

PRET A USAGE ou COMMODAT

Ledit Contrat est régi par les articles 1874 et suivants du Code civil.

ENTRE LES SOUSSIGNES :

L'association dénommée « **Association Diocésaine d'Ajaccio** » 8 boulevard Sylvestre Marcaggi, BP 306, 20181 AJACCIO cedex1, dont les statuts ont été déposés à la Préfecture de la Corse le 20 Janvier 1926, publiés au J.O. le 21 février 1926, représentée par Monsieur Patrick BOUIS, Econome Diocésain ayant tout pouvoir à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée LE PRETEUR, D'UNE PART,

ET

L'association dénommée « **Le Restaurant Social** », Maison du sacré Cœur, 9 boulevard Hyacinthe de Montera, 20200 BASTIA, dont les statuts ont été déposés le 2 novembre 2015 à la prefecture de la Haute_Corse, publiés au JORF le 14 novembre 2015, représenté par monsieur Hugues ALADIO, président ayant tout pouvoir à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée L'EMPRUNTEUR, D'AUTRE PART,

Exposé préalable :

Le projet de l'association « **Le restaurant Social** », a pour but l'exploitation d'un restaurant social au cœur de Bastia du lundi au samedi, aux horaires mentionnés ci-après en pages 2 et 3, afin d'assurer un repas équilibré aux personnes de l'agglomération bastiaise sans ressources, dans la précarité ou ne pouvant se nourrir correctement.

L'Association Diocésaine d'Ajaccio reconnaît la pertinence des objectifs du projet associatif « **Le restaurant social** » et souhaite lui apporter les moyens nécessaires pour le réaliser.

Les représentants soussignés des parties reconnaissent formellement que le respect rigoureux et strict de cette destination constitue un élément essentiel et déterminant de ce contrat sans l'exécution fidèle de laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu.

Le Prêteur prête à titre de prêt à usage, conformément aux articles 1875 à 1879 du Code civil, à titre personnel à l'emprunteur, qui accepte :

Dans un ensemble immobilier comprenant une Eglise, un immeuble élevé d'un rez-de-chaussée sur sous-sol et de trois étages au-dessus avec parking et jardin attenant, ainsi qu'un bâtiment annexe au fonds du parking le tout dénommé « **Sacré Cœur** », sis à BASTIA (Haute Corse) 9, boulevard Hyacinthe de Montera, cadastré section AN numéro 15, les biens ci-après désignés savoir :

AS

Désignation

Dans le bâtiment annexe situé au fond du parking, un local d'une superficie d'environ cent trente-sept mètres carrés : 137,00 m² (Le bien sera représenté en jaune sur le plan ci-après annexé).

L'Emprunteur déclare parfaitement connaître le bien pour l'avoir visité préalablement à la signature des présentes.

L'entrée au public devra s'effectuer par la porte du 9 boulevard Hyacinthe de Montera.

Pendant les périodes scolaires les lundi, mardi, jeudi et vendredi entre 12h15 et 16h00.

Hors période scolaire et tous les mercredis de 12h15 à 18h00.

Les portes et accès devront être refermés après chaque passage, le parking, la cour et le jardin ne font pas partie dudit contrat de prêt à usage. Les animaux de compagnie doivent être maintenus en laisse ou attachés.

Le Prêteur autorise l'accès au parking pour les livraisons. Cette autorisation d'accéder au parking étant révoquant à tout moment avec un préavis de 24 heures adressé à l'Emprunteur. Le prêteur retrouve alors la libre disposition du parking et est libre de la destination qu'il entend lui donner sans indemnité.

Durée

Le prêt à usage est consenti et accepté pour une durée de **ONZE ANNEES (11 ans)** entières et consécutives, à compter du 01/02/2016 pour se terminer le 31/01/2027.

L'Emprunteur pouvant y mettre fin avant le terme par lettre recommandée avec accusé de réception à tous moment en respectant un délai de deux mois, ou de la main à la main contre reçu signé par le représentant de l'association diocésaine d'Ajaccio.

A compter du 31/01/2027, le contrat de prêt à usage est **renouvelable par tacite reconduction d'année en année**, l'Emprunteur pouvant y mettre fin par lettre recommandée avec accusé de réception à tout moment en respectant un délai de deux mois.

Le Prêteur pouvant y mettre fin en respectant un délai de SIX mois (06 mois) avant le terme (31/01/2027) par lettre recommandée avec accusé de réception, puis chaque année à charge par lui de délivrer un congé au minimum SIX mois (06 mois) avant l'échéance voulue par lettre recommandée avec accusé de réception.

Ce congé n'a pas à être motivé. Le Prêteur retrouve alors la libre disposition de ses biens et est libre de la destination qu'il entend leur donner sans indemnité.

