail, celui-ci continue au profit de son conjoint, du partenaire avec qui il est lié par un pacte civil de solidarité, de ses ascendants et de ses descendants participant à l'exploitation ou ayant participé effectivement au cours des 5 années antérieures au décès. A défaut, le bail peut être résilié par les ayants droit du PRENEUR ou par le BAILLEUR dans les conditions précisées au chapitre 4.

En l'absence des personnes précitées

En cas de décès du PRENEUR ou de l'une des personnes éventuellement comprises sous cette appellation au cours du bail, le bail est transmis aux héritiers. Ceux-ci ont la possibilité de le résilier dans les conditions visées au chapitre 4.

Le BAILLEUR peut demander la résiliation du bail en cas de décès du PRENEUR ne laissant ni conjoint, ni partenaire d'un PACS, ni ascendants ou descendants participant à l'exploitation, ou y ayant participé effectivement au cours des 5 années antérieures au décès. La demande du BAILLEUR doit intervenir dans les 6 mois suivant le décès.

ARTICLE 14 - DROIT DE CHASSER

Conformément aux termes de l'article L. 415-7 du Code Rural et de la pêche maritime, le PRENEUR a le droit de chasser sur les biens loués. S'il ne désire pas exercer ce droit, il doit le faire connaître au BAILLEUR, par lettre recommandée avec accusé de réception, avant le 1er janvier précédant chaque campagne de chasse.

Ce droit n'est pas cessible. Le BAILLEUR reste seul titulaire du droit de chasse, qu'il l'exerce lui-même, ou que la chasse soit louée ou abandonnée à une société de chasse. Le PRENEUR est tenu de se conformer au règlement de chasse et ne peut pratiquer la chasse que les jours où celle-ci est autorisée par la réglementation en vigueur.

Les titulaires du droit de chasse sont responsables des dégâts et dommages qu'ils peuvent causer aux récoltes, clôtures et chemins dans l'exercice de ce droit.

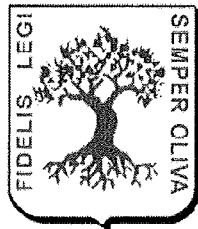
**FAIT A OLLIOULES LE EN DEUX EXEMPLAIRES
ORIGINAUX DONT UN EXEMPLAIRE SERA REMIS A CHACUNE DES PARTIES QUI LE
RECONNAIT,**

LE PRENEUR⁽¹⁾

LE BAILLEUR⁽¹⁾

(1) Signature précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé ».

DEPARTEMENT DU VAR
COMMUNE D'OLLIOULES
DIRECTION GENERALE DES SERVICES



Ville d'Ollioules

CONTRAT DE LOCATION DE LOCAUX VACANTS NON MEUBLES

(Soumis à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014)

Délibération n° 20/01/4.3 du 27 janvier 2020

ENTRE LES SOUSSIGNES :

MAIRIE D'OLLIOULES, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Robert BENEVENTI, spécialement habilité aux présents termes de la délibération n° 14.04.1 du 7 avril 2014 donnant DELEGATIONS PERMANENTES au Premier Magistrat de la Commune pendant la durée de son mandat sans aucune restriction et sont donc totales,

Hôtel de Ville
CS 40108
83191 OLLIOULES CEDEX

Ci-après désignée « le BAILLEUR »,

D'UNE PART

ET :

Monsieur / Madame, né le à et
Monsieur / Madame, né le à
Mariés, concubins, pacs ou autre (le cas échéant sous le régime matrimonial de...)
.....
Demeurant

Ci-après désignés « le LOCATAIRE »,

D'AUTRE PART

Il a été convenu de ce qui suit :

Le BAILLEUR loue les locaux et équipements ci-après désignés au LOCATAIRE qui les accepte aux conditions stipulées dans le présent contrat.

ARTICLE 1 – OBJET DU CONTRAT

LOCALISATION DU BIEN

- Adresse du bien loué : 2225 Route de Sanary – RD 11 - OLLIOULES (83190)

DESTINATION DES LOCAUX

Habitation principale ☒ Mixte professionnel et habitation principale ☐

CONSISTANCE DU BIEN

Appartement ☐ Maison individuelle ☒ Mono copropriété ☐
 Copropriété ☐ construit en

