



PROJET DE CONTRAT DE LOCATION

USAGE : Parc de détente pour animaux
recueillis par l'association

« Société Protectrice des Animaux et Abri de Monaco »

Entre les soussignés:

La COMMUNE de PEILLE
Représentée par son Maire en exercice,
En vertu de la délibération du Conseil Municipal
***** du ****2025

Domiciliée à PEILLE 06440 Hôtel de Ville.

Ci-après dénommé : LE BAILLEUR

La société « Société Immobilière Domaniale »
Représentée par Mme Aurélie PERI

Domiciliée : 24 Rue Gabian
98000 MONACO

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.

I. DÉSIGNATION

La zone dessinée en rouge sur le plan cadastral ci-joint en annexe, d'une superficie d'environ 1 300 m² à occuper sur les parcelles cadastrées section H numéro 2274, 2919 et 3028 sise sur la commune de Peille 06440, quartier le Faïssé d'Agel.

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.

II. RÉGIME JURIDIQUE

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

III. DESTINATION

Ladite surface objet du présent contrat de location est exclusivement destinée à un usage de parc de détente pour les animaux recueillis par l'Association dénommée « Société Protectrice des Animaux et Abri de Monaco ».

IV. DURÉE DU CONTRAT

Le présent contrat est conclu pour la **période du 1^{er} mai 2025 au 30 avril 2030**.

Sauf congé préalable adressé par lettre recommandée avec avis de réception par LE LOCATAIRE au moins trois mois à l'avance.

Le contrat sera reconduit tacitement une seule fois pour une nouvelle durée de 5 ans.

Le Locataire devra faire connaître au Bailleur, par lettre recommandée avec avis de réception, six mois avant l'échéance ci-après indiquée, son intention de bénéficier d'une nouvelle période de location.

V. LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel d'UN EUROS SYMBOLIQUE (1,00€).

Payable par mensualité anticipée entre les mains du receveur municipal de la Commune – Service de Gestion Comptable de Cagnes sur Mer, après réception de l'avis des sommes à payer.

VI. DÉPÔT DE GARANTE

Il n'est versé aucun dépôt de garantie.

VII. 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.

VIII. 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.

IX. OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le LOCATAIRE s'oblige principalement à :

- Payer toutes les sommes dues aux termes convenus.
- User paisiblement des lieux et équipements loués.
- 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 ni implantation d'un bâti même léger 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 et aux frais exclusifs du LOCATAIRE.

Toutefois, le BAILLEUR autorise d'ores et déjà le LOCATAIRE à remettre en état la parcelle de terre objet des présentes, à changer si bon lui semble et à ses frais exclusifs les clôtures, et à faire, de manière générale, tous aménagements paysagistes qu'il jugera nécessaires pour permettre à l'Association « Société Protectrice des Animaux et Abri de Monaco » d'utiliser cet espace comme accueil des animaux recueillis.

AR Prefecture

006-210600912-20250411-2025_47-DE

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.

Enfin, en contrepartie du loyer mensuel à l'euro symbolique, le BAILLEUR oblige le LOCATAIRE à enlever les deux modules mobiles en préfabriqués (de type Bungalow) qui avaient été installés par les précédents occupants, sans autorisation. L'ensemble des frais inhérents à cette obligation sera à la charge exclusive du LOCATAIRE.

- 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 du bien 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. **Toutefois**, le BAILLEUR autorise expressément le LOCATAIRE à mettre à disposition la surface louée au profit exclusif de l'Association dénommée « Société Protectrice des Animaux et Abri de Monaco ». Le non-respect de cette clause sera considéré comme un manquement grave aux obligations du LOCATAIRE.
- Ne pas quitter définitivement les lieux sans avoir satisfait à toutes ses obligations.

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 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.

X. CLAUSES PÉNALES – CLAUSES RÉVOCATOIRES

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.
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.

XI. 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.

XII. 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, en deux exemplaires, le

LE BAILLEUR

Cyril PIAZZA
Maire de Peille

« lu et approuvé »

LE LOCATAIRE

Amélie PERI
Responsable de la SPA MONACO

« lu et approuvé »