

Délibération n°2022-11-119

Date de convocation : 9 novembre 2022

Conseillers en exercice : 45	Présents : 40	Votants : 45
------------------------------	---------------	--------------

Projet de pôle vétérinaire équin – Mise à disposition d'un espace de pâture

L'an deux mil vingt-deux, le 15 du mois de novembre à 18 heures, le conseil communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni à Trézilidé, salle Ker Heol, sous la présidence de M. Henri BILLON, président.

Etaient présents M. BRETON Jean-Pierre, M. JEZEQUEL Jean, M. DUFFORT Jean-Philippe, Mme CRENN Nicole, Mme CLOAREC Marie-Françoise, M. MIOSSÉ Gilbert, M. MICHEL Bernard, Mme PORTAILLER Christine, M. BODIGUEL Robert, Mme PICHON Marie-Christine, M. LE BORGNE Laurent, Mme HENAFF Marie Claire, M. PALUD Jean, M. THEPAUT Jean-Jacques, M. POSTEC Jean-Yves, Mme CARRER Bernadette, M. SALIOU Louis, M. POT Dominique, M. BRAS Philippe, Mme POULIQUEN Marie-France, M. GUEGUEN Guy, M. CADIOU Bruno, M. GUEGUEN Philippe, Mme JAFFRES Anne, Mme GUILLERM Babeth, M. RIOU André, Mme MARTINEAU Gaëlle, Mme LE FOLL Sylvie, Mme QUERE Patricia, M. RAMONET Thierry, Mme TORRES Sonia, M. PHELIPPOT Samuel, M. LOAËC Eric, M. PERVES Daniel, M. JEZEQUEL Sébastien, Mme ABAZIOU Nadine, M. ABGRALL Dominique, Mme LE GUERN Marlène, M. GILET Yves-Marie

Avaient donné
 procuration M. MORRY Yvan à Mme PORTAILLER Christine
 Mme CLAISSE Laurence à M. SALIOU Louis
 M. ABALAIN Jean-Luc à Mme POULIQUEN Marie-France
 Mme KERVELLA Julie à M. JEZEQUEL Sébastien
 Mme QUILLEVERE Gwénaëlle à M. BODIGUEL Robert

Participait aussi à cette séance, M. FLOCH Erwan, directeur général des services

Secrétaire de séance : Mme CARRER Bernadette

Le quorum étant atteint, l'Assemblée peut délibérer valablement.

Dans le cadre d'un projet d'installation d'un pôle vétérinaire équin sis Kerver à Landivisiau (à proximité du Brit Hôtel Relais du Vern), il est proposé la mise à disposition par convention d'une parcelle communautaire située à proximité immédiate du projet permettant d'y développer un espace de pâture pour les chevaux convalescents pris en charge par le pôle vétérinaire.

Classée en zone A au PLU de Landivisiau, la parcelle d'une surface de 38 670 m², objet de la présente mise à disposition, est cadastrée sous la référence ZK n°17.

Cette convention est conclue pour une durée de 20 ans, reconductible tacitement une fois, avec la SCI EPONA, représentée par Madame Anne-Claire Diguët et Madame Marie-Noëlle Arzur.

Vu la conférence des maires en date du 8 novembre 2022 ;
Ayant entendu son rapporteur, M. Gilbert Miossec, vice-président ;

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré et à l'unanimité :

- **Valide la convention de mise à disposition de la parcelle ZK n°17, sise Kerver à Landivisiau, au profit de la SCI EPONA, ci-annexée.**
- **Autorise le Président ou son représentant à signer tous les actes nécessaires au bon déroulement de ce dossier.**

Pour extrait conforme au registre des délibérations,
le 18 novembre 2022.

La Secrétaire de séance,
Bernadette CARRER.



Le Président,
Henri BILLON.



CONVENTION DE MISE A DISPOSITION DE TERRAIN NU

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Communauté de communes du Pays de Landivisiau, Zone de Kerven, Rue Robert Schuman, LANDIVISAU (29400),
Représentée par son Président en exercice, Monsieur Henri BILLON

Dûment habilitée à cet effet par une délibération du

En date du

Devenue exécutoire le

ci-après dénommée le Bailleur

D'UNE PART,

La société civile immobilière EPONA, domiciliée lieu-dit Kerdro à SAINT-THEGONNEC LOC-EGUINER (29410), siren
n°917553588

Représentée par ses gérantes en exercice, Madame Anne-Claire DIGUET et Madame Marie-Noelle ARZUR

ci-après dénommée le Preneur

D'AUTRE PART

PREAMBULE

Dans le cadre de l'installation d'un pôle vétérinaire équin, la convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles la SCI EPONA est autorisée à utiliser les terrains appartenant à la CCPL en vue d'y développer un espace de pâture pour les chevaux pris en charge par le pôle vétérinaire et en convalescence.

Les parties reconnaissent leur volonté commune, claire et non équivoque d'écarter l'application du régime du bail rural en raison notamment de l'objet des présentes.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – OBJET - DESIGNATION

Le preneur est autorisé, pour la durée prévue à l'article 2, à occuper le bien immobilier suivant :

- un terrain cadastré ZK n°17 présentant une superficie de 38 670 m², situé au lieu-dit KERVER sur la commune de LANDIVISIAU.