- Surface habitable : 65 m²
- Typologie du bien loué : T 3
- Désignation des pièces d'usage privatif : au rez-de-chaussée une entrée avec cuisine, un séjour, une chambre 1, un WC et une salle de bain et au 1^{er} étage une chambre 2.
- Désignation des dépendances d'usage privatif :
- | | | | |
|--|--|--------------------------------------|----------------------------------|
| Garage <input checked="" type="checkbox"/> | Parking n° ... <input type="checkbox"/> | Cave n° ... <input type="checkbox"/> | Grenier <input type="checkbox"/> |
| Comble aménagé ou non <input type="checkbox"/> | Terrasse <input checked="" type="checkbox"/> | Balcon <input type="checkbox"/> | Loggia <input type="checkbox"/> |
| Jardin <input checked="" type="checkbox"/> | Autre <input type="checkbox"/> | | |
- Parties et équipement d'usage commun / Services :
- | | | | |
|---|---|--|-----------------------------------|
| Garage à vélo <input type="checkbox"/> | Ascenseur <input type="checkbox"/> | Espaces verts <input type="checkbox"/> | Laverie <input type="checkbox"/> |
| Aires et équipements de jeux <input type="checkbox"/> | Local poubelle <input type="checkbox"/> | Gardiennage <input type="checkbox"/> | Internet <input type="checkbox"/> |
| Câble <input type="checkbox"/> | Antenne TV <input type="checkbox"/> | | |
- Modalité de production de chauffage :
- Individuel ☒ Collectif ☐
- Modalité de production d'eau chaude sanitaire :
- Individuel ☒ Collectif ☐

ARTICLE 2 – DATE DE PRISE D'EFFET ET DUREE DU CONTRAT

Le contrat de location est conclu pour une durée de 6 ans, à compter du

Renouvellement

A défaut de congé ou de renouvellement donné dans les conditions de forme et de délai prévues ci-dessous, le contrat parvenu à son terme est soit reconduit tacitement, soit renouvelé pour une durée égale à celle du contrat initial. Lors du renouvellement du contrat, une action en réévaluation ou en diminution du loyer peut être engagée si les conditions de l'article 17-2 de la Loi du 6 juillet 1989 sont remplies.

ARTICLE 3 – CONGE – PREAVIS - RESILIATION

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec avis de réception à tous les ayants droit ou signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre.

LE LOCATAIRE

Le LOCATAIRE peut résilier le contrat à tout moment en respectant un préavis de 3 mois. Toutefois, le délai de préavis est d'un mois si :

- le logement est situé en zone tendue ;
- en cas d'obtention d'un premier emploi ou de nouvel emploi ;
- de mutation ;
- de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ;
- si l'état de santé constaté par un certificat médical justifie un changement de domicile ;
- pour les bénéficiaires du Revenu Social de Solidarité Active ou de l'Allocation Adulte Handicapé ;
- en cas d'attribution un logement défini à l'article L.351-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Le LOCATAIRE souhaitant bénéficier d'un délai réduit de préavis mentionné ci-dessus doit préciser le motif invoqué et le justifier au moment de l'envoi de la lettre de congé.

A défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de 3 mois. Pendant le délai de préavis, le LOCATAIRE n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le BAILLEUR. Il est redevable du loyer et des charges pendant tout le délai de préavis s'il lui même notifié le congé, sauf, si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le BAILLEUR.

LE BAILLEUR

Le BAILLEUR peut donner congé au LOCATAIRE en respectant un préavis de 6 mois avant le terme du contrat. Le congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre, à titre d'habitation principale ou de vendre le logement (pour ces deux cas, une notice d'information relative aux obligations du BAILLEUR et aux voies de recours et d'indemnisation du LOCATAIRE doit être jointe à la notification du congé), soit par un motif légitime et sérieux, notamment, l'inexécution par le LOCATAIRE de l'une des obligations lui incombant.

A peine de nullité, le congé doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, le nom et l'adresse du bénéficiaire qui doit être le BAILLEUR, son conjoint, son partenaire lié par un PACS avant le congé, ou son concubin notoire depuis au moins un an, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, partenaire ou concubin notoire (article 15 de la loi).

Le congé pour vente doit, à peine de nullité, notifier le prix et les conditions de la vente projetée et reproduire les cinq premiers alinéas de l'article 15 II de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Ce congé vaut offre de vente au profit du LOCATAIRE, offre valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis.

Pour les contrats d'une durée inférieure à 3 ans, le BAILLEUR doit confirmer, deux mois au moins avant le terme du contrat, la réalisation de l'événement. Dans le même délai, le BAILLEUR peut proposer le report du terme du contrat si la réalisation de l'événement est différée. Il ne pourra user de cette faculté qu'une seule fois. A l'expiration du délai de préavis, le LOCATAIRE est déchu de tout titre d'occupation.

ARTICLE 4 – LOYER – REVISION

Le présent contrat de location est consenti et accepté moyennant une **indemnité mensuelle de 650,00 € (cinq-cent-cinquante euros)** hors taxes et hors charges, étant précisé que le loyer n'est pas soumis à la TVA. Le loyer sera payable d'avance au domicile du BAILLEUR dès réception du titre de recette et au plus tard le 10 de chaque mois.

