

**CONVENTION DE MISE A DISPOSITION PORTANT DROIT A
CONSTRUIRE**

La **COMMUNAUTE DE COMMUNES DE PUISAYE-FORTERRE**, représentée par son Président, Monsieur Jean-Philippe SAULNIER-ARRIGHI, habilité aux fins des présentes en vertu d'une délibération n° 000/2024 du 29 avril 2024,

Le Propriétaire ou la CCPF

D'UNE PART

ET

L'ASSOCIATION PIROUETTE, dont le siège est situé Place de la Mairie, 89520 MOUTIERS-EN-PUISAYE, représentée par sa Présidente, Madame xxxxx XXXXX, dûment habilitée aux fins des présentes,

Le Preneur ou l'Association

D'AUTRE PART

IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

L'association « Pirouette », gestionnaire de la crèche de Moutiers, a sollicité la Communauté de communes pour l'autoriser à installer une charpente bois sur le terrain de la crèche, dans le cadre d'une « rencontre des charpentiers sans frontières ». Cette charpente sera utilisée comme dortoir extérieur susceptible d'accueillir des enfants toute l'année dans le cadre de l'évolution du projet pédagogique de la crèche « Pirouette » vers un accueil en semi plein-air.

Ce projet possède un intérêt éducatif et peut constituer un atout pédagogique supplémentaire pour le territoire.

Il a été précisé à l'association qu'elle devra s'assurer que la création de ce nouvel espace n'entraîne pas le recrutement d'un personnel supplémentaire et respecter la volonté des familles qui ne souhaiteraient pas laisser leur enfant dormir en extérieur. De même, des points de vigilance au regard de la réglementation et sur des points techniques liés à la construction de cette charpente ont été spécifiés à l'association.

La présente convention détermine le cadre de l'opération et clarifie les responsabilités juridiques et techniques liées à la construction, aux interventions techniques de réparations, d'entretien ou de démantèlement, à la gestion, et à l'utilisation de ce nouvel espace.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU :

ARTICLE 1 - OBJET

La Communauté de communes de Puisaye-Forterre est propriétaire d'un terrain et d'un bâtiment sis 1 rue du Four à Chaux 89520 MOUTIERS-EN-PUISAYE affectés à la crèche.

Par une Convention d'engagement et de partenariat (**Annexe 1**), elle a confié sa gestion à l'Association Pirouette le 06 juillet 2021 pour la durée de la Convention Territoriale Globale.

Cette convention prévoit la mise à disposition du bâtiment et du terrain au profit de l'Association. En revanche, elle ne prévoit pas la possible construction d'une extension ou d'un bâtiment ex nihilo.

Par la présente convention, la CCPF autorise l'Association à construire un bâtiment sur le terrain désigné par la Convention d'engagement et de partenariat pour y aménager un dortoir extérieur selon les conditions ci-après exposées.

ARTICLE 2 – DROIT A CONSTRUIRE

La Communauté de communes de Puisaye-Forterre autorise l'Association Pirouette à construire une charpente bois sur le terrain de la crèche, dans le cadre d'une « rencontre des charpentiers sans frontières ». Cette charpente couverte sera utilisée comme dortoir extérieur susceptible d'accueillir des enfants toute l'année dans le cadre de l'évolution du projet pédagogique de la crèche « Pirouette » vers un accueil en semi plein-air.

Ce droit à construire se limite exclusivement à la construction prévue selon le descriptif annexé (**Annexe 2**).

La CCPF met le terrain prévu pour la construction à disposition de l'Association pour la durée de vie de la présente convention. Cette mise à disposition est circonscrite à l'emprise du bâtiment. La construction respecte l'emprise prévue par le plan annexé (**Annexe 3**) et ne pourra être installée à un quelconque autre emplacement.

ARTICLE 3 - DUREE

La présente convention prend effet à compter de sa signature. Elle est attachée à la Convention d'engagement et de partenariat annexée et prend fin le jour de la résiliation de celle-ci.

ARTICLE 4 – PROPRIETE

Par dérogation aux principes de la construction, les parties déclarent que la charpente et ses accessoires, ici entendu, le clos et couvert, sont la propriété de l'Association. La Communauté de communes ne peut prétendre à un quelconque retour de propriété en cas de résiliation de la Convention d'engagement et de partenariat du 06 juillet 2021 sauf accord contraire des parties.



