

VERSION PARTICULIER

CONTRAT N°1 - CONVENTION DE MISE À DISPOSITION D'INSTALLATIONS ÉQUESTRES

À USAGE STRICTEMENT PRIVÉ – DURÉE 1 AN RENOUVELABLE INDISSOCIABLE
D'UN BAIL D'HABITATION

ARTICLE 1 – PARTIES

Le Propriétaire

Madame Laure MEYER,
Exploitante agricole sous l'enseigne Les Crins de l'Or,
Adresse : Le Bignovre, 88410 BLEURVILLE
SIRET : ...

Ci-après dénommée « le Propriétaire »

Le Bénéficiaire de la mise à disposition

Nom : ...
Adresse : ...

Le bénéficiaire agit exclusivement en qualité de personne physique à titre privé.

Ci-après dénommé « le Bénéficiaire »

La présente convention a pour objet la mise à disposition, à titre strictement privé et personnel, des installations équestres décrites ci-après à l'article 5, appartenant au Propriétaire, au bénéfice exclusif du Bénéficiaire, à titre strictement privé, sans caractère professionnel, commercial, agricole ou génératrice de tous revenus.

La présente convention constitue une mise à disposition accessoire, et ne saurait en aucun cas être qualifiée de :

- bail rural,
- bail commercial,
- bail professionnel,

- contrat de prestation,
- contrat de pension,
- ou toute autre convention assimilable.

ARTICLE 3 – USAGE STRICTEMENT PRIVÉ

Principe fondamental

Le Bénéficiaire déclare expressément :

- être un particulier,
- ne pas exercer d'activité professionnelle dans les lieux mis à disposition,
- ne tirer aucun revenu, direct ou indirect, de l'utilisation des installations.

L'usage est limité à l'hébergement, l'entretien et la pratique personnelle de chevaux appartenant au bénéficiaire ou placés sous sa garde privée, sans aucune finalité économique directe ou indirecte.

3.2 Interdictions expresses

Sont formellement interdits, même à titre occasionnel ou gratuit :

- toute activité d'achat/revente habituelle de chevaux,
- toute activité d'élevage déclaré ou assimilable,
- toute pension, hébergement ou accueil de chevaux appartenant à des tiers,
- toute prestation de service (travail, valorisation, débouillage, entraînement),
- toute publicité, communication ou réception de tiers (clientèle, stagiaires, publics, professionnels...)
- toute utilisation susceptible de générer un revenu ou avantage économique.

Toute infraction à cet article constitue un manquement grave entraînant la résiliation immédiate de la présente convention, sans indemnité.

ARTICLE 4 – CHEVAUX AUTORISÉS

- Seuls les chevaux appartenant personnellement au Bénéficiaire sont

autorisés.

- Aucun cheval entier n'est accepté.
- Castration obligatoire avant l'âge de 18 mois.
- Nombre maximal : 12 équidés simultanément, toutes catégories confondues.

ARTICLE 5 – INSTALLATIONS MISES À DISPOSITION

5.1 Infrastructures équestres

Accès partagé aux installations suivantes :

- Manège 40 x 20 m (éclairé, arrosé)
- Carrière 25 x 35 m
- Rond de longe Ø 14 m
- Aire de douche
- Cross et mountain trail
- Parc à obstacles et matériel pédagogique

5.2 Espaces privés

- 3 stabulations 5 x 5 m avec abreuvoirs automatiques chauffants
- 2 stalles de préparation/pansage
- 1 box 3 x 3 m pour matériel
- Appentis de stockage attenant (100 m²)

5.3 Pâtures

Mise à disposition gratuite des parcelles 277-278 et 260-62-63-64, en contrepartie de :

- L'entretien des clôtures,
- La gestion des arbres et branches tombées.

ARTICLE 6 – OBLIGATIONS DU BÉNÉFICIAIRE

Le Bénéficiaire assume à ses frais et sous sa responsabilité exclusive :

- L'entretien intégral des installations mises à disposition,
- La propreté et le rangement permanent des lieux,
- Le stockage hermétique de tout élément attractif pour les nuisibles,
- L'entretien des sols, clôtures, manèges, carrière, rond de longe,
- La gestion des affinités entre équidés,
- La surveillance, les soins, le nourrissage et la sécurité de ses chevaux.

ARTICLE 7 – OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE

Le Propriétaire s'engage à :

- Mettre à disposition les installations en bon état d'usage,
- Assurer les réparations relevant du gros œuvre,
- Garantir la jouissance paisible des lieux.

Le Propriétaire décline toute responsabilité concernant :

- La garde,
- La surveillance,
- La santé,
- Ou les dommages causés par les chevaux du Bénéficiaire.

