

DEPARTEMENT
DE LA
HAUTE-CORSE

N° 76-2023

NOMBRE DE MEMBRES		
- afférent au conseil municipal : 19		
présents	absents	procurations
10	6	3

VOTE		
pour	contre	abstentions
13	0	0

Date de la convocation
15/12/2023

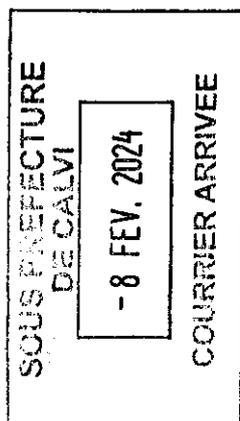
Date d'affichage
15/12/2023

OBJET

BIENS COMMUNAUX

**BAIL CIVIL
AU PROFIT DE
MME LAETITIA
MASSIMI**

Section F n°710



**DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL**

COMMUNE DE CALENZANA

SEANCE DU 21 DECEMBRE 2023

L'an deux mille vingt-trois et le vingt et un décembre à 18 heures 30, le Conseil municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. Pierre GUIDONI, Maire.

Etaient présents : MM. GUIDONI P, Maire, MARCHETTI F, MANICACCI L, ORSINI E, Adjoints ; BICCHIERAY M, BERTINI M, DELAUNEY C, HORRENBERGER A, VALLECALLE A, WEBSTER B, Conseillers Municipaux.

Absents : CARCIONE C, FILIPPI S, GUGLIELMACCI M, MANICACCI JD, MARANINCHI F, VILLANOVA JC

Excusés ont donné pouvoir : ALBANO PS à BERTINI M, GUGLIELMACCI C à ORSINI E, JACQ P à GUIDONI P.

Le quorum étant atteint, le Conseil Municipal peut délibérer.

Secrétaire de séance : M. MARCHETTI F.

Le Maire rappelle au Conseil Municipal qu'un bail commercial a été accordé à la famille MASSIMI, en avril 2012, sur la parcelle située lieu-dit Coucou, cadastrée section F n°710. Ce terrain, d'une superficie de 5 600 m², sur lequel est bâti un hangar, est une propriété indivise des commune de Calenzana et Moncale, dans les proportions respectives de 5/6^{ème} et 1/6^{ème}.

Exploité en restaurant, le local n'a plus aucune activité commerciale depuis plus d'un an.

Madame MASSIMI Laetitia souhaite louer cette parcelle pour en faire une annexe à son activité agricole.

Le Conseil Municipal,
Où l'exposé de son Maire et,

VU l'avis favorable de la commission des baux en date du 19/12/2023.

Après en avoir délibéré **à l'unanimité**,

DECIDE d'accorder la location de la parcelle F 710 à Madame MASSIMI Laetitia sous forme d'un bail civil d'une durée de trois ans renouvelables par tacite reconduction pour une durée de 3 ans, puis ensuite annuellement.

FIXE le montant du loyer annuel à 6 000 € (six mille euros) hors charges soit 500 €/ mois. Le loyer est payable d'avance le 1^{er} jour du mois et le prix sera révisé annuellement.

PRECISE que le loyer sera révisé chaque année et que toute cession du bail, toute sous-location, toute mise à disposition totale ou partielle ou toute modification de la nature de la location, est proscrite.

OBLIGE le preneur à procéder à l'enregistrement de l'acte par le service des impôts concerné, dans un délai de 15 jours à compter de la date de la signature de celui-ci par toutes les parties, faute de quoi, la délibération deviendra caduque.

AUTORISE le Maire ou le 1^{er} adjoint à signer le contrat de bail.

PRECISE que la présente délibération peut, conformément à l'article R 421-1 du Code de la justice administrative, faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Bastia (villa Montepiano 20407 BASTIA via l'application « Télérecours » accessible depuis l'adresse ci-après : www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de sa publication sous forme électronique sur le site de la mairie de Calenzana (www.calenzana.corsica) et, le cas échéant, de sa réception par le représentant de l'État.

