
COMMODAT OU CONTRAT DE PRÊT A USAGE

IMMEUBLE COMMUNAL

situé au rez-de-chaussée du pavillon communal
au 26, rue des Cordeliers

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 PRÊTEUR »,

Représenté par **Monsieur Xavier BONNET**, Maire de Clisson, dûment mandaté par délibération du Conseil municipal en date du 09 juillet 2020 conformément à l'article L.2122-22 du Code général des collectivités territoriales,

Et

D'une part,

L'association « Accueil des Villes Françaises »

SIREN 833387137

Ci-après dénommée « LE PRENEUR » ou « l'association ».

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 commodat.

E X P O S É

Préalablement à la signature du présent commodat,

« LE PRÊTEUR » expose :

- 1) Que le bien présentement mis à disposition appartient à son domaine privé ;
- 2) Toute décision du « PRÊTEUR » conditionnera le départ du « PRENEUR » sans qu'il ait besoin de justifier d'un besoin pressant et imprévu du bien ;
- 3) **Que les sanitaires seront mutualisés avec les autres preneurs du rez-de-chaussée du pavillon ;**
- 4) **Que la salle de réunion du rez-de-chaussée du pavillon sera mutualisée avec les autres preneurs du pavillon appelés à s'organiser pour son utilisation en fonction des différents créneaux horaires et jours de la semaine.**

« LE PRENEUR » déclare ce qui suit :

- 1) Être une association à but non lucratif ;
- 2) Connaître parfaitement les locaux et les conditions d'occupation et les accepter ; « LE PRENEUR » ayant occupé les lieux préalablement du 1^{er} septembre 2020 au 31 août 2023 dans le cadre d'un bail précaire ;
- 3) Renoncer à tout recours contre « LE PRÊTEUR » pour des dommages qu'il aurait à subir, pour quelque motif que ce soit ;
- 4) Renoncer à tout recours contre « LE PRÊTEUR » en cas de révocation du présent commodat.

Article 1 - OBJET DE LA CONVENTION

« LE PRÊTEUR » décide de soutenir « l'association » dans la poursuite de ces objectifs en mettant gratuitement à sa disposition les locaux ci-après désignés qui lui appartiennent. « LE PRÊTEUR », par ces présentes, consent au « PRENEUR » qui accepte un contrat de prêt à usage régi par les articles 1875 et suivants du Code civil, et met à la disposition du « PRENEUR » le bien dont la désignation suit.

Article 2 - DESIGNATION DU BIEN MIS A DISPOSITION

Sis au 26 rue des Cordeliers à Clisson (44190), situé sur la parcelle cadastré section AI numéros 353 et 354, et composé de :

Pour les biens mis à disposition par « LE PRÊTEUR » pour l'usage exclusif de l'association au sein du bâtiment existant, :

- D'un bureau « A » de 9 m², au rez-de-chaussée du pavillon.

L'association aura l'usage exclusif de ce bureau et veillera à la garde et à la conservation de la chose prêtée.

Les espaces suivants sont mis à disposition par « LE PRÊTEUR » à « l'association » mais également aux autres usagers des lieux :

- Les sanitaires (3 m²) seront mutualisés avec les autres preneurs du rez-de-chaussée du pavillon,
- La salle commune du rez-de-chaussée du pavillon (23 m²) sera mutualisée avec tous les autres preneurs du pavillon.

Soit une surface totale de l'ordre de 35 m².

Article 3 - DESTINATION DES LIEUX MIS A DISPOSITION

Les lieux mis à disposition sont destinés à un usage associatif en lien avec les activités de l'association 'AVF Accueil des Villes Françaises'. « L'association » s'engage à utiliser les locaux mis à disposition pour la réalisation de son objet tel que mentionné dans ses statuts. Elle s'engage à prendre toutes les dispositions nécessaires au bon déroulement de son activité et au maintien de l'ordre autant dans les différents locaux qu'aux abords immédiats. Elle devra, en outre, se conformer aux prescriptions administratives et autres concernant ce genre d'activité.

« LE PRENEUR » ne pourra exercer dans les lieux loués, même à titre temporaire, aucune autre activité.

Article 4 - DUREE

Le présent commodat est consenti et accepté pour une durée de 6 ans.

- **À compter du 1^{er} septembre 2023 jusqu'au 31 août 2029.**

« LE PRÊTEUR » est en droit d'obtenir la restitution de la chose prêtée à tout moment sauf à respecter un délai raisonnable et sans avoir à justifier d'un besoin pressant et imprévu du bien.

Ainsi, il pourra être résilié à tout moment :

- A la demande du « PRÊTEUR », moyennant un préavis d'1 mois, notifié par lettre recommandée avec accusé de réception.
- A la demande du « PRENEUR », moyennant un préavis d'1 mois, notifié par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 5 - ETAT DES LIEUX

« L'association » ayant bénéficié d'un bail précaire du 1^{er} septembre 2020 au 31 août 2023, elle prendra les locaux dans l'état où ils se trouvaient lors de son entrée en jouissance. Un état des lieux « entrant » ayant déjà été fait en 2020 (en annexe du commodat), un état des lieux « sortant » sera établi contradictoirement entre les parties, lors de la remise des clés et annexé au présent commodat. Il appartient à « l'association » en tant qu'utilisateur de signaler immédiatement au « PRÊTEUR » et avant l'utilisation toutes les anomalies ou dégradations constatées le cas échéant, celles qui seraient survenues durant le temps de son utilisation.

Article 6 - REDEVANCE OU INDEMNITE D'OCCUPATION

Compte tenu du caractère non lucratif de l'activité de « l'association », la mise à disposition des biens identifiés à l'article 2 se fera à titre gratuit pendant toute la durée du présent commodat.

Le commodat étant gratuit puisqu'il s'agit d'un prêt, « LE PRENEUR » devra cependant supporter toutes les charges liées à la mise à disposition des locaux. « L'association » est ainsi tenue aux dépenses ordinaires ayant pour objet le fonctionnement ou la conservation de la chose prêtée (dépenses d'entretien).

« LE PRENEUR » s'obligera à acquitter directement les différents abonnements et les consommations dont il aura besoin. Il est tenu de mettre les pièces justificatives de ces charges à la disposition du « PRÊTEUR », en cas de besoin.

La redevance des ordures ménagères s'applique au « PRENEUR ». Aussi, « LE PRENEUR » s'engage à s'inscrire auprès du service 'Environnement' de la Communauté d'agglomération 'CLISSON, SEVRE ET MAINE AGGLO', 13 rue des Ajoncs à Clisson.

Article 7 - CLAUSES ET CONDITIONS

7.1 - CONDITIONS A LA CHARGE DU « PRÊTEUR »

- Le « PRÊTEUR » s'oblige à tenir les lieux mis à disposition clos et couverts suivant l'usage. Resteront donc à la charge de ce dernier, les grosses réparations, telles que visées à l'article 606 du Code civil et les réparations qu'il jugera être à sa charge ;
- Le « PRÊTEUR » assumera les frais liés à des réparations et événements extraordinaires, comme des catastrophes naturelles, ainsi que les conséquences d'actes malveillants de tiers mettant en péril la substance de l'objet ;
- Le « PRÊTEUR », en tant que propriétaire, devra satisfaire à toutes les obligations légales et réglementaires relatives à la mise en sécurité des installations et équipements mis à disposition ainsi qu'au respect des normes applicables aux ERP.

7.2 - CONDITIONS A LA CHARGE DU « PRENEUR »

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

- A) - « L'association » s'engage à vérifier lors du départ de la dernière personne de la fermeture des portes, des fenêtres, de l'éclairage, des robinets d'eau et du bon fonctionnement au ralenti les appareils de chauffage (maintenant le local hors gel), s'assurant ainsi une bonne sécurité du local.
- B) - L'autorisation d'occupation accordée au « PRENEUR » est strictement personnelle et ne peut donc faire l'objet d'un transfert sous quelque modalité que ce soit. « L'association » ne pourra louer le bien qui lui a été prêté. Plus généralement toute mise à disposition à titre onéreux ou gratuit de l'immeuble faisant l'objet de l'occupation est interdite.
- C) - « LE PRENEUR » devra tenir les lieux en bon état d'entretien. Il devra ainsi répondre de la réparation ou du remplacement de la chose dégradée du fait de l'activité de celle-ci, et même si cela est dû à l'usure normale et à la vétusté. A ce titre, il s'oblige à déclarer immédiatement au « PRÊTEUR » tout sinistre ou dégradation qui interviendrait dans les lieux mis à disposition, et ce même dans le cas où les réparations ainsi induites seraient normalement à la charge du « PRÊTEUR ». A défaut, « LE PRENEUR » serait responsable de toutes les conséquences de cette omission. En cas de sinistre dont il serait responsable, « LE PRENEUR » est en principe tenu d'indemniser le prêteur sauf s'il rapporte la preuve de l'absence de faute de sa part ou d'un cas fortuit.
- D) - « LE PRENEUR » ne pourra exiger du « PRÊTEUR », pendant cette même durée, aucune remise en état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit.
- E) - « LE PRENEUR » prendra également toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations d'eau, des appareils de chauffage ou autres. A défaut, il supportera les frais de réparations ou des dégâts de toute espèce causés par l'inobservation des conditions ci-dessus.
- F) - « LE PRENEUR » devra, en outre, entretenir tous équipements spécifiques lorsqu'ils existent, conformément aux normes en vigueur, et les rendre en parfait état d'utilisation.
- G) - « LE PRENEUR » devra rendre les revêtements de sols en l'état, compte tenu d'une usure normale.
- H) - « LE PRENEUR » pourra effectuer des travaux d'équipement et d'installation mais ne pourra faire dans les locaux mis à disposition, sans le consentement exprès et écrit du « PRÊTEUR », aucune démolition ou amélioration, aucun percement de murs, poutres plafonds et plancher, aucun cloisonnement, aucun changement de distribution, ni aucun travaux affectant l'aspect extérieur de l'immeuble ou ses parties communes.
- I) - Tous les travaux réalisés régulièrement (ils seront exécutés sous la responsabilité de « l'association » et la surveillance de l'architecte du « PRÊTEUR ») par « LE PRENEUR » reviennent immédiatement au « PRÊTEUR » par le jeu de l'accession, et ce sans indemnité. Sauf convention contraire, le « PRÊTEUR » ne pourra exiger la remise du bien dans son état primitif, et ce aux frais du « PRENEUR », qu'en ce qui concerne les travaux qu'il n'aura pas expressément autorisés.

- J) - « LE PRENEUR » devra jouir du bien mis à disposition en bon père de famille et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux voisins ; il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous bruits, odeurs ou trépidations et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements sanitaires, arrêtés de police et autres, et veiller à toutes les règles concernant l'hygiène, la salubrité, l'ordre public et autres.
- K) - « LE PRENEUR », en tant qu'exploitant des locaux mis à disposition, devra veiller au respect des obligations relevant de la réglementation ERP (ex : formation sécurité incendie, non encombrement des issues de secours...).
- L) - « LE PRENEUR » acquittera ses impôts personnels : taxe d'habitation, et généralement tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le « PRÊTEUR » pourrait être responsable pour lui à un titre quelconque, et il devra justifier de leur acquittement au « PRÊTEUR » à toute réquisition.
- M) - « LE PRENEUR » devra faire assurer les locaux en sa qualité de preneur et tenir constamment assurés pendant tout le cours de son occupation, à une compagnie notoirement solvable, les locaux objets des présentes, contre les risques d'incendie, le recours de tiers, les dégâts des eaux, les explosions de gaz, les bris de glace, le vol et tous autres risques résultant de son occupation et de ses activités. « L'association » répondra des dégradations causées aux locaux mis à disposition, commises tant par elle-même que par ses membres préposés et toute personne effectuant des travaux pour son compte. « L'association » fournira une attestation de son assureur certifiant que sa responsabilité civile est couverte pour l'activité qu'elle organise dans le local, ainsi qu'une attestation 'Dommages aux biens'.
- N) - « LE PRENEUR » devra laisser le « PRÊTEUR », son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux occupés pour constater leur état quand le « PRÊTEUR » le jugera à propos. Il devra laisser visiter les lieux en cas de congé ou en cas de mise en vente et, à défaut d'accord, tous les jours de dix heures à midi et de quatorze heures à dix-huit heures, sauf dimanches et jours fériés.
- O) - En cas de démolition ou de destruction totale ou partielle des biens occupés par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause indépendante de la volonté du « PRÊTEUR », ou cas de déclaration d'insalubrité concernant les locaux, il ne pourra rien être réclamé au « PRÊTEUR ».
- P) - En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au « PRÊTEUR ».
- Q) - « LE PRENEUR » renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le « PRÊTEUR » :
- En cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux qui pourrait être commis dans les locaux mis à disposition ou les dépendances de l'immeuble, sauf dans le cas où l'acte serait commis par toute personne dont le « PRÊTEUR » serait reconnu civilement responsable.
 - En cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, l'électricité, le téléphone, le chauffage, les ascenseurs, monte-charge, etc.
 - En cas de trouble apporté à la jouissance du « PRENEUR » par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, sauf si ce ou ces tiers relèvent de la responsabilité du « PRÊTEUR », « LE PRENEUR » devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le « PRÊTEUR ».
 - En cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le « PRÊTEUR » n'étant aucunement responsable de tous dégâts ainsi occasionnés, sauf s'il n'a pas rempli ses obligations au titre de l'article 606 du Code civil.
- R) - Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral.
- Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérances soit de la passivité du « PRÊTEUR », celui-ci restant libre d'exiger, à tout moment et sans préavis, le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent commodat.

