Envoyé en préfecture le 09/10/2026
Reçu en préfecture le 09/10/2026
Publié le
ID : 014-241400415-20260925-D142_250926-DE

CONTRAT DE COMMODAT

ENTRE :

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR COTE FLEURIE, dont le siège est situé au 12 rue Robert Fossorier 14800 DEAUVILLE, représentée par son Président, dûment habilité à cet effet.

Ci-après dénommée « Le Prêteur »,

d'une part,

ET

La SOCIÉTÉ CIVILE D'EXPLOITATION AGRICOLE (SCEA) HARAS SAINT-PIERRE, dont les associés sont :

- Monsieur Thomas DE CORNIÈRE, entrepreneur individuel, immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Lisieux sous le numéro 443 243 555, demeurant 668 route du Bourg, 14950 SAINT-PIERRE AZIF ;
- Guy PARIENTE HOLDING, société à responsabilité limitée de droit belge, dont le siège est situé Avenue Winston Churchill 237 à UCCLE (1180), Belgique, immatriculée sous le numéro d'entreprise 0472.709.308, représentée par Monsieur Guy PARIENTE, administrateur-gérant ;

Ci-après dénommée « l'Emprunteur »,

d'autre part,

Conjointement désignées ci-après « les Parties ».

EXPOSE AU PREALABLE

La dynamique collective de l'Eco-domaine de Bouquetot, chemin des broches, 14950 SAINT-PIERRE AZIF, consiste en la mise en œuvre d'un écosystème d'entreprises innovantes dans le Pays d'Auge. Ce concept vise à créer, sur un même lieu, une coopération de structures dans les domaines de l'agriculture biologique, de l'éco-tourisme et du tertiaire « vert ».

La COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR COTE FLEURIE, propriétaire de l'Eco-domaine, prête à la SOCIETE CIVILE D'EXPLOITATION AGRICOLE HARAS SAINT-PIERRE, **à titre de prêt à usage ou commodat**, conformément aux articles 1875 et suivants du Code civil, les biens ci-après désignés dans le respect de la Charte et du règlement intérieur de l'Eco-domaine, pour l'engraissement des bovins « à viande » selon le cahier des charges de l'agriculture biologique, l'élevage des équidés et la production de miel.

Article 1 - Désignation

Un ensemble de biens immobiliers à usage agricole, situé à SAINT-PIERRE AZIF dans le CALVADOS (14) comprenant diverses parcelles situées sur l'Eco-domaine de Bouquetot. L'ensemble figurant au cadastre sous les références suivantes :

- Section B, numéro 190 d'une contenance de 2,8046 hectares

Envoyé en préfecture le 09/10/2026
Reçu en préfecture le 09/10/2026
Publié le
ID : 014-241400415-20260925-D142_250926-DE

- Section B, numéro 191 d'une contenance de 3,4368 hectares
- Section B, numéro 192 d'une contenance de 7,1966 hectares
- Section B, numéro 200 d'une contenance de 4,8731 hectares
- Section B, numéro 220 d'une contenance de 0,7460 hectares
- Section B, numéro 222 d'une contenance de 0,7547 hectares
- Section B, numéro 223 d'une contenance de 1,4360 hectares
- Section B, numéro 224 d'une contenance de 3,2215 hectares
- Section B, numéro 225 d'une contenance de 2,8130 hectares
- Section B, numéro 251 d'une contenance de 0,7215 hectares

Ci-après dénommés « les Biens prêtés ».

Article 2 - Destination des Biens prêtés

Les Biens prêtés sont exclusivement destinés à l'engraissement de bovins à viande conduits selon le cahier des charges de l'agriculture biologique, à l'élevage d'équidés ainsi qu'à la production de miel. Toute autre utilisation est interdite sans l'accord préalable et écrit du Prêteur.

Article 3 – État des lieux

L'Emprunteur prendra les Biens prêtés dans l'état où ils se trouveront à la date de son entrée en jouissance.