Le loyer sera révisé automatiquement chaque année, à la date d'anniversaire de prise d'effet du contrat, par l'application de la variation annuelle de l'Indice de Référence des Loyers publié par l'INSEE ou de tous autres indices s'y substituant.

Valeur de l'Indice de Référence des Loyers du trimestre :

ARTICLE 5 – CHARGES

Le LOCATAIRE est tenu de payer, en sus de son loyer, les charges récupérables telles que définies par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989. La liste de ses charges est fixée par décret en Conseil d'Etat.

Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le BAILLEUR est « personne morale », par le budget prévisionnel. Un mois avant cette régularisation, le BAILLEUR communique au LOCATAIRE : le décompte par nature de charges, le mode de répartition entre les locataires dans les immeubles collectifs et une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs.

Durant 6 mois, à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires. Si la régularisation n'a pas été effectuée dans l'année suivant leur exigibilité, le LOCATAIRE peut exiger un paiement échelonné sur 12 mois. Le BAILLEUR doit transmettre au LOCATAIRE qui le lui demande le récapitulatif des charges.

ARTICLE 6 – DEPOT DE GARANTIE

Le LOCATAIRE verse au BAILLEUR la somme de **650,00 € (six-cent-cinquante euros)** représentant un mois de loyer principal hors charges.

Cette somme est ainsi remise au Receveur-Municipal à titre de nantissement dans les termes des articles 2071 et suivants du Code Civil. Elle restera aux mains du Receveur-Municipal jusqu'à l'expiration du bail en garantie du règlement des indemnités que le LOCATAIRE pourrait devoir au BAILLEUR à sa sortie.

Le délai de restitution du dépôt de garantie, après restitution des clés par le LOCATAIRE, est d'un mois si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée et de deux mois si l'état des lieux de sortie révèle des différences avec l'état des lieux d'entrée, déduction faite le cas échéant des sommes restant dues au BAILLEUR et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu en lieu et place du LOCATAIRE, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Le montant de ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du LOCATAIRE. Il ne doit faire l'objet d'aucune révision durant l'exécution du contrat de location, éventuellement renouvelé. A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au LOCATAIRE, après arrêté des comptes, est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de

transmission par le LOCATAIRE de l'adresse de son nouveau domicile. Ce dépôt ne pourra, en aucun cas, être affecté par le LOCATAIRE au paiement du dernier mois de loyer.

ARTICLE 7 – OBLIGATION DU BAILLEUR

Le BAILLEUR doit :

- remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation (décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002) ;
- délivrer au LOCATAIRE le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement (y compris un détecteur de fumée normalisé) ;
- désigner les équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication ;
- assurer au LOCATAIRE la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle ;
- entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le LOCATAIRE, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée. En cas de mutation des lieux loués, le nouveau BAILLEUR est tenu de notifier au LOCATAIRE son nom et son adresse ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire ;
- transmettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande.

ARTICLE 8 – OBLIGATION DU LOCATAIRE

Le LOCATAIRE doit :

- occuper les lieux « en bon père de famille » et les utiliser dans le respect de l'ordre public, de l'hygiène et des bonnes mœurs ;
- payer le loyer et en sus du coût du loyer les charges récupérables fixées par décret 87-713 du 26 août 1987 aux termes convenus, le paiement mensuel est de droit lorsque le LOCATAIRE en fait la demande. Le solde des charges sera dû après régularisation annuelle lors de l'établissement définitif des comptes par le BAILLEUR.
- Le LOCATAIRE s'acquittera également de tous les abonnements (eau, électricité, gaz, téléphone, internet...), des impôts et taxes régulières imputables aux locataires dont notamment la taxe d'habitation et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères laquelle sera refacturée par le Service Financier du BAILLEUR moyennant un titre de recette annuel ;
- user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location et respecter le règlement intérieur ou de copropriété ;
- occuper personnellement les lieux loués. Il ne pourra destiner les lieux à aucun autre usage que celui de l'habitation et ne pourra ni céder son droit d'occupation ni sous louer tout ou partie des lieux loués ;
- d'informer immédiatement le BAILLEUR de tout sinistre ou dégradation se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent et de répondre des dégradations et pertes qui surviennent 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 le logement ;

