AR Prefecture
006-210600912-20240208-2024_05_DE
Reçu le 09/02/2024

**COMMUNE DE PEILLE**
Alpes-Maritimes

# CONTRAT DE LOCATION

## USAGE : dépôts

**Entre les soussignés :**

| | |
|---|---|
| La COMMUNE de PEILLE<br>Représentée par son Maire en exercice,<br>Cyril PIAZZA,<br>En vertu de la délibération du Conseil Municipal 2020_14 du 23 mai 2020<br><br>Domiciliée à PEILLE 06440 Hôtel de Ville.<br><br>Ci-après dénommé : LE BAILLEUR | Société EMCP FAM<br>Immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de MENTON sous le N° 438 426 926 00012<br>Siège social : 7 rue Suffren Reymond<br>98000 MONACO<br>Représentée par son Directeur M. JM PERILLO<br><br>Ci-après dénommé : LE LOCATAIRE |

Etant précisé qu'en cas de pluralité de bailleurs ou de locataires, les uns et les autres agiront conjointement et solidairement entre eux, sans bénéfice de discussion ni de division, et seront désignés sous le vocable BAILLEUR ou LOCATAIRE au singulier.

**Ont été arrêtées d'un commun accord les conventions suivantes :**
le BAILLEUR loue au LOCATAIRE, qui accepte, aux conditions ci-après désignées, les locaux et équipements dont la désignation suit.

## 1. - DÉSIGNATION

La partie supérieure de l'ancienne carrière du Gaïan, partie de la parcelle de terre sise sur la Commune de Peille 06440, quartier le Gaïan, cadastrée section G numéro 225.

Tels que lesdits biens existent, s'étendent se poursuivent et comportent avec leurs dépendances sans exception ni réserve, LE PRENEUR déclarant au surplus les bien connaître, ainsi que leur environnement (accès, topographie, voisinage etc....), pour les avoir vus et visités et dispense LE BAILLEUR d'une plus ample désignation.

## 2. - RÉGIME JURIDIQUE

Ce contrat est régi par les dispositions des articles 1714 et suivants du Code Civil.

## 3. - DURÉE DU CONTRAT

Le présent contrat est conclu pour la **période du 17 mars 2024 au 16 mars 2025**.
Sauf congé préalable adressé par lettre recommandée avec avis de réception par LE LOCATAIRE au moins trois mois à l'avance.
Le Locataire devra faire connaître au Bailleur, par lettre recommandée avec avis de réception, trois mois avant l'échéance ci-après indiquée, son intention de bénéficier d'une nouvelle période de location.

DATE DE PRISE D'EFFET : 17 mars 2024

AR Prefecture
006-210600912-20240208-2024_06-DE
Reçu le 09/02/2024

DATE D'ECHEANCE : 16 mars 2025

## 4. - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de : six cent cinquante euros (650,00 euros) -

Payable par mensualité anticipée entre les mains du receveur municipal de la Commune – Trésorerie - 06806 CAGNES SUR MER

## 5. - DÉPOT DE GARANTIE

Il n'est versé aucun dépôt de garantie.

## 6. - OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le BAILLEUR s'oblige principalement à :

- délivrer le bien en état d'usage pour correspondre à sa destination.
- assurer au LOCATAIRE la jouissance paisible des lieux en le garantissant, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code Civil, des vices ou défauts pouvant y faire obstacle.
- délivrer gratuitement au LOCATAIRE qui en fait la demande une quittance.

## 7. - ÉTAT DES LIEUX

Le LOCATAIRE prend les lieux en l'état actuel dont il atteste qu'il convient parfaitement à l'usage auquel il entend affecter les lieux. Il reconnaît que du seul fait de la mise à disposition du bien le Bailleur aura rempli son obligation de délivrance. En conséquence le Preneur décharge le Bailleur de toute responsabilité à ce sujet et s'interdit de rechercher sa responsabilité.

## 8. - OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le LOCATAIRE s'oblige principalement à:

- payer toutes les sommes dues aux termes convenus.
- user paisiblement des lieux et équipements loués.
- Faire connaître au Bailleur le type de matériel utilisé
- prendre à sa charge et assurer effectivement l'entretien courant du bien loué et les réparations de toutes natures qui seraient nécessaires à l'usage prévu.
- répondre des dégradations du bien loué.
- n'effectuer aucune transformation dans les lieux loués sauf accord écrit du BAILLEUR. A défaut de respect de cette obligation le BAILLEUR pourra exiger du LOCATAIRE, lors de son départ, la remise en état aux frais exclusifs du LOCATAIRE.
  Si les transformations effectuées mettent en péril, la sécurité des lieux de leurs équipements ou de l'environnement, le BAILLEUR pourra exiger la remise en état immédiate aux frais exclusifs du LOCATAIRE, celui-ci étant également seul responsable des dommages éventuels causés aux parties communes ou à un autre occupant.
- souscrire une assurance couvrant les risques dont il doit répondre (incendie, dégâts des eaux, responsabilité civile dommages au tiers y compris du fait d'intempéries etc...). La responsabilité du BAILLEUR ne pourra jamais être recherchée en cas de sinistre ou de vol, le locataire ou ses ayants droits, y compris les compagnies d'assurances, renonçant expressément à tous recours contre le bailleur, sa responsabilité étant strictement limitée aux troubles de droit.
- informer sans délai le BAILLEUR de tout sinistre ou dommage survenant sur les lieux loués.
- laisser exécuter les travaux nécessaires à la conservation ou l'amélioration de l'immeuble ou celles que le bailleur jugerait utiles.
- laisser visiter les lieux loués en cas de besoin