Article 8 - FRAIS

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

- Des frais et honoraires exposés par le « PRÊTEUR » 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 « PRÊTEUR », sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, et ce sans préjudice de l'article 700 du nouveau code de procédure civile.

Article 9 - CLAUSES RESOLUTOIRES DE PLEIN DROIT

Le présent commodat sera résolu de plein droit :

- En cas de dissolution de l'association.
- En cas de changement de destination des lieux.
- Dans le cas où « LE PRÊTEUR » se réserve le droit de reprendre possession dudit bien mis à disposition à tout moment pour réaliser ses projets sans qu'il ne soit rien réclamé au « PRÊTEUR ».
- Pour motif d'intérêt général. La justification des motifs d'intérêt général (ex : problématiques techniques ou évolution réglementaire imposant des travaux, existence d'un péril imminent...) devra faire l'objet d'une discussion entre les parties donnant lieu à un échange de courriers. En cas de désaccord entre les signataires du présent commodat sur l'existence d'un enjeu d'intérêt général, il est rappelé qu'il appartient au juge administratif d'apprécier cette notion en dernier ressort. La résiliation pour motif d'intérêt général ne donne droit à aucune indemnité d'aucune sorte. « LE PRENEUR » s'engage à quitter les lieux à la première demande de la ville
- Si par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause indépendante de la volonté du « PRÊTEUR », les biens occupés venaient à être démolis ou détruits, totalement ou partiellement, ou encore déclarés insalubres. Dans ce cas, il ne pourra rien être réclamé au « PRÊTEUR ».
- En cas de non-exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions stipulées.

A défaut d'exécution de l'une des clauses ou conditions du présent commodat, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble au « PRÊTEUR », 1 mois après une sommation par lettre recommandée demeurée infructueuse, d'avoir à exécuter la ou les conditions ou clauses. L'association sera alors tenue de libérer les lieux, sur simple réquisition de la commune. Une simple notification recommandée avec demande d'avis de réception vaudra commandement de quitter les lieux.

En cas de maintien dans les lieux, il suffira d'une simple ordonnance de référé du Président du tribunal de grande instance de Nantes, pour obtenir l'expulsion des lieux mis à disposition sans préjudice pour le « PRÊTEUR » de son droit à tous dommages-intérêts. Ainsi, les éventuelles conséquences onéreuses de ladite résiliation pourront être mises à la charge de l'association.

Article 10 - FIN DE L'OCCUPATION

« LE PRENEUR » pourra, en ce qui le concerne, renoncer à poursuivre l'exécution du présent commodat, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la commune au moins 1 mois à l'avance.

Lorsque le présent commodat aura atteint son terme, comme en cas de résiliation anticipée ou de délivrance de congé, « LE PRENEUR » devra quitter les lieux après avoir restitué les clés, à la date d'effet soit du congé, soit de la résiliation anticipée du congé. **A défaut, il encourra une indemnité d'occupation par jour de retard égale à 50 €** Sera considérée comme jour de retard, toute occupation pour quelque cause que ce soit, du lendemain de la cessation de la mise à disposition des lieux jusqu'au jour de la restitution des clés après déménagement complet.

Dans le cas où « LE PRENEUR » refuserait de quitter les locaux à la fin de l'occupation, son expulsion pourra être ordonnée par simple ordonnance de référé du Président du Tribunal de Grande Instance de Nantes.

Les équipements, matériels et installations non fixées à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété de l'association et devront être enlevés par elle lors de son départ, à charge pour elle de remettre les lieux en l'état.

Article 11 - MODIFICATION DU COMMODAT

Toute modification apportée au présent commodat devra faire l'objet d'un avenant dûment signé par les deux parties.

Article 12 - REGLEMENT DES LITIGES

Les parties s'engagent à rechercher une solution amiable à tout différent né de l'application ou de l'interprétation du présent commodat. À défaut de solution amiable, le litige sera tranché par le tribunal compétent.

Fait à Clisson, en 2 exemplaires, le

LE « PRETEUR »,
Xavier BONNET
Maire

« LE PRENEUR » OU « L'ASSOCIATION »,
Jacqueline BOSSIS
Présidente

Annexe :
- Etat des lieux