ARTICLE 8 – DURÉE ET RENOUVELLEMENT

La présente convention est conclue pour une durée ferme de un (1) an, prenant effet le **XX**

- Elle peut être résiliée librement par le Bénéficiaire avant son terme, en respectant un préavis de six (6) mois.
- À l'issue de cette période, la convention sera **renouvelable tacitement par périodes successives d'un (1) an**, sauf dénonciation par l'une des parties au

moins six (6) mois avant l'échéance.

- Le renouvellement maintient les mêmes conditions financières et obligations, sauf accord écrit contraire.
- Toute modification apportée à l'occasion d'un renouvellement fera l'objet d'un avenant signé par les deux parties.

ARTICLE 9 – CONDITIONS FINANCIÈRES

Redevance mensuelle

600 € TTC, incluant :

- Eau et électricité des écuries,
- Accès aux infrastructures,
- 3 stabulations,
- 1 box matériel,
- 2 stalles,
- Pâtures mises à disposition.

Options

- Hectare supplémentaire : 50 € TTC / mois
- Box supplémentaire : 100 € TTC / mois
- Stabulation supplémentaire : 200 € TTC / mois

A l'occasion de chaque renouvellement, les parties pourront convenir d'un nouveau montant de la redevance, tenant compte de l'évolution des charges, des coûts d'entretien et des conditions économiques générales, sans référence à un indice locatif

Article 10 – DÉPÔT DE GARANTIE ET INDEMNITÉ D'ENGAGEMENT INITIAL

10.1 Versements à la signature

À la signature, le Bénéficiaire verse au Propriétaire :

- Dépôt de garantie technique : Une somme de [Montant] € TTC (2 mois de redevance), destinée à garantir la bonne exécution des obligations contractuelles.
- Indemnité d'engagement initial : Une somme de [.....] € TTC (2 mois de redevance)

L'Indemnité d'engagement initial est acquies au Propriétaire à titre de compensation forfaitaire pour l'étude des besoins du Bénéficiaire et les frais liés à l'adaptation personnalisée des installations.

Si le Propriétaire décide de ne pas reconduire la convention à l'issue de cette période, cette indemnité sera intégralement restituée au Bénéficiaire.

ARTICLE 11 – INDIVISIBILITÉ FONCTIONNELLE

Les parties reconnaissent que la présente convention s'inscrit dans un ensemble cohérent d'occupation privée comprenant un logement meublé à usage de résidence principale, consenti par contrat distinct.

Chaque convention conserve sa **nature juridique propre** et demeure régie par son régime légal spécifique, sans qu'aucune ne constitue un accessoire, une condition ou une contrepartie de l'autre.

Toutefois, la cessation, la résiliation ou le non-renouvellement de l'une des conventions pourra constituer, pour l'autre partie, un élément d'appréciation pertinent dans la décision de reconduction ou de non-renouvellement de la convention correspondante, dans le respect des dispositions légales applicables et sans effet automatique.

Les parties s'engagent à notifier toute décision de cessation, résiliation ou non-renouvellement à l'autre partie dans un délai raisonnable, de manière à préserver la cohérence et la sécurité de l'occupation privée.

ARTICLE 12 – CLAUSE DE RENONCIATION A TOUT DROIT AU MAINTIEN

Le bénéficiaire renonce expressément à se prévaloir de tout droit au maintien dans les lieux fondés sur une activité professionnelle ou agricole.

ARTICLE 13 – CONTROLE ET DROIT DE VISITE

Le Propriétaire se réserve le droit de vérifier à tout moment la conformité de l'usage, moyennant un préavis de 15 jours calendaires par tous moyens de communication (mail, sms, téléphone, LRAR...)

ARTICLE 14 – MODES DE NOTIFICATION

Toutes notifications, résiliations, préavis ou demandes prévues dans la présente convention devront être adressées par tout moyen permettant d'en conserver trace :

- Lettre recommandée avec accusé de réception,
- Email avec accusé de réception ou confirmation écrite,
- SMS ou téléphone confirmé par écrit.
Le jour de réception de la notification vaut point de départ pour le calcul des délais.

ARTICLE 15 – ASSURANCE

a) Obligation d'assurance privé

Le bénéficiaire s'oblige à souscrire et maintenir pendant toute la durée de la présente convention, auprès d'une compagnie notoirement solvable, une assurance responsabilité civile à caractère strictement privé, couvrant notamment les dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs pouvant être causés :

- Aux personnes
- Aux animaux
- Aux biens, du fait de l'usage, de l'occupation et de la fréquentation des installations mises à dispositions, y compris les dommages causés par les chevaux placés sous sa garde privée.

b) Exclusion expresse de toute assurance professionnelle ou agricole

Le bénéficiaire déclare expressément ne souscrire aucune assurance à caractère professionnel, commercial, agricole ou assimilé au titre de l'usage des installations objet de la présente convention.