Le prêt prendra fin (résiliation anticipée) en cas de non-respect des clauses et conditions du contrat qui sont toutes de rigueur.

Livraison. Jouissance

L'Emprunteur aura la jouissance de l'immeuble objet du prêt à compter de la signature du présent acte et le Prêteur lui a remis à l'instant les clefs dudit immeuble, ce que l'Emprunteur reconnaît.

L'Emprunteur devra jouir raisonnablement des lieux.

RB

Les horaires de fonctionnement du restaurant social (hors public) seront limités de 10h00 à 17h30, du lundi au samedi pendant les périodes scolaires et de 10h00 à 19h30 hors période scolaire afin de pouvoir recevoir et réchauffé les repas, préparer, nettoyer et ranger le local dans le respect du calme et de la convivialité.

Les horaires d'ouverture au public seront limités pendant les périodes scolaires les lundi, mardi, jeudi et vendredi de 12h15 à 16h00.

Hors période scolaire et tous les mercredis, les horaires d'ouverture au public seront limités de 12h15 à 18h00.

L'Emprunteur veillera à ce que la tranquillité, la sérénité et le bon ordre de l'immeuble ne soient troublés ni par son fait, ni par celui de ses membres, de ses préposés, de ses fournisseurs, de ses usagers, des animaux de compagnie ou de ses clients. Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous troubles de jouissance, notamment par le bruit et éventuellement les odeurs, etc.

Aucun repas ne sera fait sur place, seulement réception en liaison froide et réchauffage de repas.

La maison du Sacré Cœur et son Eglise attenante étant la propriété de l'Association Diocésaine d'Ajaccio une attention toute particulière devra être apportée par l'Emprunteur pour permettre une utilisation des lieux ci-dessus mentionnés dans le respect des valeurs de la Foi Catholique, les lieux étant utilisés par le Prêteur pour des célébrations, rassemblements, réunions culturels.

Il appartiendra à l'Emprunteur de se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires... et veiller au respect des règles d'hygiène, de salubrité, etc.

Parties communes : L'Emprunteur ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble et notamment les couloirs, la cour, le jardin et le parking, qui devront toujours rester libres d'accès et de passage.

Le respect rigoureux et strict de ces conditions de jouissance constitue un élément essentiel et déterminant de ce contrat sans l'exécution fidèle desquelles celui-ci n'aurait pas été conclu.

Caractère gratuit

Le présent prêt est consenti à titre gratuit conformément aux dispositions de l'article 1876 du Code civil.

Sous-location

Toute sous-location, totale ou partielle, est interdite sauf accord expresse et par écrit du Prêteur, plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, est interdite.

LB

Conditions

Le présent prêt est fait sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière et, en outre, aux conditions suivantes que l'Emprunteur sera tenu d'exécuter, à peine de tous dommages-intérêts et même de résiliation immédiate du prêt à usage si bon semble au Prêteur :

- L'Emprunteur prend les biens prêtés dans leur état à ce jour, sans recours contre le Prêteur pour quelque cause que ce soit et, notamment, pour mauvais état, vices apparents ou cachés, existence de servitudes passives apparentes ou occultes, erreur dans la désignation sus-indiquée ;
- L'Emprunteur faisant son affaire personnelle à ses frais exclusifs de la mise en conformité des locaux ;
- Il doit veiller en bon père de famille à la garde et à la conservation des biens prêtés, au respect des jours et heures d'ouverture ;
- Il doit s'opposer à tous empiètements et usurpations et, le cas échéant, en prévient immédiatement le Prêteur afin qu'il puisse agir directement ;
- L'Emprunteur déclare renoncer à tout recours contre le Prêteur en cas de vol commis dans les lieux objet du contrat, interruption du service de l'eau, du gaz, de l'électricité, trouble du voisinage ;
- L'Emprunteur doit faire à ses frais toutes les réparations qui sont dès maintenant indispensables et toutes celles qui deviendront nécessaires au cours du prêt, à la seule exception des grosses réparations définies à l'article 606 du Code civil, qui resteront à la charge du Prêteur ;
- L'Emprunteur aura à sa charge exclusive et sans recours contre le Prêteur tous les travaux exigés par l'administration pour mettre les lieux loués en conformité avec la destination envisagée par l'Emprunteur, normes de sécurité, d'hygiène et d'accès, normes tant nationales que communautaires, liées à l'usage des lieux qu'il se propose d'effectuer et ce, même si les travaux touchent au gros œuvre, lesdits travaux devront être réalisés après accord écrit et préalable du Prêteur et après consultation d'un architecte. Les frais d'intervention de l'architecte seront à la charge de l'Emprunteur. Les travaux ne devant en aucun cas diminuer la valeur du bien objet des présentes ;
- L'Emprunteur paiera pendant toute la durée du prêt et au prorata de la superficie prêtée les impôts de toute nature grevant les biens prêtés et notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères sur justificatifs de la taxe foncière, la taxe de balayage, ainsi que toute nouvelle contribution, taxe municipale ou autre légalement mise à la charge des locataires, à l'exclusion de la taxe foncière qui restera à la charge du Prêteur ;
- L'Emprunteur paiera toute consommation personnelle et notamment d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, etc., selon les indications de ses compteurs, factures et relevés, ainsi que tout impôt lui incombant sans que le prêteur en soit responsable.