Ainsi fait et délibéré les jour mois et an que dessus.

Acte rendu exécutoire après
dépôt en Sous-préfecture le

Le secrétaire de séance



M. François-Marie MARCHETTI

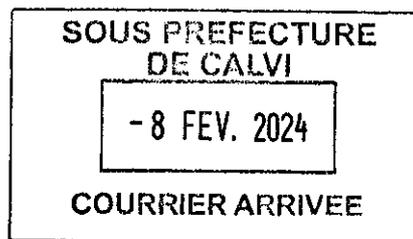
Le Maire



M. Pierre GUIDONI



Bail à usage civil



Entre les soussignés :

La commune de CALENZANA, représentée par son Maire en exercice, M. Pierre GUIDONI,
La commune de MONCALE représentée par son Maire en exercice Monsieur Jean Baptiste FILIPPI, agissant en tant que **propriétaires** dans les proportions respectives de 5/6^{ème} 1/6^{ème} et en vertu des délibérations de leurs Conseils Municipaux en date des 21 décembre 2023 etlesquelles demeureront annexées aux présentes,

Ci-après dénommé
" le bailleur ", d'une part,

Et

Madame Laetitia MASSIMI

Ci-après dénommé
" le preneur " ou " le locataire ", d'autre part,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le bailleur loue, dans les conditions prévues par le présent contrat et par leurs délibérations des conseils municipaux respectifs du 21 décembre 2023 et du -----dont copies seront annexées aux présentes, au locataire qui les accepte, le bien ci-après désigné.

Désignation et consistance du bien loué

Sur la Commune de Calenzana (Haute Corse)
La parcelle de terre cadastrée section F n°710
Lieu-dit «Coucou.» d'une contenance globale de 5600 m².

Tel que ledit bien existe dans son état actuel, le locataire déclarant bien connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités en vue de la conclusion du présent bail.

Article 1 : ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la prise de jouissance.
En fin de contrat, lors de la restitution, un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement entre les parties après rendez-vous pris avec le bailleur huit jours à l'avance, à des heures ouvrables.

Article 2 : DESTINATION

La parcelle louée est destinée à un usage civil exclusif.

Article 3 : OCCUPATION - JOUISSANCE

Le bailleur s'engage à :

1. Délivrer au locataire la parcelle louée,
2. Assurer au locataire la jouissance paisible des lieux loués ; toutefois, sa responsabilité ne pourra pas être recherchée à raison des voies de fait dont les autres locataires ou des tiers se rendraient coupables à l'égard du locataire.
3. Prendre à sa charge les grosses réparations de l'article 606 du Code Civil à l'exclusion de toutes autres qui demeureront à la charge exclusive du preneur.
4. Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.
5. Remettre gratuitement une quittance au locataire lorsqu'il en fait la demande.
6. Délivrer un reçu dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel.

Le locataire s'engage à :

1. Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement annuel est de droit s'il en fait la demande.
2. User PAISIBLEMENT de la parcelle louée suivant la destination prévue au contrat et prendre à sa charge toutes les transformations et améliorations.
3. Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat sur la parcelle dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient 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.
4. Prendre à sa charge l'entretien de la parcelle, des équipements et l'ensemble des réparations autres que celles prévues à l'article 606 du Code Civil.
5. Ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer en partie ou totalement, ni modifier la nature de la location, sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer.
6. Ne pas transformer les lieux loués sans l'accord écrit du propriétaire.
En cas de méconnaissance par le locataire de cette obligation, le bailleur pourra exiger la remise en état des lieux au départ du locataire ou conserver les transformations effectuées, sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation pour les frais engagés.
Si les transformations opérées mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du bien loué, le bailleur pourra exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état.
7. S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de locataire : incendie, et en justifier au bailleur à la remise des clés, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur ou son représentant. Il devra en justifier ainsi chaque année, à la demande du bailleur.
8. Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.
9. Laisser visiter les lieux loués, en vue de leur vente ou de leur location, deux heures par

jour, au choix du bailleur, sauf les jours fériés.

