



CONTRAT DE PRÊT A USAGE OU COMMODAT

TERRAIN COMMUNAL

« VERGER DU NID D'OIE - Parcelles AC 151 - 158 »

IDENTIFICATION DES PARTIES

ENTRE

LA COMMUNE DE CLISSON,

Hôtel de ville - 3 Grande Rue de la Trinité 44190 CLISSON,

N° de téléphone : 02.40.80.17.80

@ : contact@mairie-clisson.fr

SIREN 214 400 434

Ci-après dénommée « LE PRÊTEUR »,

Représentée par **Monsieur Xavier BONNET**, Maire de Clisson, dûment mandaté par délibération du conseil municipal en date du 9 juillet 2020, conformément à l'article L.2122-22 du Code général des collectivités territoriales.

D'une part,

Et

L'association « LA SOLID' »

représentée par **un bureau collégial,**

dont le siège est situé 1 rue des Filatures, Maison de la Solidarité, 44190 CLISSON

Tél. 02 85 52 45 21

@ : asso@lasolid.fr

SIREN 524352911

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.

EXPOSÉ

Préalablement à la signature du présent commodat,

« LE PRÊTEUR » expose :

- 1) Que le bien présentement mis à disposition appartient au domaine privé de la commune, dont elle est propriétaire, depuis un acte notarié signé le 30 août 2000. Ce bien, dénommé 'Verger du Nid d'Oie', situé à Clisson, est cadastré à la section AC n°151 et 158, répertorié en terre cultivée à protéger dans le règlement de l'AVAP de Clisson.
- 2) Que la nature de ces parcelles situées en zone urbaine, propriété communale, doit servir l'intérêt public.
- 3) Que les parcelles sus-désignées peuvent faire l'objet d'une opération d'aménagement et de rénovation de quartier pour laquelle lesdits terrains pourront être réaffectés dans le respect du règlement de l'AVAP.

Toute décision d'opération par la Ville conditionnera à la première réquisition de la Ville le départ sans indemnité du « PRENEUR » dans le respect de l'article 4.

- 4) Que « l'association » ne pourra en aucun cas revendiquer le bénéfice des dispositions des baux ruraux ou agricoles, pour se maintenir dans les lieux.
- 5) Que l'aire de stationnement, avec accès rue du Nid d'Oie, reste ouverte et utilisable par le public, dans la mesure où cette utilisation n'entrave pas les activités du « PRENEUR ».

« LE PRENEUR » déclare ce qui suit :

- 6) Connaître parfaitement le bien, pour l'avoir géré sous convention depuis 2006. « LE PRENEUR » ne sera admis à formuler aucune réclamation au sujet du site qu'il est censé bien connaître. Il prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance.
- 7) Renoncer à tout recours contre « LE PRÊTEUR » pour des dommages qu'il aurait à subir, pour quelque motif que ce soit.
- 8) « LE PRENEUR » ne peut prétendre à un quelconque droit au maintien ou au renouvellement dans les lieux gérés. « LE PRENEUR » déclare expressément renoncer à l'avance à tout recours et s'engage à quitter les lieux à la première demande du « PRÊTEUR ».

Article 1 - DESIGNATION DU BIEN

Il s'agit de deux parcelles nues de construction, situées au verger de Nid d'Oie, route de Nid d'Oie, à Clisson et cadastrées à la section AC n°151 et 158.

La surface représente 2007 m².

Il convient de noter que la haie végétale existante le long de la route de Nid d'Oie fait partie intégrante du « verger de Nid d'Oie ».

Article 2 - OBJET

« LE PRENEUR » entretient deux parcelles communales, permettant de préserver le verger de Nid d'Oie, à titre conservatoire et pédagogique.

Cette vocation à titre conservatoire et pédagogique correspond à la volonté de la Municipalité d'assurer le maintien et l'enrichissement de la biodiversité et plus globalement, à la priorité que représente la préservation de l'environnement.

