BAIL D'OCCUPATION

À TITRE PRÉCAIRE ET RÉVOCABLE

IMMEUBLE COMMUNAL

« MOULIN DE PLESSARD »

Gîtes communaux de Plessard – Cugand (85610)

Il a été établi un bail d'occupation, à titre précaire et révocable, aux conditions suivantes :

IDENTIFICATION DES PARTIES

LA COMMUNE DE CLISSON,
Hôtel de Ville - 3 Grande rue de la Trinité – 44190 Clisson,

SIREN 214 400 434

Ci-après dénommée « LE PROPRIETAIRE »,

Représentée par **Madame Laurence LUNEAU**, Maire de Clisson, dûment mandaté par délibération du Conseil municipal en date du 14 septembre 2024, conformément à l'article L.2122-22 du Code général des collectivités territoriales,

D'une part,

Et

L'antenne « VACANCES ET FAMILLES 44 »
de l'association régionale « Vacances et Familles Pays de Loire »
représentée par Madame Emeline DIARRA, Déléguée régionale,
dont le siège social est situé 8 rue d'Hendaye 44200 NANTES

Tel. 02.40.46.47.68 / [redacted]

Ci-après dénommée « L'OCCUPANT ».

D'autre part.

Il est expressément stipulé qu'en cas de co-preneurs, déclarés ou non déclarés, ces derniers seront tenus solidairement et indivisiblement de l'exécution des obligations du présent bail.

E X P O S É

Préalablement à la signature du présent bail d'occupation,

« LE PROPRIETAIRE » expose :

1) Que le bien présentement mis en location, à titre précaire, appartient au domaine privé de la commune, dont elle est propriétaire, depuis un acte notarié signé le 24 août 1973.

2) Que la précarité est motivée par la nature de l'immeuble, propriété communale, qui doit servir l'intérêt public.

En effet, la Ville a acquis ce bien pour y installer les activités de la base de canoë-kayak et de plusieurs autres associations, ainsi que les quatre gîtes communaux.

Ce bien constitue une réserve foncière bâtie de la Ville qui pourrait être réaffectée. Toute décision d'opération par la Ville, qu'elle soit publique ou privée, conditionnera le départ de l'occupant.

3) Que le locataire, ayant la qualité d'occupant à titre précaire, ne pourra en aucun cas revendiquer le bénéfice des dispositions de la loi du 6 juillet 1989.

« L'OCCUPANT » déclare ce qui suit :

1) Connaître parfaitement le bien, pour l'avoir visité, et les conditions d'occupation.

2) Occuper le présent immeuble à titre d'habitation temporaire.

3) **Assurer un nettoyage complet des gîtes et de la literie au terme de la période d'occupation.**

4) Stationner uniquement des véhicules légers et de manière à ne pas gêner les activités du club de canoë-kayak, ni les riverains et les randonneurs.

5) Renoncer à tout recours contre la Municipalité pour des dommages qu'il aurait à subir, pour quelque motif que ce soit.

BAIL PRECAIRE

Article 1 - DESIGNATION DU BIEN MIS A DISPOSITION

Du 26 juillet au 23 août 2025, « LE PROPRIETAIRE » met à la disposition de « L'OCCUPANT », par bail précaire soumis aux dispositions du Code civil, relatives au contrat de louage *(cf. art. 1714 et suivants)*, qui accepte le bien dont la désignation suit.

COMMUNE DE CUGAND (Vendée)

Moulin de Plessard – Village de Plessard

cadastré AL 66

QUATRE GITES COMMUNAUX

➲ **Pour la période 26 juillet au 23 août 2025**

Un gîte A (de 51,70 m²) meublé et équipé hors linge de maison
-→ pour un maximum de QUATRE personnes

Un gîte B (de 48 m²) meublé et équipé hors linge de maison
-→ pour un maximum de QUATRE personnes

Un gîte C (de 44 m²) meublé et équipé hors linge de maison
-→ pour un maximum de QUATRE personnes

Un gîte D (de 45,98 m²) meublé et équipé hors linge de maison
-→ pour un maximum de QUATRE personnes

Ces gîtes, situés au deuxième étage du bâtiment et accessibles par un escalier commun, sont composés de :

- 1 cuisine-repas,
- 1 salle commune, salon,
- 2 chambres.
- 1 salle d'eau et wc.

« L'occupant » déclare connaître ce bien pour l'avoir visité préalablement à la signature du bail ; plan annexé aux présentes.

Article 2 - DUREE

Le présent bail précaire est consenti pour **QUATRE GÎTES** :

À compter du 26 juillet au 23 août 2025 soit 29 jours d'occupation

Article 3 - DESTINATION DES LIEUX MIS A DISPOSITION

Le bien mis à disposition devra servir exclusivement à un usage d'habitation.

L'exercice de tout commerce ou industrie, de toute profession, même libérale, y est par conséquent formellement interdit.

Article 4 - ETAT DES LIEUX

Un état des lieux « entrant et sortant » sera établi contradictoirement entre les parties, lors de la remise et de la restitution des clés, et annexé au présent bail précaire.

Article 5 - REDEVANCE OU INDEMNITE D'OCCUPATION

Le présent bail précaire est consenti et accepté moyennant une redevance d'occupation fixée pour la période définie à l'article 2, à :

364.50 € par mois et par gîtes soit 11,75 € par jour
Du 26 juillet au 23 août 2025= 29 jours d'occupation
soit un total de 4 gîtes x 29 jours x 11.75 € = 1363 €.

(*) Tarif fixé selon délibération du Conseil municipal n° 24.12.05 du 19 décembre 2024:
364.5 € / par gîte / par mois / hors charges d'électricité.

Modalités de paiement

Cette redevance d'occupation sera payable, à réception de l'avis des sommes à payer du Service de Gestion Comptable du Vignoble

CHARGES

En sus de l'indemnité d'occupation, « L'OCCUPANT » s'oblige à acquitter au « PROPRIETAIRE » les charges dites « récupérables » exigibles en contrepartie des services rendus, **notamment, les charges d'électricité (sur la base de 0.27 €/kW,** conformément à la délibération du Conseil municipal du 19 décembre 2024).

Ces charges seront payables à réception du titre de recettes, auprès du Trésor Public.

Il est également précisé que :

➥ **Le relevé du compteur électrique indique à l'entrée dans les gîtes :**

Gîte A.....kWh ; Gîte B.....kWh

Gîte C.....kWh ; Gîte D.....kWh

Le compteur électrique sera relevé le 08 juillet 2023 à la remise des clés, pour calculer la consommation électrique mensuelle.

Article 6 - CLAUSES PENALES

En cas de non-paiement de toute somme due à son échéance et dès le premier acte d'huissier, « L'OCCUPANT » restera redevable en sus :

- Des frais et honoraires exposés par le « PROPRIETAIRE » pour la délivrance des commandements ou la mise en recouvrement des sommes qui lui sont dues ;
- Et d'une majoration de plein droit de 10 % sur le montant des sommes dues, en dédommagement du préjudice subi par le « PROPRIETAIRE », sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, et ce, sans préjudice de l'article 700 du nouveau code de procédure civile.

Afin de garantir au « PROPRIETAIRE » la récupération effective et immédiate des lieux loués, « L'OCCUPANT », dans le cas où il se maintiendrait indûment dans les lieux, versera au « PROPRIETAIRE » une indemnité forfaitaire par jour de retard égale à trois fois le loyer quotidien. Sera considérée comme jour de retard, toute occupation pour quelque cause que ce soit, du lendemain de la cessation de la location jusqu'au jour de la restitution des clés après déménagement complet.

Article 7 - DEPÔT DE GARANTIE

Néant.

Article 8 - CLAUSES ET CONDITIONS

L'occupation aura lieu sous les clauses et conditions suivantes :

A) - **OBLIGATION DU « PROPRIETAIRE »**

D'une part, le « PROPRIETAIRE » est tenu des obligations principales suivantes :

1. De délivrer à « L'OCCUPANT » un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation, en bon état d'usage avec les équipements mentionnés sur l'état des lieux en bon état de fonctionnement.
2. De supporter toutes les réparations autres que locatives.
3. D'assurer la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, de le garantir des vices ou défauts nature à y faire obstacle hormis ceux consignés dans l'état des lieux.