Actuellement, le terrain est classé en zone agricole au PLU de la Commune de Landivisiau.

Le preneur déclare avoir une parfaite connaissance desdits lieux et les accepter en l'état, renonçant à ne réclamer aucune réduction de loyer, indemnité pour quelque motif que ce soit, notamment en cas d'erreur, défaut, non conformité des lieux avec une réglementation quelconque. Le preneur devra, en particulier, effectuer, à ses frais exclusifs, tous aménagements et modificatifs requis par une réglementation quelconque, présente ou à venir.

Pour l'application de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement, le bailleur déclare qu'au jour de la signature des présentes, la commune de LANDIVISIAU ne fait pas l'objet d'un plan de prévention des risques technologiques ou plan de prévention des risques naturels prévisibles **(Note d'information sur risques naturels à annexer)**.

La présente convention est conclue en vue de permettre au preneur la réalisation du projet visé au préambule.

ARTICLE 2 – DUREE

La présente convention entre en vigueur au jour de sa signature.

Elle est conclue pour une durée initiale de 20 (vingt) ans, reconductible tacitement une fois sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties, par lettre recommandée avec avis de réception reçue par l'autre partie au plus tard 1 (un) mois avant la fin du contrat.

ARTICLE 3 – LOYER

Conformément à l'arrêté préfectoral relatif à la valeur locative des terres agricoles en vigueur, la valeur des terres louées est fixée à 211,89 euros (deux cent onze euros et quatre-vingt neuf centimes) l'hectare.

Le preneur versera au bailleur un loyer annuel d'un montant de 819,37 Euros (huit cent dix-neuf euros et trente-sept centimes).

Cette somme sera réglée chaque année à la date anniversaire de la convention.

Le loyer sera actualisé chaque année en fonction du dernier indice annuel national des fermages.

ARTICLE 4 – ETAT DES LIEUX

Des états des lieux contradictoires seront dressés entre les parties tant avant l'entrée en jouissance du preneur qu'avant sa sortie des lieux.

Au terme de la convention, le preneur devra remettre le terrain occupé en bon état d'entretien, le bailleur se réservant le droit de réclamer le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état initial tel qu'établi par l'état des lieux d'entrée.

ARTICLE 5 – OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Conformément aux dispositions légales, le bailleur est tenu de délivrer au preneur le terrain, objet du présent bail, en bon état d'usage, tel que convenu entre les parties, et d'assurer au preneur la jouissance paisible des lieux, objet du présent bail.

ARTICLE 6 – ENTRETIEN

Le preneur sera tenu de l'entretien du terrain occupé.

Le preneur fera procéder à l'enlèvement de tous déchets, détritiques et objets quelconques qui ne seraient pas réalisés par les services municipaux. Aucun dépôt de matériel, marchandises ou objets quelconque ne pourra être établi en dehors du terrain.

Le preneur ne pourra procéder, sans l'accord préalable et écrit du bailleur, à des travaux, aménagements, installations sur le terrain.

Tous travaux éventuels devront être réalisés dans le respect de toutes réglementations en vigueur.

Le preneur devra souscrire toutes polices d'assurances nécessaires, vérifier que tous intervenants possèdent les qualifications professionnelles et assurances requises, et être à même d'en justifier à première demande écrite du bailleur.

Dans le délai de quinze jours à dater de la fin des travaux, il sera établi un état des lieux contradictoire par le bailleur.

Tous travaux, aménagements, installations deviendront, dès leur réalisation, la propriété du bailleur.

Le preneur s'engage à porter immédiatement à la connaissance du bailleur tout fait quel qu'il soit, notamment toute usurpation ou dommage susceptible de préjudicier au terrain et/ou aux droits du bailleur.

ARTICLE 7 – TRAVAUX REALISES PAR LE BAILLEUR

Pendant la durée de la présente convention, le bailleur ne pourra réaliser de travaux sur le terrain, ou au voisinage de celui-ci, quelle qu'en soit la durée, sauf en cas d'urgence. Dans cette dernière hypothèse, le bailleur s'engage à les exécuter avec diligence et en concertation avec le preneur afin de ne pas perturber l'opération de travaux pour laquelle la convention a été conclue.

ARTICLE 8 – SURVEILLANCE DES LOCAUX

Le bailleur n'assumera, en aucun cas, la surveillance des lieux attribués au preneur. Il est dégagé de toute responsabilité dans tous les cas d'effraction, de déprédation, de vol ou autre cause quelconque, de perte ou

dommage survenant aux personnes et/ou aux biens.

ARTICLE 9 - ASSURANCES

Le preneur souscrira toutes polices d'assurances nécessaires et en justifiera à première demande du bailleur ainsi que du paiement des primes.

Il justifiera du tout ainsi que du paiement des primes à première demande écrite du bailleur.

ARTICLE 10 – SOUS- OCCUPATION

Le bailleur accepte que le preneur mette le terrain à disposition à titre provisoire et gracieux de l'exploitant précédent - anciennement titulaire d'une convention conclue avec la SAFER et la CCPL – en place jusqu'à la prochaine récolte, soit au plus tard le XX.

Il a été convenu entre les parties de formaliser l'occupation actuelle et susvisée par la conclusion d'un commodat ; celui-ci sera annexé à la présente convention.

Le preneur fait son affaire de la gestion de ce commodat, sans que la CCPL puisse être inquiétée.

Toute autre sous-occupation devra faire l'objet d'une autorisation par le bailleur.

ARTICLE 11- IMPOTS – TAXES

Le preneur s'engage à payer ses contributions personnelles, mobilières, taxe professionnelle, taxes locatives et autres de toute nature le concernant particulièrement ou relatives à son activité, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis.

De convention expresse entre les parties, il ne sera pas tenu de l'impôt foncier sur la parcelle objet des présentes.

ARTICLE 12 - RESILIATION

La présente convention pourra être résiliée librement par le preneur, sans réclamation de la part du bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception avec respect d'un préavis de 15 (quinze) jours calendaires.

Le Bailleur se réserve le droit de mettre fin à l'occupation dans le cadre d'une action ou d'une opération d'aménagement ayant pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser. Un préavis de 3 (trois) mois devra être respecté.

En cas de manquement de l'une ou l'autre partie aux obligations qui lui incombent au terme de la présente convention et après mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception restée infructueuse pendant 15 jours, l'une ou l'autre partie peuvent mettre un terme à la convention après respect d'un préavis de 2 (deux) mois.

Sauf en cas d'urgence, la résiliation sera notifiée à l'autre partie par lettre recommandée avec avis de réception.

La présente convention sera également résiliable par simple lettre recommandée avec accusé de réception si bon semble au bailleur :

- a) en cas de destruction totale des lieux et ce, en application expresse de l'article 1722 du Code Civil,
- b) en cas d'infraction pénale ou de tout trouble à l'ordre public.

Enfin, en cas d'abandon du projet visé en préambule par le preneur ou en cas de cessation de son activité, le bailleur pourra également résilier le présent contrat, par lettre recommandée avec avis de réception et respect d'un préavis de 2 (deux) mois.

Le preneur laissera visiter les lieux par le bailleur, par toute personne mandatée par le bailleur, ou d'éventuels

locataires en cas de résiliation du bail, pendant la période de préavis. Il souffrira l'apposition d'écriteaux, d'affiches ou de panneaux, aux emplacements convenant au bailleur.

Dans toutes les hypothèses de résiliation, dès la date d'effet de la résiliation, le preneur sera tenu d'évacuer, sans délai, les lieux objet des présentes.

En toute hypothèse, le preneur ne pourra prétendre à aucune indemnité en cas de résiliation.

ARTICLE 14 – CLAUSE DE PREFERENCE

Dans le cas où le Bailleur déciderait, pendant la durée de la présente convention, de vendre le bien visé à l'article 1, il s'engage à en proposer en priorité l'acquisition à titre onéreux au Preneur.

Dans cette hypothèse, le Bailleur s'oblige à notifier en priorité au Preneur le prix et les conditions de la vente, par lettre recommandée avec accusé de réception.

A réception de la lettre recommandée, le Preneur disposera d'un délai de 15 (quinze) jours pour informer, par lettre recommandée avec accusé de réception, le Bailleur de son intention d'acquérir prioritairement le bien.

A l'expiration de ce délai, le bénéficiaire Preneur sera définitivement déchu de son droit.

En cas de refus du bénéficiaire Preneur de l'offre de vente ou absence de réponse dans le délai imparti, le Bailleur sera libre de proposer la vente du bien à des tiers aux mêmes prix, modalités de paiement et conditions que ceux proposés au bénéficiaire Preneur.

Cette clause de préférence ne s'applique pas dans l'hypothèse visée à l'article 12, à savoir dans le cas où le Bailleur déciderait de la vente du bien dans le cadre d'une action ou d'une opération d'aménagement ayant pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, notamment en recherchant l'optimisation

de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.

ARTICLE 15 - DROIT APPLICABLE

A défaut de règlement amiable, tout litige qui pourrait provenir de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention sera soumis par la partie la plus diligente au tribunal du ressort territorial compétent.

ARTICLE 16 - PORTEE DU CONTRAT

Les présentes ne pourront être modifiées que par voie d'avenant écrit signé par chaque partie.

ARTICLE 17 - ENREGISTREMENT

Les frais de timbre, d'enregistrement et tous autres auxquels pourra donner lieu la présente convention et ses suites ou conséquences seront à la charge du preneur.

ARTICLE 18 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et leurs suites, les parties font élection de domicile à leur adresse indiquée en tête des présentes.

Pièce jointe : commodat

Fait à

Le

En deux exemplaires.

Pour la CCPL, Le Président

M. Henri BILLON

Pour la SCI EPONA

Madame Anne-Claire DIGUET

Madame Marie-Noëlle ARZUR

PROJET