« LE PRÊTEUR » autorise « l'association » à œuvrer à la préservation dudit verger et à exercer son activité, conformément à ses statuts et dans le respect de la biodiversité.

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

Article 3 - MODALITES FINANCIERES

La mise à disposition de ces 2 parcelles est gratuite.

Tout travaux d'entretien exécuté par « LE PRENEUR » ne sera pas rémunéré par « LE PRÊTEUR ».

Article 4 - DURÉE DU COMMODAT

La durée du commodat est de **TROIS ANS, à compter du 11/11/2023.**

Au terme du commodat, aucun congé n'a besoin d'être délivré. Il pourra être renouvelé sur demande écrite de l'association.

Chacune des parties aura la faculté de résilier le présent commodat après en avoir avisé l'autre partie.

Pour « LE PRÊTEUR », il est en droit de récupérer le bien mis à disposition sans aucune motivation, ni justification, sur simple demande faite au « PRENEUR » par lettre recommandée avec accusé de réception.

Pour « LE PRENEUR », il est en droit de résilier le commodat sur simple demande par courrier ou courriel. En cas de résiliation anticipée, « LE PRENEUR » fera de son affaire, l'enlèvement de toutes les installations mises en place et la remise en état des lieux.

Si, 1 mois après la date de notification de la lettre recommandée du « PRÊTEUR », « LE PRENEUR » se maintient dans les lieux, il devrait être considéré comme « PRENEUR » sans droit ni titre et son expulsion aurait lieu, en vertu d'une ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Nantes, exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel.

Article 5 - CONDITIONS À LA CHARGE DU « PRENEUR »

La gestion du lieu se fera sous les conditions suivantes :

- 1) « LE PRENEUR » ne pourra faire aucune transformation, ni aucun changement qui mènerait à modifier le contexte actuel du site sans l'autorisation expresse du « PRÊTEUR ». En outre, aucune construction ne pourra être édifiée sur ce site.
- 2) Tous les travaux réalisés régulièrement 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.

- 3) « LE PRENEUR » devra laisser le « PRÊTEUR », son représentant ou tout autre personne que « LE PRÊTEUR » aura sollicitée, pénétrer sur le site quand le « PRÊTEUR » le jugera à propos. Il devra laisser visiter le site 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. Il supportera en durée et en occupation de terrain, la réalisation de travaux que la Ville de Clisson jugera nécessaire de faire sans pouvoir prétendre à une indemnisation sous quelque forme que ce soit.
- 4) En cas de travaux du « PRÊTEUR », « LE PRENEUR » ne pourra exiger du « PRÊTEUR » aucune remise en état, ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit.
- 5) « LE PRENEUR » s'engage à déclarer toutes manifestations projetées sur le site :
 - « L'association » devra obtenir, au préalable, l'accord du « PRÊTEUR » sur les faits suivants :
 - ✓ Manifestation scolaire sur le site ;
 - ✓ Manifestation publique sur le site (organisation de visites pédagogiques).
 Les déclarations se feront par courrier électronique.
- 6) « 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 les 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, la sécurité et autres.
- 7) « LE PRENEUR » devra se conformer aux prescriptions administratives et autres, concernant la règlementation du PLU applicable sur ces parcelles.
- 8) « LE PRENEUR » s'engage à respecter l'environnement par :
 - ✓ L'interdiction absolue d'employer des produits phytosanitaires, pesticides et engrais chimiques,
 - ✓ Le maintien en place des arbres,
 - ✓ La pratique du tri des déchets, la mise en place de compostage de proximité,
 - ✓ L'interdiction d'introduire des plantes invasives,
 - ✓ Une gestion économe des ressources naturelles, en particulier l'eau,
 - ✓ L'interdiction de mener des activités susceptibles de polluer le sol.
- 9) « LE PRENEUR » devra tenir les lieux en bon état et effectuer des travaux d'entretien :
 - ✓ Taille des arbres du verger,
 - ✓ Désherbage des parties cultivées, de la spirale aromatique, de la zone humide et des massifs,
 - ✓ Gestion des déchets issus de l'entretien,
 - ✓ Entretien des pommiers, des plates-bandes bordant le parking,
 - ✓ Pose et entretien de toilettes sèches,
 - ✓ Entretien des panneaux d'information,
 - ✓ Entretien des aménagements naturels de la partie basse.