4. De souffrir les aménagements réalisés par « L'OCCUPANT », dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée, ces aménagements restant en fin d'occupation la propriété du « PROPRIETAIRE » sans aucune indemnité.

5. D'équiper le logement de meubles (lit, placard, table et chaises), appareils ménagers et un poste de télévision (se reporter à l'état des lieux).

B) - **OBLIGATION DE « L'OCCUPANT »**

Le présent bail d'occupation est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, que « L'OCCUPANT » s'oblige à exécuter et accomplir indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage, à savoir :

1. Occupation – Jouissance

De prendre possession des lieux mis à disposition, de les occuper et d'en user paisiblement selon leur destination. Dans l'hypothèse où la désignation de l'immeuble mis à disposition comprendrait un jardin ou un espace vert, l'occupant s'engage à entretenir cette partie du bien, afin qu'elle demeure dans un état de bonne présentation.

De notifier au « PROPRIETAIRE » par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, dans le mois de l'évènement tout changement pouvant survenir au cours de la présente Convention ou de son renouvellement, concernant notamment sa situation matrimoniale mais également le prévenir de la présence de tout nouvel occupant.

En cas de décès de « L'OCCUPANT », il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement de la redevance d'occupation et accessoires, ainsi que pour l'exécution des conditions de la présente Convention, sous réserve des dispositions des articles 802 et suivants du Code civil. Si la notification prévue à l'article 877 du Code civil devenait nécessaire, le coût en serait à la charge des notifiés.

2. Chiens dangereux

Il résulte de la loi n° 99-5 du 6 janvier 1999 modifiée, relative aux animaux dangereux, notamment ce qui suit :

La détention d'un chien appartenant à la première catégorie mentionnée à l'article 211-1 du Code rural est strictement interdite dans les lieux faisant l'objet du présent bail.

3. Entretiens – Travaux – Réparations

« L'OCCUPANT » s'oblige à :

→ Entretenir et tenir les lieux et les équipements en bon état de fonctionnement, effectuer les menues réparations, ainsi que les réparations locatives définies par Décret. Il devra les rendre en bon état.

→ Ne faire aucun changement de distribution ni travaux de transformation dans les lieux, sans autorisation expresse et par écrit du « PROPRIETAIRE ». En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle d'un architecte, dont les honoraires seront à la charge de « L'OCCUPANT ».

→ A défaut de cet accord, le « PROPRIETAIRE » pourra exiger la remise en l'état des locaux ou des équipements au départ de « L'OCCUPANT », ou conserver les transformations effectuées sans que ce dernier puisse réclamer une quelconque indemnité pour les frais engagés.

→ En outre, au cas où les transformations mettraient en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, le « PROPRIETAIRE » pourrait exiger la remise en état immédiate des lieux, aux frais de « L'OCCUPANT ».

→ Souffrir, sans indemnité, de tous travaux ou réparations, fermetures de jours de souffrance, reconstructions de murs mitoyens que le « PROPRIETAIRE » ferait exécuter, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, sous réserve de l'application de l'article 1724 du Code civil, et de laisser traverser ses locaux par toutes canalisations nécessaires.

A l'occasion de tous travaux, faire place nette, à ses frais des meubles, tentures, tableaux, canalisations, coffrages, appareils et agencements, installés par ses soins, dont la dépose serait nécessaire.

- → Rendre les lieux occupés en bon état de réparations locatives en fin de jouissance, notamment en ce qui concerne les robinets d'eau, les chasses d'eau, les peintures, tentures et revêtements de sols, le mobilier et les appareils électriques ; d'acquitter le montant des réparations locatives et d'entretien courant résultant de l'état dressé lors de la restitution des clés.

4. Responsabilité et recours

« LE PROPRIETAIRE » déclare souscrire un contrat d'assurance multirisques du bien mis en location auprès de MAIF.

« L'OCCUPANT » s'engage à :

- → Répondre des dégradations et pertes qui surviendraient au cours de son occupation dans les lieux loués, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu par cas de force majeure, par faute du « PROPRIETAIRE » ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit.
- → Ne faire aucun usage d'appareil de chauffage à combustion lente, ne pas brancher d'appareils à gaz ou à mazout sur des conduits qui n'ont pas été conçus pour cet usage. Il sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'ils soient, résultant de l'inobservation de la présente clause et également des dégâts causés par la condensation ou autre.
- → Renoncer à tout recours contre le « PROPRIETAIRE » en cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, des télécommunications et au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie, ou en cas d'expropriation.
- → Donner accès dans les lieux au « PROPRIETAIRE », au syndic ou à leurs représentants, à leurs architectes ou à leurs entrepreneurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire.
- → Satisfaire à toutes les charges de Ville ou de police dont « L'OCCUPANT » est tenu d'acquitter, tous impôts et taxes à la charge de « L'OCCUPANT » en cette qualité et d'en justifier au « PROPRIETAIRE ».

5. Conditions particulières

« L'OCCUPANT » s'engage à :

- → Ne pouvoir faire dans les lieux loués aucune vente publique, même par autorité de justice.
- → Veiller à ce que la tranquillité des lieux ne soit troublée en aucune façon par lui-même, sa famille, ses visiteurs, son personnel.
- → Ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent transporter.
- → N'exposer aux fenêtres, aux balcons et sur les terrasses, ni linge ni autre objet ; ne pas laisser écouler d'eau.
- → N'avoir dans les lieux occupés aucun animal autre que familier et à condition encore que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci.
- → Ne jeter dans les canalisations aucun objet susceptible de les boucher ou les endommager.
- → Prendre toutes mesures de destruction des rongeurs, insectes ou tous autres animaux nuisibles.
- → « L'OCCUPANT » sera responsable de tout manquement à ces prescriptions, le « PROPRIETAIRE » ne devant en aucun cas être inquiété ni recherché à ce sujet.

6. Tolérances

Il est formellement convenu que les tolérances de la part du « PROPRIETAIRE », relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le « PROPRIETAIRE » pourra toujours y mettre fin au moyen d'une mise en demeure, en lui laissant un délai suffisant pour se mettre en conformité.

Article 9 - CLASSE RESOLUTOIRE DE PLEIN DROIT

Le présent bail d'occupation précaire sera résolu de plein droit après mise en demeure restée sans effet pendant une durée de huit (8) jours.

- En cas de non-paiement de l'indemnité d'occupation stipulée.
- En cas de non-exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions stipulées.

Dans les deux cas précités, il suffira d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision, nonobstant appel, pour obtenir l'expulsion des lieux mis à disposition et dans ce cas le dépôt de garantie restera acquis au « PROPRIETAIRE » à titre d'indemnité sans préjudice de son droit à tous dommages-intérêts.

En cas de paiement par chèque ou par prélèvement sur un compte bancaire ou postal, le montant de la redevance et de ses accessoires ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement malgré la remise de toute quittance, la clause résolutoire étant acquise au « PROPRIETAIRE », dans le cas où le chèque ou le prélèvement reviendrait impayé.

FIN DE L'OCCUPATION

Lorsque le présent bail aura atteint son terme, comme au cas de résiliation anticipée ou de délivrance de congé, « L'OCCUPANT » devra quitter les lieux après avoir restitué les clés, à la date d'effet dudit terme, de la résiliation du congé. A défaut, il encourra une indemnité d'astreinte par jour de retard égale à trois fois la redevance quotidienne.

Une expulsion pourra être ordonnée par simple ordonnance de référé du Président du Tribunal de Grande Instance de Nantes.

A Clisson, le 28 mars 2025

LE « PROPRIETAIRE »,
Laurence LUNEAU
Maire

VILLE DE CLISSON

« L'OCCUPANT »,
« Vacances et Familles 44 Pays de la Loire »
Emeline DIARRA,

Bon pour accord

Diarra