A la fin de la convention, l'association, sauf accord contraire, déconstruit la charpente, supprime les fondations de façon à remettre l'emprise du bâtiment dans l'état exact dans lequel elle se trouvait avant construction.

La présente convention ne concède aucune servitude à l'Association.

ARTICLE 5 – OBLIGATIONS DE L'ASSOCIATION

5.1. Construction dans les règles de l'art

L'Association s'engage à :

- Établir et obtenir une demande de permis de construire auprès de la Direction Départementale des Territoires ;
- Etablir une déclaration de travaux auprès de la commune ;
- Présenter le projet à l'architecte des bâtiments de France en raison de la proximité avec l'Eglise classée monument historique ;

De manière générale, l'Association s'engage à respecter les réglementations en vigueur, à déposer toutes les demandes et déclarations administratives nécessaires. Elle s'assure que la construction présente, tout au long de la convention, toutes les garanties de sécurité et de conformité nécessaires à sa destination.

5.2. Engagements

La Communauté de communes consent à cette construction à la condition que cette extension de la crèche n'implique pas de surcroît de personnel au sein de la crèche. L'Association s'engage à ne pas augmenter ses besoins en personnels.

L'association s'engage à respecter la volonté des familles dans le fonctionnement de la crèche, notamment pour celles qui n'adhèreraient pas au projet.

Enfin, l'Association s'engage :

- à travailler en étroite collaboration avec le service PMI tout au long du projet pour favoriser la validation du fonctionnement ;
- à travailler en relation constante avec les services de la CCPF pour les aspects techniques et pédagogiques du projet. Elle devra l'informer à chaque étape du projet de construction jusqu'à sa réception. Elle devra ensuite l'informer du suivi du projet pédagogique tout au long de la convention.

La construction de la charpente n'est autorisée que pour la destination prévue. Elle est dédiée à l'usage exclusif de la crèche et ne pourra, sans autorisation expresse de la CCPF, être utilisée pour tout autre évènement ou activité.

5.3. Travaux, entretiens et réparations



L'Association, en tant que propriétaire occupant de la construction, prend la charge de tous travaux, réparations et entretiens rendus nécessaires pour répondre à la destination du bâtiment.

Elle pourra effectuer, dans les lieux, tous les travaux de construction, d'agrandissement, d'équipement et d'installation qui lui seront nécessaires, après avoir obtenu préalablement l'accord écrit de la Communauté de communes ainsi que toutes les autorisations administratives requises, à la condition que ces travaux soient exécutés sous la surveillance d'un architecte à ses frais.

Toutes les dépenses d'entretien, de réparations courantes sont, de convention expresse, à la charge de l'Association.

Si la CCPF constatait un manquement aux règles de sécurité ou d'hygiène et la défaillance de l'Association après mise en demeure, elle pourrait agir de son propre chef aux frais de l'Association.

Durant toute la durée de la convention, l'association devra laisser les représentants de la CCPF visiter les lieux pour s'assurer de leur état, et fournir à première demande de la CCPF, toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions de la présente convention et ses annexes.

5.4. Sous-location

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

5.5. Vente

La mise à disposition du terrain pour la construction de la charpente est consentie intuitu personae. Elle ne peut être cédée. Si l'Association décidait de vendre la charpente, celle-ci devrait préalablement être déconstruite et le terrain rétabli dans son état primitif aux frais, risques et périls exclusifs de l'Association.

5.6. Taxes

L'Association acquittera ses contributions personnelles, taxes professionnelles, taxes annexes et additionnelles aux précédentes, etc..., de façon que la CCPF ne soit jamais recherchée ni inquiétée à ce sujet.

Il satisfera à toutes les charges de ville et de police auxquelles les propriétaires sont ordinairement tenus et à toutes prescriptions légales ou administratives auxquelles l'usage est et pourra être assujéti.

Il devra exécuter les charges et conditions édictées dans le document d'urbanisme réglementant le secteur où est édifié le bâtiment et dont il déclare avoir parfaite connaissance.

Il contractera directement et à ses frais, risques et périls tous abonnements et contrats concernant l'eau, le gaz, l'électricité, la force motrice, le téléphone, etc..., dont il paiera régulièrement les cotisations.