- 10) Il s'oblige à déclarer au « PRÊTEUR », dès qu'il en a connaissance, tout sinistre ou dégradation qui interviendrait sur le site mis à disposition. Que les réparations induites par ledit sinistre soient normalement à la charge du « PRÊTEUR » ou non, le « PRENEUR » s'engage à cette déclaration. 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.
- 11) L'autorisation d'occupation accordée à « l'association » est strictement personnelle et ne peut donc faire l'objet d'un transfert sous quelque modalité que ce soit. Toute sous-location, et plus généralement toute mise à disposition à titre onéreux ou gratuit de ces parcelles faisant l'objet de l'occupation, est interdite.

Article 6 - CONDITIONS À LA CHARGE DU PRÊTEUR

Le « PRÊTEUR » s'engage :

- 1) À déclarer au « PRENEUR », à l'avance, toute activité pouvant interférer avec les activités du « PRENEUR », autre que l'usage du parking par le public, et notamment toute activité de chantier et d'entrepôt de matériel ou de matériaux ;
- 2) À fournir, le matériel et le personnel technique habilité pour exécuter 2 fois par an la grande tonte, aux dates fixées en commun, en fonction des disponibilités des services techniques ;
- 3) À réaliser une fois par an l'égavage de la haie située le long de la route de Nid d'Oie, en fonction des disponibilités des services techniques et dans le respect des bonnes pratiques écologiques, étant entendu que le « PRENEUR » n'a ni l'habilitation ni les compétences pour le faire ;
- 4) Dans le cas où un élagage d'autres arbres du site serait nécessaire, toute intervention à plus de 3 m du sol ne pourra être réalisée que par des professionnels à la charge du « PRÊTEUR », conformément à la réglementation en vigueur ;
- 5) À l'entretien du fossé ;
- 6) À respecter le site et ses aménagements et le plan de gestion élaboré par « LE PRENEUR ».

Article 7 - RESPONSABILITÉS - ASSURANCES

« LE PRENEUR » devra répondre des dommages qu'il cause sur le site mis à disposition.

« LE PRENEUR » devra être assuré pour les dommages et accidents causés à autrui de son fait ou du fait de ses membres, ainsi qu'aux choses dont il a la garde ou la responsabilité, et devra attester de ces assurances auxquelles il aura souscrit à toute demande du « PRÊTEUR ».

Article 8 - CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 1) Une rencontre avec les services municipaux sera organisée une fois par an sur le site, afin de s'accorder sur le plan de gestion.
- 2) « LE PRENEUR » est informé que des réseaux de gaz et d'eau se situent sous les parcelles, traversant le jardin d'Ouest en Est (cf. l'annexe). Aucune dégradation de ces réseaux ne devra être constatées.
- 3) Toute modification du présent commodat donnera lieu à la formalisation d'un avenant.

Article 9 - CLAUSES RESOLUTOIRES

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...) 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 du « 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 du « PRÊTEUR ». Une notification par lettre 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 - JUGEMENT DES CONTESTATIONS

Les contestations qui pourraient s'élever entre « LE PRÊTEUR » et « LE PRENEUR » pour quelque motif que ce soit, et qui ne trouveraient pas un accord amiable, seront soumises au tribunal administratif de Nantes.

Fait à Clisson, en 2 exemplaires originaux le

LE « PRÊTEUR »,
Xavier BONNET
Maire

« LE PRENEUR »,
Association LA SOLID'
Membre du bureau collégial

Annexes : Plan cadastral
 Plan des réseaux