- de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, hormis celles occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure, d'entretenir le détecteur de fumée ;
- de souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée (ou en rembourser le coût au BAILLEUR si ce dernier en assure le paiement) pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (chauffe-eau, chauffage gaz, brûleurs gaz,...) et en justifier à première demande du BAILLEUR ;
- de laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux visant à rendre le logement décent, définis par le décret n° 2002-120. Les dispositions des deuxièmes et troisièmes alinéas de l'article 1724 du Code civil sont applicables à ces travaux sous réserve du respect de la loi n°67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat. Avant le début des travaux, le LOCATAIRE doit être informé par le BAILLEUR de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Aucun travail ne peut être réalisé les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du LOCATAIRE.
- ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du BAILLEUR. A défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du LOCATAIRE, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le LOCATAIRE puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Le BAILLEUR a toutefois la faculté d'exiger, aux frais du LOCATAIRE, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;
- de laisser visiter les lieux loués, tous les jours ouvrables, en vue de leur vente ou de leur location, entre 17h00 et 19h00 ;
- le LOCATAIRE ne peut prendre l'initiative de procéder aux réparations incombant au BAILLEUR sans son accord express.

ARTICLE 9 – TRAVAUX EVENTUELS MODIFIANT LE LOYER

Les parties peuvent convenir, par une clause expresse, de travaux que le LOCATAIRE exécutera ou fera exécuter dans les lieux loués et des modalités de leur imputation sur le loyer.

La clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du LOCATAIRE, les modalités de dédommagement sur justification des dépenses effectuées.

Lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le BAILLEUR fera exécuter, le contrat de LOCATION ou un avenant à ce contrat fixe la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux. Cette majoration ne peut permettre une diminution de loyer.

ARTICLE 10 – ETAT DES LIEUX

Un état des lieux, établi gratuitement et contradictoirement par les parties lors de la remise et de la restitution des clés ou, à défaut, par huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié, est joint au contrat.

Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier de justice, les parties en sont avisées par ce dernier au moins sept jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du Code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux. Le LOCATAIRE peut demander au BAILLEUR ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans les dix jours à compter de son établissement et pour les éléments de chauffage, le premier mois de la période de chauffe.

Les parties peuvent convenir de l'application d'une grille de vétusté choisie parmi celles ayant fait l'objet d'un accord collectif de location.

ARTICLE 11 – CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement de tout ou partie d'un seul terme de loyer, des charges justifiées, du dépôt de garantie et de deux mois après un commandement demeuré infructueux, le contrat sera résilié immédiatement et de plein droit. Ce délai est réduit à un mois pour défaut d'assurance contre les risques locatifs ou non-justification du paiement d'une seule prime.

Le LOCATAIRE peut demander au juge de lui accorder des délais de paiement. Le commandement de payer doit être délivré par l'intermédiaire d'un huissier de justice qui doit, à peine d'irrecevabilité, notifier l'assignation aux fins de constat de résiliation du bail au représentant départemental de l'Etat au moins deux mois avant l'audience.

Si le LOCATAIRE refuse de quitter les lieux, il pourra y être contraint par ordonnance de référé.

Le BAILLEUR pourra obtenir la résiliation du bail si le LOCATAIRE est condamné pour trouble de jouissance par une décision de justice passée en force de chose jugée.

ARTICLE 12 – ASSURANCE

Le LOCATAIRE devra être titulaire d'un contrat d'assurances couvrant tous les risques de vol, incendie, explosion, dégâts des eaux, etc... concernant les biens dont il a la jouissance ainsi que d'un contrat couvrant sa responsabilité civile vis à vis des tiers, de telle façon que le BAILLEUR ne puisse en aucun cas être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il justifiera de cette assurance et de l'acquit des primes correspondantes lors de son entrée dans les lieux puis chaque année à la demande du BAILLEUR.

ARTICLE 13 – SOLIDARITE - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité : entre les parties ci-dessus désignées sous le nom de « le LOCATAIRE » ; entre les héritiers ou représentants du LOCATAIRE venant à décéder (sous réserve de l'article 802 du Code civil) et entre toutes les personnes pouvant se prévaloir de la transmission du contrat en vertu de l'article 14 de la loi du 06/07/1989.

Les parties signataires font élection de domicile : le BAILLEUR en sa demeure et le LOCATAIRE dans les lieux loués.

ARTICLE 14 – PIECES ANNEXES AU CONTRAT DE LOCATION

Le locataire reconnaît que les pièces suivantes sont annexées au contrat de location :

- l'état des lieux contradictoire ;
- le dossier de diagnostics techniques immobilier (diagnostic de performance énergétique, contrat de risque d'exposition au plomb, diagnostic amiante, état des risques et pollutions) ;
- l'attestation d'assurance contre les risques locatifs.

**FAIT A OLLIOULES LE EN DEUX EXEMPLAIRES
ORIGINAUX DONT UN EXEMPLAIRE SERA REMIS A CHACUNE DES PARTIES QUI LE
RECONNAIT**

LE(S) LOCATAIRE(S) ⁽¹⁾

LE BAILLEUR ⁽¹⁾

(1) Signature précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé ».