



VILLE DU PRADET

BAIL DE LOCATION

ENTRE

La Mairie du PRADET, située avenue de la 1^{ère} DFL, identifiée sous le numéro SIRET 218 300 986 00013, représentée par son Maire, Monsieur Hervé STASSINOS, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal n° 20-DCM-DGS-017 du 03 juillet 2020,

ci-après dénommée « Le propriétaire »

D'une part,

Le Foyer Logement « Rai de Souleou », Résidence autonomie du CCAS, situé 129, Esplanade du 3^{ème} Zouave, identifié sous le numéro SIRET 268 300 738 00039, représenté par son Vice-Président, Monsieur Pascal CAMPENS, agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration n° 2020 C 3 du 23 juillet 2020 et l'arrêté n° 2020 R 46 du 24 juillet 2020,

ci-après dénommée « Le locataire »

D'autre part,

Il est convenu ce qui suit :

1) FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal.

2) ETAT – CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

3) EXPOSE PREALABLE

En juin 1976, la Commune avait donné à l'ancien propriétaire "VAR Habitat", sous forme de bail emphytéotique d'une durée de 65 ans, des terrains, sis au lieu-dit "Le Clos Meunier", d'une superficie totale de 3 945m², cadastrés parcelles AD 146 et AD 63. Ce bail avait été consenti et accepté pour la construction d'un logement-foyer destiné à l'accueil des personnes du 3ème âge, au bénéfice du

Bureau d'Aide Sociale de la commune du Pradet. Il s'agit actuellement d'un établissement comprenant 48 studios, totalement habilité à l'aide sociale.

Les constructions ne devaient devenir propriété de la commune du Pradet qu'à cessation du bail emphytéotique. Début 2019, Var Habitat a fait savoir à la commune qu'il ne souhaitait plus rester propriétaire et a proposé à la commune d'acheter ce bâtiment afin d'y poursuivre l'activité d'accueil des personnes âgées.

Par délibération en date du 10 juillet 2020, le Conseil Municipal s'est prononcé à l'unanimité, pour autoriser Monsieur le Maire à négocier avec Var Habitat le rachat de cet établissement, dans le respect des limites autorisées par la réglementation et conformément à l'avis des domaines.

Par délibération en date du 14 décembre 2020, le Conseil Municipal s'est prononcé à l'unanimité, pour autoriser Monsieur le Maire à procéder à l'acquisition de l'établissement pour un montant de 662 900€. Cet achat a été conclu par acte notarié en date du 20 juin 2021.

Il s'agit aujourd'hui d'établir un bail de location entre la mairie du Pradet, propriétaire et le Foyer Logement « Raï de Souleou », Résidence autonomie du CCAS.

4) OBJET DU CONTRAT

Le propriétaire loue au locataire, qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

Un immeuble de 3 étages aménagé en résidence pour personnes âgées, situé 129, Esplanade du 3^{ème} Zouave.

Ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

SECTION	N°	LIEUDIT	SURFACE
AD	63	129 ESP DU TROISIEME ZOUAVE	30 a 72 ca
AD	146	129 ESP DU TROISIEME ZOUAVE	07 a 17 ca

Le locataire déclare parfaitement connaître les lieux loués.

5) EFFET RELATIF

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Gabriel ROQUEBERT, notaire à Ollioules, le 20 juin 2021.

6) DESTINATION

Le bien loué est destiné à accueillir un établissement médicosocial public sous forme d'une résidence autonomie pour personnes âgées et à y exercer toute activité en lien et dans l'intérêt de celles-ci.

7) REGIME JURIDIQUE

Le présent contrat est soumis à l'article 57A de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 et aux dispositions non contraires des articles 1714 à 1762 du Code Civil.

8) DUREE

Le bail est conclu pour une durée de 20 ans, prenant effet rétroactivement le 01 octobre 2021 pour se terminer le 30 septembre 2041.

9) RENOUELEMENT

A l'expiration de la durée ci-dessus fixée et à défaut de congé donné selon les règles prévues ci-après, le bail se renouvellera tacitement pour une durée de 3 ans et il en sera de même à l'expiration de chaque période de renouvellement.

10) RESILIATION ANTICIPEE

Celles des parties qui voudra résilier le bail devra donner congé à l'autre partie dans les conditions suivantes :

- Le congé devra être notifié à l'autre partie au moins six mois à l'avance,
- Tout congé devra être notifié par lettre recommandée avec accusé de réception
- En cas de congé notifié par le locataire, celui-ci sera redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis. A l'expiration du délai de préavis il sera déchu de tout titre d'occupation du bien loué.

11) LOYER

Le loyer annuel s'élève à 52 000€. Il est à verser une fois par semestre, en mars et septembre de chaque année. Exceptionnellement le premier versement aura lieu au mois d'octobre 2021 avec un montant calculé au prorata de l'année en cours.

12) REVISION

Le loyer sera révisé à partir du 01 janvier 2023 et à chaque début d'année suivante, en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

Le nouveau montant du loyer, qui prendra automatiquement effet à la date de révision ci-dessus indiquée, sera calculé de la manière suivante :

- 1) Le montant du loyer en cours ;
- 2) L'indice du 3^{ème} trimestre 2021 ;
- 3) L'indice du 3^{ème} trimestre de l'année précédente.

Calcul selon la formule :
$$\frac{\text{loyer x ancien indice}}{\text{nouvel indice}}$$

Ce nouveau montant restera en vigueur pendant toute l'année en cours et sera exigible dès la première échéance.

13) CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est consenti et accepté aux conditions générales suivantes, que les deux parties s'obligent à exécuter, chacune en ce qui la concerne.

14) CONTRIBUTIONS IMPOTS ET CHARGES

Le locataire s'acquittera de tous impôts, contributions et taxes fiscales auxquels il est et sera assujéti.

Il fera son affaire de tous contrats de consommation et paiera pour les services en eaux, énergie, télécommunication et autres afférents à ce bien.

15) ENTRETIEN DU BIEN LOUE

Le locataire conservera l'entretien courant du bien.

Le propriétaire prendra en charge tous les grands travaux de quelque nature qu'ils soient, de mise aux normes et de mise en conformité du bien loué qui pourraient être prescrits par l'administration en vertu des règlements, d'ordonnances ou de tous autres textes en vigueur ou à venir.

Le locataire devra aviser immédiatement et par écrit le propriétaire de toute dégradation ou aggravation des désordres de toute nature dans le bien loué.

En ce qui concerne les espaces extérieurs (espaces verts, accès au bâtiment, etc), le propriétaire s'engage à les entretenir.

16) ASSURANCES

Le locataire devra être titulaire d'un contrat d'assurance couvrant les risques de vol, incendie, dégâts des eaux, ainsi qu'un contrat couvrant sa responsabilité civile vis-à-vis des tiers, de telle façon que le propriétaire ne puisse en aucun cas être inquiété à ce sujet.

Le propriétaire ne garantit pas les occupants, et par conséquent décline toute responsabilité en cas de vol, de cambriolage, et généralement de tous troubles apportés par des tiers, en cas d'interruption dans le service des installations du bien loué (eau, gaz, électricité et tous autres services) ou de travaux, accidents ou réparations, de gel ou cas de force majeure.

17) RESTITUTION DES LOCAUX

Le locataire devra rendre, en fin de jouissance, le bien loué en bon état d'entretien et de réparation de toute sorte.

18) DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile :

- Le propriétaire, à la Mairie du Pradet,
- Le locataire, dans le bien loué.

Ce bail est établi en deux exemplaires.

Fait à LE PRADET,

Le

Le Maire,

Hervé STASSINOS

Le Vice-Président,

Pascal CAMPENS