Toute souscription d'une assurance de cette nature constituera un manquement grave entraînant la résiliation de plein droit de la présente convention, sans préavis ni indemnité.

c) Justificatifs

Le bénéficiaire s'engage à fournir au propriétaire, à la signature de la présente convention puis à chaque renouvellement et à première demande, une attestation d'assurance en cours de validité, précisant explicitement le caractère privé de la couverture et l'absence de garantie liée à une activité professionnelle ou agricole.

d) Absence de garantie du Propriétaire

Le Bénéficiaire reconnaît être seul responsable des dommages de toute nature pouvant résulter de son fait personnel, de celui des personnes placées sous sa responsabilité, ou des animaux dont il a la garde privée.

Il renonce expressément à tout recours à l'encontre du Propriétaire, de ses représentants, associés ou préposés, pour tout dommage survenant du fait de l'usage des installations, sauf faute lourde ou dolosive dûment établie.

e) Assurance du Propriétaire

Le Propriétaire conserve une assurance couvrant sa responsabilité civile en qualité de propriétaire des installations, sans que cette assurance ne puisse être assimilée à une assurance couvrant l'activité ou l'usage privé du Bénéficiaire.

f) Défaut d'assurance

À défaut de justification d'une assurance conforme dans les conditions prévues ci-dessus, le Propriétaire pourra suspendre immédiatement l'accès aux installations et, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de quinze (15) jours, résilier la présente convention de plein droit, sans indemnité pour le Bénéficiaire.

ARTICLE 16 – LOI APPLICABLE ET TRIBUNAL COMPÉTENT

La présente convention est régie par le droit français.

Tout litige relatif à l'interprétation, l'exécution ou la résiliation de la présente convention, qui n'aurait pu être résolu à l'amiable, sera porté devant le Tribunal judiciaire compétent du lieu de situation des installations équestres mises à disposition.

ARTICLE 17 – SIGNATURES

Fait à XX,

Le XX

Le Propriétaire

Le Bénéficiaire

CONTRAT N°2 – BAIL D'HABITATION MEUBLÉ A USAGE DE RESIDENCE PRINCIPALE

Indissociable de la convention de mise à disposition équestre (CONTRAT N°1) Durée : 1 an renouvelable tacitement ARTICLE 1 – DÉSIGNATION DES PARTIES Le Bailleur : Laure MEYER Adresse : 1 A Le Bignovre, 88410 BLEURVILLE, France

Le Locataire : Nom : ... Adresse : ...

Ci-après désignés collectivement « les Parties ».

ARTICLE 2 – OBJET DU CONTRAT Le Bailleur loue au Locataire un logement meublé à usage strictement d'habitation, constitutif de sa résidence principale, situé : Adresse : 1B Le Bignovre, 88410 BLEURVILLE, France

- 1er étage, combles inclus
- Surface habitable : 63,67 m²
- Nombre de pièces principales : 2
- Autres parties : terrasse, grenier
- Cuisine aménagée
- Chauffage électrique et poêle à bois fonte/pierre
- Eau comprise, électricité à la charge du Locataire via sous-compteur
- Parking privé pour 2 véhicules

Destination : Le logement est destiné exclusivement à l'habitation du locataire et de sa famille, à l'exclusion de toute activité professionnelle, commerciale ou agricole.

Locaux et équipements accessoires :

- Parking et extérieurs privatifs
- Hangars et cours partagés
- Raccordements TV, ADSL et fibre

INDISSOCIABILITE : Les parties reconnaissent que le présent bail s'inscrit dans un projet global d'occupation privée cohérente comprenant, sans accessoire juridique ni contrepartie économique, l'usage d'installations équestres mises à disposition par une convention distincte signée le même jour. Les parties conviennent que chaque convention conserve sa nature juridique propre et demeure régie par son régime légal spécifique, sans accessoire ni subordination juridique.

Il est expressément convenu que la cessation, la résiliation ou le non-renouvellement de la convention de mise à disposition des installations équestres (Contrat N°1) constituera systématiquement un motif légitime et sérieux de non-renouvellement du présent bail par le Bailleur, dans le respect des dispositions de la loi du 6 juillet 1989, l'usage des écuries étant la condition essentielle et déterminante du consentement du Bailleur à la location du logement.

ARTICLE 3 – DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE

Date de prise d'effet : ...

Durée initiale : 1 an, renouvelable tacitement conformément à la loi 1989

Le Locataire peut donner congé à tout moment, sans avoir à justifier d'un motif particulier, sous réserve de respecter un préavis d'1 mois.

