

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

Entre :

La Commune de TULLINS, dont le siège administratif est à Tullins (38210), Clos des Chartreux, et le n° de SIRET 213 805 179 00016,

Représentée par Monsieur Gérald CANTOURNET, son Maire en exercice, en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par délibérations du Conseil municipal en date des 27 août 2020 (Délégation d'attributions au Maire) et 23 mars 2023 (Fixation du montant mensuel de la redevance pour la mise à disposition des locaux de l'ex multi-accueil Floréal, situés rue Pierre Mendès-France, dans le cadre d'une convention d'occupation précaire pour l'installation d'un Etablissement d'Accueil du Jeune Enfant de 12 places),

Ci-après dénommé : « le propriétaire »

Et :

... dont le siège est à ..., et le n° de SIRET...,

Représentée par ... ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes ainsi qu'il en résulte de ses statuts,

Ci-après dénommés : « l'occupant »

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT

Préambule

La Commune de Tullins fait de la petite enfance l'une de ses priorités en souhaitant offrir à ses habitants une palette de services, la plus large possible, pour répondre à la diversité des besoins des familles.

La petite enfance est en effet un enjeu fortement porté nationalement et relayé localement par la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) de l'Isère.

Cela se traduit dans ses relations avec la Commune dans le cadre d'une Convention Territoriale Globale (CTG) porteuse de valeurs fortes comme la solidarité, l'accueil de tous les publics, la mixité sociale.

Les orientations règlementaires en matière de petite enfance se déclinent dans un certain nombre de documents-cadres tels que la Charte nationale d'accueil du jeune enfant ou le référentiel petite enfance avec pour l'objectif de proposer des réponses adaptées aux besoins fondamentaux inhérents au développement de chaque enfant.

C'est dans le cadre de cette politique petite enfance dynamique que la Commune de Tullins lance un appel à projet pour compléter et diversifier l'offre d'accueil proposée sur son territoire incluant l'accueil des enfants à besoins spécifiques.

Le projet, en conformité avec les textes relatifs à la petite enfance en vigueur au niveau national, prendra en considération les enjeux suivants :

- La prise en compte des enjeux spécifiques du territoire, en s'adaptant aux attentes particulières des familles et aux besoins des enfants accueillis,
- L'accueil et l'accompagnement épanouissant des jeunes enfants à partir de 10 semaines, et possiblement jusqu'à 6 ans pour les enfants à besoins spécifiques,
- La participation active des familles à la vie de l'établissement,
- La participation de l'établissement à l'animation de la vie sociale et culturelle locale,

- La mise en place d'une politique d'attribution des places prenant en compte la capacité contributive et la situation des familles.

Ceci étant dit,

Les parties se sont rapprochées en vue de conclure une convention d'occupation précaire tenant compte des circonstances particulières relatées ci-après et légitimant le caractère précaire des droits de l'occupant voulu par elles.

La présente convention est soumise aux dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques, et notamment son article R. 2122-1.

Ainsi, il est expressément convenu entre les parties que la présente convention n'est donc pas un bail.

Article 1 – Objet de la convention

Le propriétaire consent à l'occupant qui accepte une convention d'occupation précaire portant sur les biens dont la désignation suit.

Adresse du site : 11 rue Pierre Mendès France à (38210) Tullins ; parcelle communale AP n° 211.
Local d'une surface de 131,21 m² complété d'un espace extérieur équipé d'un jeu pour enfant, d'un local de rangement, situé au rez-de-chaussée d'un bâtiment sis 11 rue Pierre Mendès France à Tullins
Ces locaux disposaient jusqu'au 31 juillet 2022 d'un agrément PMI de 12 places.

Article 2 – Durée de la convention

La convention est consentie et acceptée pour une durée de trois ans à compter de sa signature ; elle pourra être renouvelée une seule fois par tacite reconduction pour une période de trois années supplémentaires.

Article 3 – Redevance d'occupation

La présente convention d'occupation est consentie moyennant le paiement d'une redevance mensuelle de **sept cent trente euros (730,00 €) hors charges, dont le versement est exigible dès le premier de chaque mois.**

La redevance sera révisée annuellement conformément aux termes de la délibération n° 2023-3.3-036 du Conseil municipal en date du 23 mars 2023, telle que jointe à la présente.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Article 4 – Destination des biens mis à disposition

Les biens objet de la présente convention devront exclusivement être consacrés, par l'occupant, à un usage d'EAJE (Etablissement d'Accueil du Jeune Enfant) sans qu'il puisse en faire d'autre, connexe ou complémentaire, même temporairement.

L'occupant devra se conformer aux prescriptions administratives et autres concernant ladite activité.

Article 5 – Charges et conditions

La présente convention est faite sous les charges et conditions suivantes, que l'occupant s'oblige à exécuter sous peine de tous dépens et dommages et intérêts, et même de résiliation de la présente.

Etat des lieux

L'occupant prendra les biens dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du propriétaire aucune réparation ni remise en état.