Un état des lieux sera établi contradictoirement et à frais communs dans le mois précédant l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci.

Passé le délai fixé ci-dessus, l'une des Parties pourra établir unilatéralement un état des lieux, qu'elle notifiera à l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière disposera, à compter de ce jour, de 2 mois pour faire des observations sur le projet ou pour l'accepter. A l'expiration de ce délai de 2 mois, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

Article 4 – Durée et Entrée en jouissance de l'Emprunteur

4.1 – Durée

Le présent prêt est fait pour une durée de 36 mois ferme, à compter de la date d'entrée, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des Parties notifiée par lettre recommandée avec avis de réception au moins trois mois avant l'échéance en cours.

Néanmoins, conformément à l'article 1889 du Code civil, si, pendant la durée convenue, il survient au Prêteur un besoin pressant et imprévu des Biens prêtés, le juge peut, suivant les circonstances, obliger l'Emprunteur à les restituer.

4.2 - Entrée en jouissance

L'Emprunteur a la jouissance des Biens prêtés à compter du 12 octobre 2026.

Envoyé en préfecture le 09/10/2026
Reçu en préfecture le 09/10/2026
Publié le
ID : 014-241400415-20260925-D142_250926-DE

Article 5 - Transmission du commodat

5.1 - Cession du commodat

Toute cession du présent commodat est interdite.

5.2 - Sous-contrat ou sous-commodat

Tout sous-commodat est interdit. L'Emprunteur ne pourra ni conclure un bail portant sur les Biens prêtés, ni en accorder la jouissance à un tiers, ni consentir un quelconque droit d'affichage.

Article 6 - Charges et conditions

Le présent commodat est consenti et accepté sous les conditions légales applicables au prêt à usage ainsi que sous les conditions particulières définies ci-après, que les Parties s'engagent à respecter.

6.1 - Obligations de l'Emprunteur

L'Emprunteur s'engage à respecter les conditions suivantes, sous peine de dommages et intérêts, et même de résiliation immédiate du prêt à la demande du Prêteur.

Il prendra les Biens prêtés dans leur état au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le Prêteur pour quelque cause que ce soit, et notamment, pour mauvais état, existence de servitudes passives ou enfin erreur dans la désignation ou la superficie des Biens prêtés.

Il ne pourra exploiter les Biens prêtés qu'en agriculteur soigneux et de bonne foi, conformément aux usages locaux et à l'usage particulier des Biens prêtés tel qu'il résulte du présent acte.

Il devra respecter la destination des parcelles incluses dans le périmètre de l'Eco-domaine qui a pour objet, sur le domaine de la ferme de Bouquetot, la création et la coopération d'entreprises innovantes dans le domaine de l'agriculture biologique, de l'éco-tourisme et du tertiaire « vert ».

Il entretiendra les Biens prêtés en bon état, et restera tenu définitivement des dépenses que pourraient nécessiter l'usage et l'entretien des Biens prêtés.

Il informera le Prêteur si des réparations dépassant les dépenses d'entretien s'avéraient nécessaires, et notamment des dépenses extraordinaires nécessaires à la conservation des Biens Prêtés.

Il ne pourra en aucun cas revendiquer d'indemnité pour les améliorations qu'il pourrait apporter aux Biens prêtés, le Prêteur pouvant en revanche lui imposer la remise, à ses frais, desdits Biens dans leur état initial.

Il s'opposera à tous empiètements et usurpations et, le cas échéant, en préviendra immédiatement le Prêteur afin qu'il puisse agir directement.

Il apportera à la garde et à la conservation des Biens prêtés tous les soins d'une personne prudente et diligente.

L'Emprunteur ne sera pas tenu des détériorations résultant de l'usage normal des Biens prêtés, dès lors qu'elles ne résultent d'aucune faute de sa part ou des personnes dont il répond.

