

FICHE DE TELETRANSMISSION

Optimisation du Patrimoine

DECISION n°23-93 du 06/07/2023

Saint Quentin en Yvelines - Magny les Hameaux - SQY/Monsieur SMADJA Jean - contrat de prêt à usage d'une dépendance du domaine privé en date du 22 septembre 2022 arrivant à échéance au 31 mai 2023 - délais impartis pour procéder à un avenant étant dépassés, nouveau contrat de prolongation au 31 mai 2024 pour l'usage réservé exclusivement aux équidés - Parcelles cadastrées section D0514 -

Délibération du conseil Communautaire en date du 11 juillet 2020 déléguant au Président une partie de ses attributions Alinéa 5

**DATE D'ACCUSE DE RECEPTION
PREFECTURE DES YVELINES :**

7 juillet 2023

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

Saint-Quentin-en-Yvelines-Communauté d'Agglomération – Séance du dimanche 1 janvier 2023

CONTRAT DE PRET A USAGE D'UNE DEPENDANCE DU DOMAINE PRIVE
SQY/Mr SMADJA Jean
Parcelles cadastrées section D0514
sur la commune de Magny les Hameaux

ENTRE LES SOUSSIGNES :

SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES, Etablissement Public de Coopération Intercommunale, créé par arrêté préfectoral en date du 24 décembre 2015, dont le siège est 1 rue Eugène Hénaff, 78192 Trappes Cedex, identifiée au SIREN sous le numéro 200 058 782, représenté par son Président en exercice, Monsieur Jean-Michel FOURGOUS, dûment habilité par l'effet de la délibération n° 2020-071 du Conseil Communautaire en date du 11 juillet 2020 ;

Ayant donné délégation de fonctions et de signature, par arrêté en date du 21 juillet 2020, à Monsieur Bernard MEYER, Conseiller Communautaire en charge du Patrimoine bâti, dûment habilité à signer tous contrats d'occupation du domaine et/ou baux de la compétence du service Optimisation du patrimoine ;

Ci-après désigné « **le Propriétaire** » ou « **SQY** » ;

D'une part.

ET :

Monsieur SMADJA Jean, les Ecuries de la Vallée de Chevreuse, 2 rue de la Mare aux Trois Ormes – VILLENEUVE – 78114 MAGNY LES HAMEAUX

Ci-après désignée par « **le Commodataire** » ou « **l'Occupant** »,

D'autre part.

PREAMBULE :

Saint-Quentin-en Yvelines est propriétaire de la parcelles D0514 d'une surface totale 108 725 m² à Gomberville sur la commune de Magny-Les-Hameaux.

Monsieur SMADJA Jean a sollicité, les services de SQY, pour obtenir l'autorisation d'utiliser la carrière, d'une emprise d'environ 4 000 m², de ladite parcelle, pour un usage réservé exclusivement aux équidés.

A cet effet, par contrat de prêt à usage signé le 22 septembre 2022, SQY a mis à disposition, à titre précaire et révocable à tout moment, avec un délai de prévenance de 15 jours, ladite emprise de la parcelle D0514.

Celui-ci arrivant à échéance le 31 mai 2023, l'occupant a donc sollicité SQY, pour obtenir une nouvelle prorogation dudit contrat.

SQY accepte de faire droit à sa demande.

Toutefois, les délais impartis pour procéder à l'établissement d'un avenant étant dépassés, les parties se sont rapprochées afin de convenir, d'un commun accord, d'établir un nouveau contrat de prêt à usage prenant effet au 1er juin 2023.

Ceci exposé, il a été arrêté et convenu ce qui suit

ARTICE 1- OBJET

Sur le fondement des articles 1875 à 1888 du Code civil, SQY consent au Commodataire qui l'accepte, un prêt à usage à titre temporaire, précaire et révocable, relatif au bien désigné à l'article 2.

Ce prêt est consenti sous les conditions énumérées aux articles ci-dessous.

Le Commodataire reconnaît expressément que ce prêt à usage ne saurait être assimilé à un bail à ferme, et par voie de conséquence, qu'il ne pourra pas s'en prévaloir pour exiger de SQY à l'expiration des présentes le versement d'une quelconque indemnité ou un quelconque droit à renouvellement ou au maintien dans les lieux à quelque titre que ce soit.