En outre, l'occupant ne pourra élever aucune réclamation, ni exercer aucun recours contre le propriétaire pour vices de construction, apparents ou cachés, erreur dans la désignation ou dans la contenance, mauvais état du sol, sous-sol, dégradations, insalubrités, cas de force majeure, ou autre cause.

En conséquence, il renonce à exercer tout recours contre le propriétaire pour toute cause résultant de l'état des lieux.

Il est en outre convenu entre les parties qu'un état des lieux des biens objets de la présente convention sera dressé entre les parties tant au début de ladite convention qu'en fin de convention. L'état des lieux d'entrée demeure annexé aux présentes.

Entretien

L'occupant maintiendra les lieux en bon état pendant la durée de la présente convention et il les rendra de même au terme de celle-ci.

L'occupant fera son affaire personnelle de façon que le propriétaire ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux mis à disposition.

L'occupant devra aviser immédiatement le propriétaire de toute dégradation ou toute aggravation des désordres de toute nature dans les lieux. Il déclare avoir été informé des conséquences de son éventuelle carence.

Modification des lieux

Sauf accord préalable du propriétaire, il est expressément interdit à l'occupant de faire dans les lieux mis à disposition toute construction ou démolition, tout percement de murs ou planchers.

Le propriétaire aura le droit d'exiger si bon lui semble le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais exclusifs de l'occupant.

Améliorations

Tous travaux, embellissements, améliorations, installations et décors, qui seraient faits par l'occupant dans les lieux deviendront en fin des présentes, la propriété du propriétaire sans aucune indemnité, étant précisé que le propriétaire ne demandera lors de la sortie des lieux aucune remise en état primitif des biens mis à disposition consécutive à la réalisation des travaux sus-décrits au paragraphe « Modifications des lieux » et spécialement autorisés au terme de la présente convention.

Charges diverses

L'occupant satisfera à toutes les charges de ville et de police auxquelles les occupants sont ordinairement tenus.

Il remboursera au « propriétaire » toutes les taxes que celui-ci aurait payées pour son compte, et qui incombent légalement à l'occupant.

Consommation d'eau, de gaz, et d'électricité

L'occupant acquittera régulièrement ses consommations d'eau, de gaz, d'électricité, et autres suivant les indications des compteurs installés dans les lieux mis à disposition, ainsi que les frais de mise à disposition, d'entretien, de relevé et de réparation desdits compteurs.

Visite des lieux

L'occupant devra laisser le propriétaire ou toute personne mandatée par lui visiter les lieux à tout moment pendant le cours de la présente convention afin de s'assurer de leur état ou si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

Non responsabilité du propriétaire

Le propriétaire ne garantit pas l'occupant et, par conséquent, décline toute responsabilité en cas de vol, cambriolage et tous troubles apportés par les tiers par voie de fait, en cas d'interruption dans le service des installations de l'immeuble, en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux mis à disposition notamment en cas d'inondation, fuite d'eau.

L'occupant devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus, et généralement de tous autres cas fortuits, sauf son recours contre qui de droit.

Pour plus de sécurité, l'occupant devra contracter toutes assurances nécessaires de façon à que la responsabilité du propriétaire soit entièrement dégagée.

Article 6 – Assurances

L'occupant devra faire assurer et tenir constamment assurés, pendant tout le cours de la présente convention, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, les risques locatifs, les risques professionnels, les recours des voisins, le dégât des eaux, les explosions, les bris de glace, et généralement tous autres risques.

L'occupant devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée de la présente convention, et acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à première réquisition du propriétaire.

En cas de perte des biens mis à disposition, pour quelque cause que ce soit, qu'elle soit totale ou partielle, la résiliation de la présente convention aura lieu de plein droit sans indemnité à la charge du propriétaire, et sans qu'il puisse être tenu de reconstruire ou de remettre les lieux en état.

Article 7 – Cession - sous-location

Le caractère exceptionnel et précaire de la présente convention interdit tout type de cession ou sous-location de la part de l'occupant.

Démolition de l'immeuble – expropriation

Dans le cas où pour une cause quelconque, notamment vice de construction, servitude de reculement, et pour toute autre cause indépendante de la volonté du propriétaire, l'immeuble venait à être démoli ou détruit entièrement ou partiellement, la présente convention sera résiliée purement et simplement, sans indemnité à la charge du propriétaire, ainsi qu'il vient d'être dit.

La présente convention sera également résiliée purement et simplement sans indemnité à la charge du « futur propriétaire » en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Lois et usages locaux

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties entendent se soumettre aux lois et usages locaux.

Article 8 – Fin de la convention d'occupation précaire – Remise des clefs

La présente convention est consentie et acceptée pour s'achever au plus tard six années après la date de sa signature, l'occupant pouvant y mettre fin à tout moment en respectant un délai de préavis de trois (3) mois.

Article 9 – Résiliation

En cas de non-respect des engagements réciproques inscrits dans la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'une ou l'autre des parties, à l'expiration d'un délai de quinze jours suivant la réception d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure.

Article 10 – Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

Fait en deux exemplaires Originaux,
A Tullins le ...

Pour ...

Pour la Commune de Tullins
Le Maire

Gérald CANTOURNET