Le Bailleur ne peut donner congé qu'à l'échéance du bail ou de l'une de ses reconductions, et uniquement pour l'un des motifs légaux prévus à l'article 25-8 de la loi du 6 juillet 1989, avec préavis de 3 mois, à savoir :

- Reprise pour habiter lui-même ou loger un proche
- Vente du logement
- Motif légitime et sérieux

Toute résiliation doit être notifiée par lettre recommandée avec AR ou par acte de commissaire de justice.

Les parties reconnaissent expressément que pourra notamment constituer un motif légitime et sérieux, au sens de la loi du 6 juillet 1989, la disparition, la cessation ou le non-renouvellement de la convention distincte de mise à disposition d'installations équestres participant au projet global d'occupation privée du locataire.

ARTICLE 4 – LOYER ET CHARGES

Loyer mensuel : 400 € TTC

Provision charges récupérables : 50 € / mois (électricité selon sous-compteur)

- Eau comprise dans le loyer
- Loyer révisable chaque année à date anniversaire selon IRL (3T2024 = 144,51)
- Paiement par virement au plus tard le 4 de chaque mois

Récapitulatif mensuel :

- Loyer : 400 €
- Provision charges : 50 €
- Total dû : 450 €

Le paiement du loyer est indépendant de toute autre convention.

ARTICLE 5 – DÉPÔT DE GARANTIE

- Montant : 400 €
- Restitution après état des lieux de sortie et solde de tout compte
- Ne peut être utilisé pour régler le dernier loyer

ARTICLE 6 – OBLIGATIONS DU LOCATAIRE Le Locataire s'engage à :

- Assurer la gestion et entretien des équipements de chauffage (chaudière, poêle, chauffe-eau) au moins 1 fois/an par professionnel agréé
- Garantir la propreté et l'entretien général du logement
- Fournir une attestation d'assurance multirisque habitation à la signature et chaque année
- Respecter le règlement intérieur des lieux
- Payer loyers et charges aux échéances convenues

ARTICLE 7 – OBLIGATIONS DU BAILLEUR

- Fournir un logement conforme au contrat et en bon état
- Réaliser les réparations structurelles (toiture, gros œuvre)
- Garantir la jouissance paisible des lieux
- Assurer l'abonnement électricité et services privatifs
- Décliner toute responsabilité pour objets personnels du Locataire

ARTICLE 8 – CLAUSES RÉVOCATOIRES Résiliation immédiate en cas :

- Non-paiement du loyer ou charges après commandement
- Non-versement du dépôt de garantie
- Absence d'assurance habitation après mise en demeure La résiliation ne pourra intervenir qu'à l'issue d'un délai d'un mois suivant la délivrance d'un commandement demeuré infructueux, dans les conditions prévues par la loi.

ARTICLE 9 – CLAUSES SPÉCIFIQUES Nuisances sonores : respect des horaires de calme et autorisation pour invités. Parking et stockage : autorisation limitée dans hangar, pas de responsabilité pour vol. Fumeurs : Il est strictement interdit de fumer ou de vapoter à l'intérieur du logement, y compris à l'aide de cigarettes électroniques ou dispositifs

assimilés. Tout manquement pourra donner lieu à la remise en état du logement aux frais du locataire et, en cas de dégradations caractérisées, constituer un manquement aux obligations locatives. Accès du Bailleur : Le Bailleur conserve un double des clés exclusivement en cas de nécessité impérieuse ou d'urgence avérée (sinistre, péril, intervention technique urgente). Animaux : autorisés sous contrôle permanent, interdiction des chiens de 1ère catégorie.

ARTICLE 10 – VÉTUSTÉ ET DÉGRADATIONS Le Locataire est responsable des dégradations et pertes. Grille de vétusté jointe en annexe pour calcul des réparations.

ARTICLE 11 – ANNEXES OBLIGATOIRES

- État des lieux
- Inventaire et mobilier détaillé
- Notice d'information sur droits et obligations
- Liste charges récupérables
- Liste réparations locatives
- Grille de vétusté

ARTICLE 12 – LOI APPLICABLE ET TRIBUNAL COMPÉTENT

Le présent bail est régi par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Tout litige relatif à l'interprétation, l'exécution ou la résiliation du bail sera soumis au Tribunal judiciaire compétent du lieu de situation du logement loué.

ARTICLE 13 – MODES DE NOTIFICATION DES CONGÉS ET PRÉAVIS

Tout congé ou préavis, qu'il émane du Locataire ou du Bailleur, devra être notifié par l'un des moyens suivants :

- Lettre recommandée avec accusé de réception,
- Acte d'huissier,
- Email avec accusé de réception ou confirmation écrite.
Le point de départ du préavis sera la date de réception de la notification par la partie destinataire.

ARTICLE 14 – SIGNATURES

Fait à XX, Le XX

Signatures précédées de la mention « Lu et approuvé »

Le Bailleur

Le Locataire