ARTICLE 2 - DESIGNATION

Le bien objet des présentes est situé sur la commune de Magny-Les-Hameaux, sur la parcelle propriété du Prêteur, non bâties cadastrées section D0514 ayant pour adresse postale Ferme de Gomberville 78114 MAGNY LES HAMEAUX

Il est à noter que Monsieur PECHOUX, en accord avec Monsieur SMADJA Jean, a obtenu l'autorisation de pâturage d'ovins sur ladite parcelle par SQY, à l'exception de l'emprise de la carrière.

Conformément à l'article L.125-5 du code de l'environnement, un état des risques et pollutions est annexé aux présentes.

ARTICLE 3 - DESTINATION

L'occupation est autorisée pour l'usage exclusif réservé aux équidés. Aucune modification de destination ne pourra intervenir sans l'accord préalable écrit de SQY.

ARTICLE 4 - GRATUITE DU PRET

Conformément aux dispositions de l'article 1876 du code civil, le présent prêt à usage est consenti à titre gratuit.

ARTICLE 5 - DUREE ET JOUISSANCE

5.1. Durée

Le prêt est consenti et accepté d'un commun accord entre les parties, pour une durée d'un an, soit du 1^{er} juin 2023 au 31 mai 2024.

Il est à préciser que l'occupation de la parcelle susvisée pourra être renouvelée 2 fois, par tacite reconduction, étant rappelé que le Commodataire ne bénéficie d'aucun droit à ce renouvellement

En effet, il est expressément rappelé que dans le cadre des futurs projets en réflexion sur ce secteur, l'occupation, objet du présent contrat, est révocable à tout moment, avec un délai de prévenance de 15 jours.

5.2. Exclusion du régime des baux commerciaux et ruraux

Le Commodataire ne peut en aucun cas revendiquer le bénéfice des dispositions du statut des baux commerciaux tel qu'il résulte des articles L. 145-1 du Code de commerce et des articles 23-1 et suivants du décret du 30 septembre 1953 et des textes subséquents et du statut des baux ruraux résultant des articles L.411-1 et suivant du Code rural et de la pêche maritime,

Le Commodataire reconnaît expressément qu'il ne pourra en aucun cas solliciter le droit au renouvellement du présent contrat, et s'oblige à quitter les lieux occupés à la date sus désignée sans chercher à s'y maintenir sous quelque prétexte que ce soit, et sans aucune indemnité d'éviction pouvant compenser cette absence de renouvellement.

5.3. Jouissance

Le commodataire a la jouissance du bien sus-désigné, depuis le 1^{er} juin 2022.

ARTICLE 6 – CONDITIONS GENERALES

Le présent contrat est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires de droit et sous celles qui suivent que le Commodataire s'engage à observer ou à subir sans pouvoir ne réclamer ni résiliation ni dommages et intérêts.

6.1. Respect de la réglementation

Le Commodataire doit se conformer à la réglementation en vigueur sur le territoire de la commune.

Le Commodataire ne pourra procéder à toute construction même précaire édifiée sur les terrains, objet du présent contrat sauf autorisation expresse du Propriétaire.

Le Commodataire s'oblige à se conformer en concertation à ses seuls frais et à ses risques et périls, pendant toute la durée de la convention, à toute loi, règlement, arrêté ou injonction administrative, le tout de manière que le Prêteur ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet. En conséquence de quoi, ils s'engagent formellement à prendre en charge, soit directement, soit sous forme de remboursement à SQY, les éventuels frais, taxes et redevances qui pourraient en être la conséquence.

6.2. Cession et sous-location

Le Commodataire ne pourra en aucun cas céder son droit d'occupation, en tout ou en partie, ou sous-louer en tout ou en partie.

6.3. Décès du preneur ou de l'emprunteur

Le présent contrat est conclu exclusivement entre les parties soussignées. Il est expressément stipulé que les engagements qui se forment par le présent contrat ne se transmettent pas aux héritiers du Commodataire

6.4. Entrée dans les lieux

Un état des lieux d'entrée contradictoire sera effectué en présence du Prêteur, du Commodataire ou de ses représentants, qui donnera lieu à l'établissement d'un procès-verbal.

6.5. Responsabilité - Assurances

Le Commodataire est seul responsable de toutes les conséquences de l'occupation des biens, objet des présentes, et de tous les dommages, quels qu'ils soient, pouvant être causés à un tiers ou au Prêteur, à moins qu'il ne prouve que ces dommages ont eu lieu par la faute de SQY.

SQY ne garantit pas le Commodataire et par conséquent décline toute responsabilité notamment dans les cas suivants :

- a) En cas de vol, cambriolage ou autres actes délictueux, et généralement de tous troubles apportés par des tiers par voie de fait ;
- b) En cas d'accident pouvant survenir dans les lieux ;
- c) Risques inhérents à son activité ;
- d) Dans le cas où les lieux sont inondés ou envahis par les eaux pluviales ou autres fuites.

Le Propriétaire ne pourra en aucun cas être tenu responsable du bien-être et de la bonne santé des équidés.

SQY pourra effectuer à tout moment tout contrôle à l'effet de vérifier, notamment, les conditions d'utilisation ses lieux.

Le Commodataire fait son affaire personnelle des divers préjudices qui lui seraient causés dans les cas ci-dessus énoncés, et généralement dans tous autres cas fortuits ou de force majeure, sauf leurs recours contre qui de droit, la responsabilité du Prêteur ne pouvant en aucun cas être recherchée.

Il devra s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire aux lieux et veiller à ce que la tranquillité des lieux ne soit troublée en aucune manière, de leurs faits ou de celui de leurs préposés et en assurer le bon ordre, la propreté, l'hygiène, le service, et notamment ne faire aucun travail, n'exercer aucune activité ni plus généralement faire quoique ce soit qui puisse gêner.

Le Commodataire s'engage à souscrire une assurance responsabilité civile auprès d'une assurance notoirement solvable, notamment contre l'incendie, les risques professionnels liés à son activité (équidés). Les recours des voisins, les dégâts des eaux et, généralement, tout risque quelconque susceptible de causer des dommages à l'immeuble ou à ses objets mobiliers, aux matériels ou aux marchandises ou du bien non bâti.

Il doit maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée de son occupation, acquitter régulièrement les primes et cotisations et en justifier à toute réquisition du Prêteur.

Il renonce irrévocablement à tout recours contre SQY.

Le Commodataire fera son affaire personnelle de toute occupation illicite notamment par les gens de voyage. Il s'oblige à diligenter toute procédure nécessaire à la libération du terrain objet des présentes, sous sa pleine responsabilité.

Le Commodataire fournit la ou les attestations d'assurance, au plus tard à la signature des présentes.

6.7. Entretien et réparations

Conformément à l'article 1880 du code civil, le Commodataire est tenu de veiller raisonnablement à la garde et à la conservation du terrain, objet des présentes pendant toute la durée du prêt.

Le Commodataire s'oblige, sous peine de dommages et intérêts s'il y a lieu, à veiller en bon père de famille à la garde et à la conservation du bien prêté. Il l'utilisera suivant la destination convenue à l'article 3 du présent contrat, et ce conformément à la nature des lieux, dans le respect de la législation et du droit des tiers.

Le Commodataire est tenu d'entretenir à ses frais le bien, effectuer les petites réparations et maintenir en bon état les éléments, naturels ou non, existants, le cas échéant, des haies, chemins, buissons et arbres, clôtures et tous autres accessoires et ouvrages dans l'emprise dédiée à son activité.

Le Commodataire s'engage à assurer la surveillance et l'exploitation consciencieuse du bien. Il prendra notamment toutes mesures visant à éviter les réclamations de la part de riverains, que ce soit du fait de leurs propres occupations ou par le fait de tiers.

Le Prêteur ne peut en aucun cas être tenu responsable des dommages, ou tout autre risque et acte délictueux qui surviendraient (état de propreté, dénaturation du paysage, prolifération d'espèces invasives, parasites, odeurs, etc) s'ils ne sont pas de son fait.

Aucun autre dispositif ne peut être installé sur le terrain sans l'autorisation écrite et préalable du Prêteur. Le Commodataire s'engage à obtenir, le cas échéant, les permis nécessaires.

Le Commodataire sera tenu de restituer le bien dans un état d'assolement, de fertilité et de propreté équivalent à celui existant lors de l'entrée en jouissance, et notamment libre de toute occupation (retrait des clôtures posées par le Commodataire et de tous encombrements, son nettoyage, et sa remise en état étant à la charge du Commodataire.

Le Commodataire devra laisser SQY visiter les lieux chaque fois qu'il sera nécessaire, pour des motifs de sécurité, contrôle de l'entretien ou des réparations.

Aucun produit inflammable ou dangereux ne pourra être stocké sur le terrain.

En cas de constat d'un dysfonctionnement ou d'une anomalie sur le site (dégradation...), le commodataire devra prévenir la Direction de l'Environnement et du Paysage de SQY au 01.39.44.80.80.

Concernant la surveillance des végétaux sur le site :

Il est à noter que le Commodataire devra s'assurer régulièrement qu'aucun arbre ne présente de danger potentiel notamment pour ses animaux. En cas de danger (arbre de gros diamètre ou grosse branche charpentière menaçant de tomber etc.), le Commodataire devra dans un premier temps mettre leurs animaux à l'abri du danger et ensuite prévenir un représentant de SQY afin que celui-ci puisse contacter un de ses prestataires de services pour faire réaliser une mise en sécurité du site.

Le Commodataire ne pourra ni transformer ni améliorer le terrain sans l'accord écrit préalable de SQY.

Pour rappel, la sécurité des usagers, l'évacuation totale du site sont de la responsabilité exclusive du Commodataire. En cas d'accident, de panne de véhicule des usagers ou autre problème, le Commodataire devra assurer une présence sur le site jusqu'au règlement complet du désordre. SQY devra en être tenu informé dans les plus brefs délais.

6.8. Affichage

Le Commodataire doit se conformer à la réglementation strictement définie dans le Règlement Local de Publicité Intercommunal en cours de finalisation sur le territoire de l'agglomération de Saint-Quentin

Toutefois, SQY ne s'opposera pas à la mise en place d'une enseigne permettant d'identifier le Commodataire, sous réserve d'obtention par celui-ci des autorisations éventuellement nécessaires de la part de la Commune concernée.

Pour l'affichage autorisé, le Commodataire devra, avant toute réalisation, recueillir l'accord exprès de SQY et justifier de sa conformité à toutes les réglementations applicables, le tout à ses frais, risques et périls exclusifs.

ARTICLE 7 - FIN DU CONTRAT

A l'expiration du présent contrat, par arrivée du terme, l'autorisation d'occupation sera caduque de plein droit sans que le Commodataire puisse prétendre à une quelconque indemnité pour quelle que cause que ce soit, ni à un quelconque maintien dans les lieux à quelque titre que ce soit.

7.1. Résiliation

7.1.1. Résiliation anticipée d'un commun accord

La possibilité est également ouverte au Commodataire et au Prêteur de mettre fin à la convention à tout moment et d'un commun accord, à l'issue d'un préavis de 15 jours notifié par lettre recommandée avec A.R. à l'autre partie et accepté par l'autre partie.

7.1.2. Résiliation unilatérale

Le Prêteur peut mettre fin unilatéralement au présent contrat :

- Soit, en cas d'inexécution par le Commodataire de l'une quelconque de ses clauses et conditions, un mois après réception d'une mise en demeure restée en tout ou partie sans effet.
- Le Prêteur notifie la résiliation au Commodataire par lettre recommandée avec avis de réception postal ou remise en main propre contre récépissé ou acte d'huissier.
- Soit pour tout motif d'intérêt général, par lettre recommandée avec avis de réception postal ou remise en main propre contre récépissé ou acte d'huissier, en respectant un préavis de 15 jours.

7.2. Etat des lieux de sortie

Un état des lieux de sortie contradictoire sera effectué en présence du Prêteur, du Commodataire ou de ses représentants, qui donnera lieu à l'établissement d'un procès-verbal.

Le Commodataire devra avoir libéré le bien de toute occupation et l'avoir remis dans son état initial.

ARTICLE 8 - CLAUSE PENALE

Si le Commodataire déchu de tout droit ne libère pas les lieux à la date fixée à l'article 5, ou résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtiennent des délais pour son départ, il devra verser 50 € (cinquante euros) nets de taxes par jour calendaire de retard, outre les charges, ceci jusqu'à complet déménagement.

Il est précisé que ces conditions ne sont pas cumulatives mais bien alternatives.

Cette indemnité forfaitaire est destinée à dédommager le Prêteur du préjudice provoqué par l'occupation, abusive des lieux mis à disposition faisant obstacle à l'exercice des droits de SQY.

ARTICLE 9- LITIGES

Pour tout contentieux relatif à ce contrat et à défaut d'accord amiable qui devra être recherché au préalable, les juridictions compétentes sont celles du lieu de situation des parcelles objet des présentes.

ARTICLE 10 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile à leurs adresses respectives indiquées en tête des présentes.

ARTICLE 11 : INFORMATION

Les Commodataires reconnaissent expressément avoir reçu des mains du Propriétaire préalablement à la signature du présent contrat :

- Plan de situation (annexe 1)
- Un état des risques et pollutions (annexe 2)

A Saint-Quentin-en-Yvelines, le **06 JUL. 2023**

Sur 6 pages, en 2 exemplaires originaux.

Pour Saint-Quentin-en-Yvelines
Le Vice-Président, délégué au Patrimoine bâti

Bernard MEYER



Pour le Commodataire,

Jean SMADJA