

**PROMESSE DE BAIL A CONSTRUCTION**  
**AVEC CONDITIONS SUSPENSIVES**

**ENTRE**

⇒ D'une part :

La Communauté de Communes Marche et Combraille en Aquitaine, représentée par son Président, Monsieur Gérard GUYONNET, dûment habilité à la signature des présentes, par délibération n° ..... en date du ....., dont le siège social se situe à rue de l'Etang – 23700 AUZANCES  
N° SIREN 200 067 593

ci-après désigné le Bénéficiaire,

⇒ Et, d'autre part :

La Commune d'Auzances, représentée par son Maire, Madame Françoise SIMON, dûment habilité à la signature des présentes, par délibération n° 2023-6 en date du 16 Janvier 2023, dont le siège social se situe à 11 rue de la Mairie – 23700 AUZANCES  
N° SIREN 212 301 303

ci-après désigné le Promettant,

**Exposé préalable**

Le Bénéficiaire, en charge de la compétence « Petite Enfance / Enfance / Jeunesse, a répondu à un Appel à Manifestation d'Intérêt, AMI, porté par la Caisse d'Allocations Familiales de la Creuse et la Région Nouvelle Aquitaine, pour la construction d'une micro-crèche.

Une partie de la parcelle cadastrée Section D numéro 68, à Coux, propriété de la Commune d'Auzances, convient pour l'implantation de cette structure.

Par délibération n° 2022-34 en date du 20 Juin 2022, le Conseil Municipal de la commune d'Auzances a donné un accord de principe pour une mise à disposition gratuite d'une partie de la parcelle précitée, pour ce projet.

Accusé de réception en préfecture  
023-200067593-20230201-2023-004-DE  
Date de télétransmission : 02/02/2023  
Date de réception préfecture : 02/02/2023

Par délibération n° ..... en date du ....., le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Marche et Combraille en Aquitaine, a validé ce lieu également.

Le Bénéficiaire et le Promettant doivent définir les engagements respectifs de chaque partie pour mener à bien ce projet qui consiste à construire une micro-crèche sur sol d'autrui.

Le Promettant souhaite que l'autorisation donnée le soit exclusivement pour la construction d'une micro-crèche et qu'à plus long terme, la vocation de l'espace, objet des présentes, relève uniquement des domaines de la petite enfance / enfance / jeunesse / social. Il conviendra, à ce sujet, que tout changement de destination soit soumis à l'avis du Conseil Municipal en exercice, et qu'il fasse l'objet d'une délibération conjointe.

Le Promettant tient également à protéger ce site afin qu'il ne soit pas « dénaturé » ou « pollué », et qu'il conserve sa destination « d'espaces naturels » avec sa faune et sa flore...

Le Promettant tient aussi à ce que le chemin qui descend au parc soit impérativement conservé, ainsi que, dans la mesure du possible, l'arbre en bordure.

Par suite, la Commune d'AUZANCES entend consentir un bail à construction au profit de la Communauté de Communes de MARCHE ET COMBRILLE EN AQUITAINE, en vue de l'édification d'un bien immobilier sur la parcelle ci-après désignée sous l'article 1, destiné à l'ouverture/installation d'une micro-crèche. En conséquence, les parties conviennent d'arrêter ci-après, les termes et conditions dans lesquelles le Promettant promet au Bénéficiaire de lui donner à bail à construction sur une partie du Terrain.

**Article 1 – Désignation de la parcelle objet de la promesse  
consentie par le propriétaire**

Sur la Commune d'AUZANCES (23700), une parcelle en nature de terre d'une superficie d'environ 1 300 m<sup>2</sup>, à prendre dans une parcelle de plus grande étendue, figurant au cadastre sous les références :

Commune	Code Postal	Lieu-dit	Section	N°	Surface en m2
AUZANCES	23700	Coux	D	68	maximum 1 300 m2 <i>(Surface à arrêter entre les 2 parties)</i>

### **Division cadastrale à effectuer**

Il est ici précisé que de la parcelle cadastrée section D numéro 68, d'une contenance totale de 6ha 14a 04ca, sera distraite la contenance louée, soit une superficie d'environ 13a 00ca, et ce, au moyen d'un document modificatif du parcellaire à établir, préalablement à la signature du bail à construction, aux frais du Bénéficiaire par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte authentique. »

### **Article 2 – Loyer et Durée**

Durée : Le bail à construction sera consenti pour une durée de 30 années entières et consécutives, à compter de la réalisation des toutes les conditions suspensives.

Loyer : Le bail à construction sera consenti moyennant un loyer annuel de Un euro symbolique payable, à terme échu, au premier du mois suivant l'année achevée.

### **Article 3 – Conditions suspensives**

La régularisation du bail à construction est soumise aux conditions suspensives suivantes :

\*Obtention de la délibération du Conseil Municipal donnant autorisation à la Commune d'AUZANCES à donner à bail à construction le bien ci-dessus visé au profit de la Communauté de Communes.

\*Obtention de la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Commune autorisant la Communauté de Communes à prendre à bail à construction le bien ci-dessus visé.

\*Obtention par la Communauté de Communes des subventions nécessaires à la réalisation du projet.

\*Obtention par la Communauté de Communes d'un permis de construire purgé de tous recours.