Envoyé en préfecture le 09/10/2026
Reçu en préfecture le 09/10/2026
Publié le
ID : 014-241400415-20260925-D142_250926-DE

Il souscrira auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable un contrat d'assurance couvrant les risques demeurant à sa charge et le recours des voisins, et il en paiera les primes à leur échéance.

Quelle que soit la cause de la fin du commodat, à la sortie, l'Emprunteur devra restituer les Biens prêtés dans leur état initial, sauf les dégradations causées par l'usage normal, et sans que le Prêteur soit tenu d'aucune indemnité pour amélioration.

Les Parties conviennent de réaliser, au moins une fois par an, une visite contradictoire des Biens prêtés. À l'issue de cette visite, un compte rendu ou constat pourra être établi afin de vérifier le respect des obligations du présent contrat, l'état d'entretien des Biens prêtés et la conformité des activités exercées avec la destination prévue au présent commodat.

Le Prêteur ou ses représentants dûment habilités pourront accéder aux Biens prêtés, après information préalable de l'Emprunteur, afin d'en vérifier l'état, le respect des obligations contractuelles ainsi que la conformité des activités exercées avec les objectifs de l'Éco-domaine.

L'Emprunteur contribuera activement aux actions favorisant les pratiques agricoles durables, le développement des circuits courts, la valorisation des productions locales, la préservation des ressources naturelles et la sensibilisation du public aux enjeux alimentaires et environnementaux.

6.2 – Clauses environnementales

Les Parties conviennent d'inclure dans le présent contrat les clauses suivantes :

- Interdiction d'apports de fertilisants de synthèse ;
- Interdiction d'usage de produits phytosanitaires ;
- Interdiction d'abattre des haies, des talus, des bosquets ;
- Interdiction de supprimer les mares et les fossés existants ;
- Obligation d'entretenir les haies, les talus, bosquets, mares et fossés existants ;
- Respect de la règlementation applicable sur les espaces boisés classés ;
- Obligation de maintenir, pendant toute la durée du commodat, des pratiques conformes aux principes et au cahier des charges de l'agriculture biologique pour l'ensemble des activités de l'exploitation, incluant notamment les cultures, l'élevage, l'alimentation animale, le bien-être animal ainsi que la gestion des sols et des espaces naturels.

Le Prêteur pourra demander à tout moment la communication de tout document permettant de vérifier le respect des clauses environnementales du présent contrat, notamment les certificats, attestations ou documents relatifs au maintien de la conformité aux règles de l'agriculture biologique.

L'Emprunteur supportera seul les conséquences financières, administratives ou judiciaires résultant d'une infraction aux réglementations environnementales, sanitaires ou agricoles commise dans le cadre de son exploitation des Biens prêtés.

Le non-respect des clauses environnementales ou des obligations relatives à l'agriculture biologique constituera un manquement grave pouvant entraîner la résiliation du présent commodat, après mise en demeure restée sans effet pendant un délai d'un mois.

L'Emprunteur s'engage à maintenir, pendant toute la durée du commodat, les conditions nécessaires à la certification en agriculture biologique lorsque cette certification est applicable à son activité.

Envoyé en préfecture le 09/10/2026
Reçu en préfecture le 09/10/2026
Publié le
ID : 014-241400415-20260925-D142_250926-DE

6.3 - Obligations du Prêteur

Le Prêteur s'oblige à laisser l'Emprunteur jouir gratuitement des Biens prêtés jusqu'au terme prévu. L'Emprunteur n'aura aucune redevance, aucune indemnité d'occupation ou autre contrepartie à verser au Prêteur.

Fait en deux exemplaires

À DEAUVILLE, le ….

Pour la COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR COTE FLEURIE

Philippe AUGIER, Président

Pour la SOCIÉTÉ CIVILE D'EXPLOITATION AGRICOLE HARAS SAINT-PIERRE

Monsieur Thomas DE CORNIÈRE Guy PARIENTE HOLDING