Dans le cas où le Prêteur viendrait à aliéner les biens prêtés, il s'oblige à imposer à l'acquéreur ou au donataire de ceux-ci l'obligation formelle de respecter le présent prêt jusqu'à son expiration.

En outre, le Prêteur s'interdit de demander la restitution des biens prêtés avant l'expiration du terme convenu, quand bien même il lui surviendrait un besoin pressant et imprévu de ces biens et ce par dérogation à l'article 1889 du Code civil, sauf en cas de non-respect des clauses et conditions dudit contrat de prêt à usage qui entraîneront la restitution immédiate et sans indemnité et notamment, en cas de dissolution, fusion, scission, absorption partielle d'actif,

RS

liquidation amiable ou judiciaire de la personne morale. En cas de modification ou de non-respect des statuts de l'association « Le restaurant social » et particulièrement de son article 2 savoir :

« Article 2 : L'association « Le restaurant social » a pour but l'exploitation d'un restaurant social au cœur de Bastia afin d'assurer un repas équilibré aux personnes sans ressources, dans la précarité ou ne pouvant se nourrir correctement de l'agglomération bastiaise ».

Travaux

L'Emprunteur ne pourra, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucun travail concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos au couvert et à l'étanchéité sans une autorisation écrite et préalable du Prêteur et d'un architecte. Les frais d'intervention de l'architecte seront à la charge de l'Emprunteur.

L'Emprunteur ne pourra faire dans les locaux loués aucun changement de distribution sans le consentement préalable et par écrit du Prêteur.

- Tous travaux, de construction, d'embellissements et d'améliorations quelconques qui seraient faits par l'Emprunteur, même avec l'autorisation du Prêteur, resteront en fin de contrat ou en cas d'interruption du contrat, la propriété du Prêteur, sans indemnité.

L'Emprunteur s'engage à laisser exécuter sans indemnité tous les travaux nécessaires à la remise en état ou à l'amélioration des lieux loués et des parties communes, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux.

Assurances

L'Emprunteur devra souscrire auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable une police d'assurance couvrant les risques de son occupation et notamment les risques d'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et de responsabilité civile ainsi qu'il en sera justifié au Prêteur chaque année par la communication d'une copie du contrat d'assurance et de sa quittance en cours de validité. L'Emprunteur s'expose à l'application de la clause résolutoire du bail, passé le délai d'UN MOIS suivant un commandement demeuré infructueux.

L'Emprunteur fait son affaire personnelle de l'assurance de ses biens meubles, sans recours contre le Prêteur. Outre l'assurance pour responsabilité civile pour ses activités, l'association assurera convenablement (en valeur à neuf), contre tous les risques d'occupation (multirisques habitation).

Les biens immeubles devront être assurés par leur propriétaire.

Tolérance

Toutes tolérances au sujet des conditions des présentes et des usages qu'elles qu'en aurait pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ou suppression des conditions et usages du contrat de prêt à usage.

Clauses Résolutoire

A défaut d'exécution par l'Emprunteur de l'une quelconque des obligations résultant pour elle des présentes et qui sont toutes de rigueur, et un mois après un commandement ou une sommation d'exécuter contenant mention de la présente clause, du délai ci-dessus et de

PS

l'obligation non exécutée, resté sans effet, le présent contrat de prêt à usage sera résilié de plein droit et si bon semble au prêteur, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice. Dans le cas où l'emprunteur se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur simple ordonnance de référé rendu par le président du tribunal de Grande Instance de Bastia (Haute Corse).

Domicile

Pour l'exécution du présent acte et de ses suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

Fait en trois exemplaires dont un remis à l'Emprunteur.

Dont acte, sur six (06) pages.

Documents annexes : Plans, état des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT), diagnostic de performance énergétique (DPE); constat des risques d'exposition au plomb (CREP).

Fait à

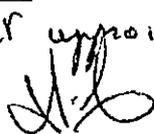
Bastia

Le

22/03/2016

Le Prêteur «Lu et approuvé»

L'Emprunteur « Lu et approuvé ».

Lu et approuvé


(Bon pour remise en main propre)