10. Acquitter toutes les contributions et taxes lui incombant personnellement de manière à ce que le bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet.

11. Renoncer lors de la libération des lieux à toute indemnité de la part du bailleur pour les travaux de transformation ou d'amélioration réalisés avec ou sans l'autorisation du bailleur.

12. Renoncer lors de la libération des lieux à toute indemnité pour les améliorations éventuelles réalisées.

Article 4 : DURÉE

Le présent contrat de location est conclu pour une durée de 03 années à dater du 01/01/2024, pour se finir le 31 décembre 2026.

Article 5 : RÉSILIATION ANTICIPÉE

Le contrat pourra être résilié par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier :

PAR LE LOCATAIRE, à tout moment, en prévenant le bailleur deux mois à l'avance.

PAR LE BAILLEUR, en prévenant le locataire 3 mois avant le terme du contrat ou avant le terme de chacune des tacites reconductions.

Article 6 : RENOUVELLEMENT DU CONTRAT

A défaut de congé donné dans les conditions de l'article 5 à l'issue de période contractuelle initiale, le contrat sera reconduit tacitement pour une durée de 3 années puis annuellement.

Article 7 : LOYER

Le présent contrat de location est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 6 000 Euros (six mille euros), qui sera à la date de signature des présentes.

Il sera ensuite payable le 1^{er} janvier de chaque année suivante.

Article 8 : RÉVISION

Le loyer fixé ci-dessus sera révisé automatiquement chaque année comme indiqué dans la délibération du conseil municipal, l'indice de référence étant celui publié au jour de la signature des présentes, savoir indice du coût de la construction.

Article 9 : CHARGES

Néant

Article 10 : PAIEMENT DU LOYER ET DES CHARGES

Le paiement des loyers et des charges se fera au domicile du bailleur par virement automatique.

Si le locataire en fait la demande, le bailleur lui remettra une quittance, portant le détail des sommes versées en distinguant le loyer et les charges.

Dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel, le bailleur sera tenu de lui

délivrer un reçu.

Article 11 : DÉPÔT DE GARANTIE - CAUTIONS

Néant

Article 12 : CLAUSE RÉVOCATOIRE ET CLAUSES PÉNALES

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, un mois après un commandement demeuré infructueux, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice, dans les cas suivants :

- à défaut d'assurance contre les risques locatifs ou à défaut de justification au bailleur à chaque période convenue ;
- en cas de non versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ;
- défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ;
- en cas d'inexécution de l'une quelconque des conditions du présent contrat, notamment violation de la destination des lieux loués prévue au contrat ;

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux ; s'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé. En cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement.

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, le locataire s'engage formellement à respecter les deux clauses pénales qui suivent :

1. En cas de non-paiement du loyer ou de ses accessoires aux termes convenus, et dès le premier acte d'huissier, le locataire supportera une majoration de plein droit de 10% sur le montant des sommes dues, en dédommagement du préjudice subi par le bailleur, et ce sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, en dérogation à l'article 1230 du code civil.
2. Si le locataire déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés. Cette indemnité est destinée à dédommager le bailleur du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du bailleur.

Article 13 : SOLIDARITÉ ET INDIVISIBILITÉ

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité entre les parties ci-dessus désignées par le terme de " locataire ". Par ailleurs, le locataire s'engage à faire connaître au bailleur toute modification de sa situation juridique.

Article 14 : FRAIS

Les honoraires de rédaction des présentes seront supportés par le bailleur.

Les droits d'enregistrement seront supportés par le preneur.

Article 15 : ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent contrat, le bailleur élit son domicile en sa demeure et le preneur dans les lieux loués

Fait à CALENZANA le
En quatre exemplaires originaux.

Signature des parties précédée de la mention manuscrite "Lu et approuvé"

Le Locataire

**La Commune
de
MONCALE**

**La Commune
de
CALENZANA**