- ne pas céder son contrat de location ni sous-louer, même gratuitement, les lieux objet du bail. Le non-respect de cette clause sera considéré comme un manquement grave aux obligations du LOCATAIRE, et le sous-LOCATAIRE ou le bénéficiaire de la cession ne pourront se prévaloir d'aucun titre

AR Prefecture
006-210600912-20240208-2024_06-DE
Reçu le 09/02/2024

d'occupation.

- ne pas quitter définitivement les lieux sans avoir satisfait à toutes ses obligations
- **Seul, le stationnement de déblais nobles : terre et pierres issues de terrassements, est autorisé.**
- **Fournir, régulièrement un état de la plateforme et indiquer la périodicité des évacuations.**

**Information du LOCATAIRE**

**- relatives aux risques naturels et technologiques**

Etant ici rappelé que, conformément à l'article L 125-5 du code de l'environnement, les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le bailleur de l'existence des risques visés par ces plans ou ce décret.

De plus, lorsqu'un immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du code des assurances, le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.
En cas de non-respect des dispositions de l'article L 125-5 du code de l'environnement, il est en outre rappelé que le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du loyer.

En conséquence, le bailleur ne déclare que les biens objets des présentes :

☐ Ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat
☑ Sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

En annexe à l'arrêté préfectoral, en date du 3 février 2006, mis à jour le 20 novembre 2006, il a été établi un état d'information sur les risques naturels et technologiques majeurs.

**Cet état est annexé aux présentes ce que le locataire reconnaît expressément, déclarant en outre faire son affaire personnelle de cette situation.**
le bailleur déclare en outre qu'à sa connaissance :

☑ Les biens, objets des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L 125-2, ou technologiques, visés à l'article L 128-2 du code des assurances
☐ Les biens, objets des présentes, ont subi un sinistre ayant pour origine .....
ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L 125-2 ou technologiques visés à l'article L 128-2 du code des assurances.
En conséquence, le bailleur informe par écrit le locataire de la cause de ce sinistre ainsi que de tous ceux survenus pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application de l'article L 125-5 du code de l'environnement.

## 9. - CLAUSES PÉNALES - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le présent contrat de location sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin d'aucune formalité judiciaire ou autre, un mois après un commandement demeuré infructueux en cas de défaut de paiement dans les termes convenus de tout ou partie du loyer, charges ou autres sommes dues en vertu du contrat, de défaut d'assurance, et d'une manière générale en cas d'inexécution par le LOCATAIRE de l'une quelconque des obligations du contrat.

Le locataire se refusant à quitter les lieux dans le cadre de la résolution du bail sera expulsé par ordonnance de référé et sera redevable d'une indemnité d'occupation abusive égale à deux fois le loyer journalier outre les charges et taxes normales, par jour de retard et jusqu'à la libération totale des lieux.

AR Prefecture
006-210600912-20240208-2024_06-DE
Reçu le 09/02/2024

Le bailleur conservant la possibilité d'intenter une action en dommages et intérêts.

En outre, le locataire accepte formellement de payer au bailleur, en cas de paiement tardif, un intérêt calculé sur les sommes dues selon le taux légal majoré de 50%, sans qu'il soit besoin de mise en demeure, par dérogation expresse à l'article 1230 du Code Civil. Il s'engage également à rembourser tous les frais engagés par le bailleur pour obtenir le paiement des sommes dues et non réglées dans les termes prévus.

## 10. – TOLÉRANCES

Les tolérances éventuelles de la part du BAILLEUR ou de son mandataire, relatives aux clauses et conditions du présent contrat ne pourront en aucun cas être considérées comme un accord tacite, générateur d'un droit, quelles qu'en ait pu être la durée ou la fréquence. Les modifications éventuelles de ce contrat ne peuvent être valablement apportées que par un accord écrit.

## 11. – ÉLECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Les parties déclarent que pour l'exécution des présentes et de leurs suites, elles font élection de domicile respectivement aux adresses indiquées en tête du présent contrat.
Tous les litiges à survenir entre les parties seront de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la situation de l'immeuble.

Fait à PEILLE, le xx février 2024, en deux exemplaires dont un remis à chaque partie qui le reconnaît et en donne bonne et valable décharge.

Signature des parties précédée de la mention "lu et approuvé"

LE LOCATAIRE
M. Jean-Marc PERILLO

LE BAILLEUR
M. Cyril PIAZZA