#### **Article 4 – Durée de la promesse**

La présente promesse est conclue pour une durée maximum d'un an.

Si à l'issue de ce délai, le Bénéficiaire n'a pas rempli les conditions suspensives, le Promettant déclarera la présente promesse caduque et les frais engagés par le Bénéficiaire resteront à la charge de celui-ci, sans qu'il puisse prétendre au versement d'indemnités, telle qu'elles soient, de la part du Promettant.

#### **Article 5 – Autorisations**

Le Promettant donne au Bénéficiaire les autorisations l'habilitant ainsi que ses salariés, ses mandataires etc... à :

- accéder à la partie de terrain afin de procéder à toute étude (sondage, passage d'un géomètre, etc...) nécessaire au projet de micro-crèche, sous sa propre et entière responsabilité et avec tous les moyens de sécurisation qui s'avèreraient nécessaires pour ne pas perturber l'accès ou le fonctionnement du parc animalier communal desservi par cette parcelle (deux autres accès étant possibles)
- à déposer toute demande d'autorisation d'urbanisme nécessaire à la construction de la micro-crèche
- à afficher sur la partie de terrain toutes les autorisations administratives obtenues pour la construction de la micro-crèche

Le Bénéficiaire s'engage à remettre la partie de terrain dans son état initial dès la fin des travaux nécessaires aux études menées pour le projet de micro-crèche.

La présente promesse vaut autorisation immédiate pour le BENEFCIAIRE :

\*de déposer à ses frais, la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables, ainsi que toute demande de permis de construire modificatif qui s'avèrerait nécessaire.

\*de réaliser à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses.

## Article 6 – Futur acte authentique

⇒ Conditions du bail à construction :

- L'acte authentique devra stipuler que le Promettant souhaite que l'autorisation donnée le soit exclusivement pour la construction d'une micro-crèche et qu'à plus long terme, la vocation de l'espace, objet des présentes, relève uniquement des domaines de la petite enfance / enfance / jeunesse / social.
- L'acte authentique portant bail à construction aura lieu après l'obtention du Permis de Construire par le Bénéficiaire et il devra intervenir avant le commencement des travaux décidés par ce dernier pour la construction de la micro-crèche.
- L'acte authentique devra également prévoir que le Bénéficiaire valide le fait que le Promettant sera amené, dans un futur proche, à construire un Accueil de Loisirs Sans Hébergement à usage périscolaire, à proximité de la micro-crèche, sur la partie de parcelle objet des présentes.
- L'acte authentique devra aussi préciser que le Bénéficiaire s'engage à communiquer avec sa maîtrise d'ouvrage pour la possibilité d'espaces mutualisés entre la micro-crèche et l'ALSH, ceci en collaboration avec le Promettant.
- L'acte authentique devra indiquer que le Promettant tient impérativement à protéger ce site afin qu'il ne soit pas « dénaturé » ou « pollué », et qu'il conserve sa destination « d'espaces naturels » avec sa faune et sa flore...
- L'acte authentique précisera que le Promettant tient à ce que le chemin qui descend au parc soit impérativement conservé, ainsi que, dans la mesure du possible, l'arbre en bordure.

⇒ Entretien :

- Pendant toute la durée du bail à construction, le Bénéficiaire entretiendra et maintiendra à ses frais en parfait état l'ensemble des constructions réalisés par lui sur la partie de parcelle prise à bail.

⇒ Responsabilité et assurance

- Le Bénéficiaire sera seul responsable des accidents ou dommages qui pourraient résulter de l'exécution des travaux nécessaires à la construction d'une micro-crèche. A ce titre, le Bénéficiaire souscrira une police d'assurance auprès d'une compagnie notoirement solvable et devra en justifier sur simple demande du Propriétaire.

⇒ Taxes

- Le Bénéficiaire remboursera au Propriétaire la taxe foncière appelée pour cette partie de parcelle, au vu de l'avis des impôts reçu.

**Article 7 – Frais**

Tous les frais, droits et émoluments relatifs à l'acte authentique seront supportés par le Bénéficiaire.

**Article 8 – Restitution de la compétence Petite Enfance / Enfance / Jeunesse**

Il est ici précisé que si la Communauté de Communes Marche et Combraille en Aquitaine venait à restituer la compétence Petite Enfance / Enfance / Jeunesse, à la commune d'Auzances, les dispositions du droit commun s'appliqueraient. *Ainsi, la communauté de communes étant en régime de fiscalité professionnelle unique, le principal impact financier tiendrait au fait que l'attribution de compensation de la commune d'Auzances serait majorée à due concurrence de la charge annualisée que cette commune porterait à la place de la communauté de communes, suite à la « restitution » de la micro-crèche.*

Fait à Auzances, le 19 Janvier 2023

Fait à Auzances, le

En deux exemplaires originaux.

Pour le Propriétaire,  
**Françoise SIMON**  
Maire d'Auzances



Pour le Preneur,  
**Gérard GUYONNET**  
Président de la Communauté  
de Communes Marche et  
Combraille en Aquitaine

Accusé de réception en préfecture  
023-200067593-20230201-2023-004-DE  
Date de télétransmission : 02/02/2023  
Date de réception préfecture : 02/02/2023