

DEPARTEMENT  
DE LA  
HAUTE-CORSE

**N° 79-2023**

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

VOTE		
pour	contre	abstentions
13	0	0

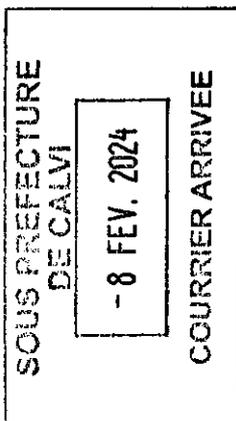
Date de la convocation  
**15/12/2023**

Date d'affichage  
**15/12/2023**

**OBJET**

**BIENS COMMUNAUX**

**LOCATION TERRAIN  
COMMUNAL AU PROFIT  
DE M. JEAN-CHARLES  
VILLANOVA**



**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, Adjoint ; 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 expose au Conseil Municipal que Monsieur Jean-Charles VILLANOVA a, par courrier en date du 25 juillet 2023, demandé à louer la parcelle cadastrée section K n°96 lieu-dit Sainte Restitude d'une contenance globale de 943 m<sup>2</sup>. Il précise que la location est destinée au jardinage et contribue de ce fait à l'entretien du territoire communal et la prévention des incendies.

Le Conseil Municipal,  
Où à l'exposé du Maire et,

**VU** l'avis favorable de la Commission des Biens Communaux en date du 19/12/2023.

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

**DECIDE** d'accorder la location de la parcelle citée ci-dessus à Monsieur Jean-Charles VILLANOVA sous forme de convention d'une durée de trois ans renouvelable par tacite reconduction pour une durée de trois ans, puis ensuite annuellement. Ce bail prendra effet à compter du 01/01/2024.

**FIXE** le montant du loyer annuel à 55.00 €.

**PRECISE** 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 auprès des services des impôts dans un délai de 15 jours à compter de la date de la signature de celui-ci par les parties, faute de quoi, la délibération deviendra caduque.

**AUTORISE** le Maire ou le 1<sup>er</sup> 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](http://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](http://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.

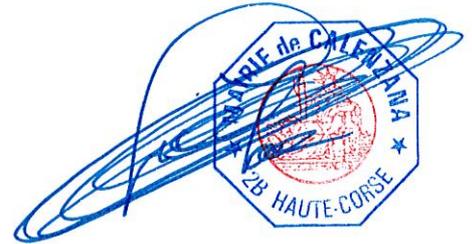
Acte rendu exécutoire après  
dépôt en Sous-préfecture le

Le Secrétaire de Séance

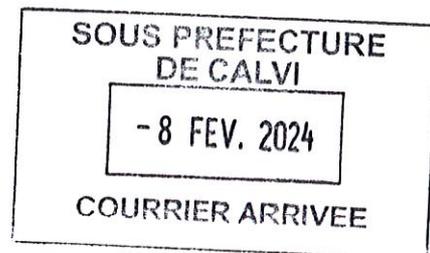
Le Maire,



Monsieur François MARCHETTI



M. Pierre GUIDONI.



## Bail à usage civil

### Entre les soussignés :

La commune de CALENZANA, représentée par son Maire en exercice, M. Pierre GUIDONI, et en vertu de la délibération de son Conseil Municipal en date des 21 décembre 2023 laquelle demeurera annexée aux présentes,

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

Et

Monsieur Jean Charles VILLANOVA



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 la délibération du conseil municipal du 21 décembre 2023, dont copie sera annexée aux présentes, au locataire qui les accepte, le bien immeuble ci-après désigné.

### **Désignation et consistance du bien loué**

Sur la Commune de Calenzana (Haute Corse)  
La parcelle de terre cadastrée section K n°96,  
Lieu-dit « Sainte Restitude » d'une contenance globale de 943 m<sup>2</sup>.

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 clefs, 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 le31 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 55.00 Euros (cinquante-cinq Euros), qui sera à la date de signature des présentes.

Il sera ensuite payable le 1<sup>er</sup> 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**