Il remboursera chaque année à la CCPF lors de l'émission des rôles tous les impôts et taxes présents ou futurs, normalement à la charge de ce dernier, notamment les taxes foncières et toutes autres taxes annexes qui grèvent et pourront grever le terrain et le bâtiment, le tout de manière que la mise à disposition du terrain pour la construction du bâtiment soit sans frais pour la CCPF.

5.4. Assurance

Durant toute la durée de la présente convention, l'Association souscrit des polices d'assurances couvrant les risques inhérents à l'usage du bien par son propriétaire et recours des voisins susceptibles d'atteindre le bien, ainsi que le matériel, les équipements, les stocks, les approvisionnements et objets mobiliers garnissant les lieux loués, les capitaux assurés étant garantis à concurrence de la valeur à neuf des constructions. La garantie devra s'étendre aux dommages électriques, frais de déblaiement, démolition et transport des décombres, frais de déplacement et remplacement de tous objets mobiliers, honoraires d'expert, pertes indirectes.

Les polices couvriront également la responsabilité civile de l'Association pour les risques matériels et corporels, ainsi que les risques de perte d'exploitation.

L'Association devra justifier à toute demande de la CCPF de la souscription des polices et de l'acquit régulier des primes.

Il devra par ailleurs être stipulé dans les polices, que les compagnies d'assurances ne pourront se prévaloir de déchéance pour retard dans le paiement des primes, qu'un mois après notification par leurs soins, à la CCPF de ce défaut de paiement. La CCPF aura la faculté de se substituer à l'Association défaillante pour effectuer ce paiement, mais elle devra alors la rembourser.

En outre, la CCPF aura la faculté de souscrire toute police complémentaire en cas d'insuffisance des garanties, mais l'Association devra lui rembourser les primes.

En cas de sinistre, le bâtiment sera reconstruit dans les moindres délais, aussitôt que l'indemnité lui sera versée par la compagnie d'assurance, la durée et les conditions de la convention n'étant pas modifiées.

Toutefois, l'Association devra prendre à sa charge toutes les dépenses qui excéderaient le montant de l'indemnité versée par les assurances.

Si le bâtiment venait à être détruit au cours de la convention par un accident non couvert par la police d'assurance, tel que le fait de guerre ou tout autre cas prévu ou imprévu, l'Association devrait reconstruire le bâtiment à ses frais et charges exclusifs ou remettre le terrain dans son état primitif.

ARTICLE 6 - RESILIATION

6.1. Résiliation de plein droit

En cas de non-exécution par l'Association de l'un quelconque de ses engagements définis dans les conditions du présent contrat, notamment à défaut de respect des réglementations liées à la destination de la construction, la CCPF aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat après avoir mis l'Association en demeure de régulariser sa situation par commandement ou sommation de respecter les stipulations de la convention contenant déclaration par la CCPF de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

Si un mois après ce commandement, l'Association n'a pas entièrement régularisé sa situation ou si, s'agissant de travaux à effectuer, il n'a pas entrepris avec la diligence convenable tout ce qu'il est possible de faire dans un délai d'un mois, La Communauté de communes pourra lui signifier la résiliation de plein droit de la convention, avec, pour l'Association, l'obligation d'évacuation des lieux et le versement d'indemnités à titre de dommages-intérêts.

6.2. Fin de la convention

Au terme de la convention, les parties conviennent du sort de la construction.

Par principe, elles décident que l'Association, en qualité de propriétaire du bien, a l'obligation de déconstruire la charpente, de l'évacuer et de remettre le terrain dans son état d'origine avant construction. Elle devra donc, à ses frais, prendre toutes les mesures pour évacuer les matériaux attachés à cette construction, y compris les fondations. Elle devra garantir le terrain de tous risques liés à la déconstruction, notamment la pollution, le désencombrement, le nettoyage et replantage de gazon de sorte qu'il puisse être réutilisé par la suite pour sa destination primaire.

Subsidiairement, et afin d'éviter la déconstruction, les parties peuvent décider de conserver la construction attachée au terrain. La construction devient propriété de la CCPF par accession.

Fait à TOUCY, le ,

ASSOCIATION PIROUETTE Madame la Présidente,	COMMUNAUTE DE COMMUNES DE PUISAYE-FORTERRE Monsieur le Président