

## Espace social et culturel commun de Maen Roch

### Convention de répartition des charges communes de copropriété entre le Département d'Ille-et-Vilaine, la Communauté de communes de Couesnon Marches de Bretagne et le syndic de copropriété « Gîte Fougerais » au titre des parties communes

#### Avenant n°1

Entre les soussignés

Le Département d'Ille-et-Vilaine représenté par son Président, Monsieur Jean-Luc CHENUT, dûment habilité par la délibération de la Commission permanente du Département d'Ille-et-Vilaine en date du XXX, dont le siège social se situe au 1, avenue de la Préfecture - CS 24218 – 35 042 RENNES

Et

La Communauté de communes Couesnon Marches de Bretagne, représentée par son Président, Monsieur Christian HUBERT, dûment habilité par la délibération du conseil communautaire en date du XXX, dont le siège social se situe Parc d'activités Saint-Eustache, Saint-Etienne-en-Coglès, 35 460 MAEN ROCH

Et

La SARL GITE FOUGERAIS, représentée par son gérant Monsieur Franck MAUSSION, administrateur de biens, Domicilié à FOUGERES, 50 Rue Pasteur, immatriculée au RCS de Rennes sous le n° B 322 865 882

#### **Préambule**

La convention relative à la répartition des charges communes de copropriété entre le Département d'Ille-et-Vilaine, la Communauté de communes de Couesnon Marches de Bretagne et le syndic de copropriété « Gîte Fougerais » au titre des parties communes de l'espace social et culturel commun Eugénie DUVAL situé à Maen Roch a été signée le 21 juin 2021 pour une durée allant jusqu'au 31 décembre 2023.

L'article 6 de la convention indique qu'elle « *est conclue et entre en application à compter de sa signature et jusqu'au 31 décembre 2023, concomitamment à la fin du contrat de syndic ; à ce terme, elle sera renouvelée par avenant pour une durée d'a minima une année* »

L'objet du présent avenant est de prolonger la convention et d'en simplifier les modalités de renouvellement, tout en intégrant l'acquisition du mobilier dans la répartition des charges entre les 2 copropriétaires

## **Article 1 : Complément ajouté à l'article 1<sup>er</sup> de la convention**

L'article 1<sup>er</sup> de la convention intègre désormais la prise en compte de l'acquisition du mobilier et est rédigé ainsi :

### *Article 1<sup>er</sup> : Objet de la convention*

*La présente convention a pour objet de préciser les relations entre le Département d'Ille et Vilaine, Couesnon Marches de Bretagne et le syndic de copropriété dans le cadre de la gestion et le fonctionnement de l'espace social et culturel commun, tout particulièrement :*

- *les modalités de gestion technique et d'entretien de l'équipement*
- *les clés de répartition des charges de gestion et d'entretien de l'équipement, y compris du mobilier, au titre des parties communes*

## **Article 2 : Clé de répartition des charges de mobilier**

Il est inséré un article 4.5 dans la convention, rédigé comme suit :

### *Article 4.5 : La clé de répartition des charges pour l'acquisition et le renouvellement du mobilier*

*La répartition des charges se fera sur la base d'une répartition égale. Ainsi, le Département et Couesnon Marches de Bretagne assumeront chacun 50% des charges liées à l'acquisition et au renouvellement du mobilier.*

*Il est convenu que la collectivité qui acquiert du mobilier devra en assurer, le cas échéant, le renouvellement. La répartition des charges aura lieu lors de l'Assemblée générale annuelle.*

## **Article 3 : Modification de la durée de la convention**

Les dispositions suivantes de l'article 6 sont supprimées : *La présente convention est conclue et entre en application à compter de sa signature et jusqu'au 31 décembre 2023, concomitamment à la fin du contrat de syndic. A ce terme, elle sera renouvelée par avenant pour une durée d'a minima une année;*

Elles sont remplacées par les dispositions suivantes : *La présente convention est renouvelée chaque année par tacite reconduction, sauf dénonciation expresse par l'une des parties.*

## **Article 4 : Autres dispositions**

Les autres dispositions de la convention sont inchangées. Dans un objectif de lisibilité, une version consolidée de la convention intégrant les modifications apportées par le présent avenant est jointe en annexe.

Fait à Rennes, en trois exemplaires, le

Pour le Département,

Jean-Luc CHENUT

Pour Couesnon Marches de Bretagne

Christian HUBERT

Pour le syndicat des copropriétaires, le syndic

Franck MAUSSION



## Espace social et culturel commun de Maen Roch

### Convention de répartition des charges entre le Département et la Communauté de communes Couesnon Marches de Bretagne au titre des parties privatives

#### Avenant n°1

Entre les soussignés

Le Département d'Ille-et-Vilaine représenté par son Président, Monsieur Jean-Luc CHENUT, dûment habilité par la délibération de la Commission permanente du Département d'Ille-et-Vilaine en date du XXX, dont le siège social se situe au 1, avenue de la Préfecture - CS 24218 – 35 042 RENNES

Et

La Communauté de communes Couesnon Marches de Bretagne, représentée par son Président, Monsieur Christian HUBERT, dûment habilité par la délibération du conseil communautaire en date du XXX, dont le siège social se situe Parc d'activités Saint-Eustache, Saint-Etienne-en-Coglès, 35 460 MAEN ROCH

#### **Préambule**

La convention relative à la répartition des charges entre le Département d'Ille-et-Vilaine et la Communauté de communes de Couesnon Marches de Bretagne au titre des parties privatives de l'espace social et culturel commun Eugénie DUVAL situé à Maen Roch a été signée le 21 juin 2021 pour une durée allant jusqu'au 31 décembre 2023.

L'article 6 de la convention indique qu'elle « *est conclue et entre en application à compter de sa signature et jusqu'au 31 décembre 2023, concomitamment à la fin du contrat de syndic ; à ce terme, elle sera renouvelée par avenant pour une durée d'a minima une année* »

L'objet du présent avenant est de prolonger la convention et d'en simplifier les modalités de renouvellement.

#### **Article 1 : Modification de la durée de la convention**

Les dispositions suivantes de l'article 6 sont supprimées : *La présente convention est conclue et entre en application à compter de sa signature et jusqu'au 31 décembre 2023, concomitamment à la fin du contrat de syndic. A ce terme, elle sera renouvelée par avenant pour une durée d'a minima une année.*

Elles sont remplacées par les dispositions suivantes : *La présente convention est renouvelée chaque année par tacite reconduction, sauf dénonciation expresse par l'une des parties.*

**Article 2 : Autres dispositions**

Les autres dispositions de la convention sont inchangées. Dans un objectif de lisibilité, une version consolidée de la convention intégrant les modifications apportées par le présent avenant est jointe en annexe.

Fait à Rennes, en trois exemplaires, le

Pour le Département,

Jean-Luc CHENUT

Pour Couesnon Marches de Bretagne

Christian HUBERT



## **Espace social et culturel commun de Maen Roch**

**Convention de répartition des charges communes de copropriété  
entre le Département d’Ille-et-Vilaine, la Communauté de  
communes de Couesnon Marches de Bretagne et le syndic de  
copropriété « Gîte Fougerais » au titre des parties communes**

**Version consolidée intégrant les modifications apportées par  
l’avenant n°1**

Entre les soussignés

Le Département d’Ille-et-Vilaine représenté par son Président, Monsieur Jean-Luc CHENUT, dûment habilité par la délibération de la Commission permanente du Département d’Ille-et-Vilaine en date du 31 mai 2021, dont le siège social se situe au 1, avenue de la Préfecture - CS 24218 – 35 042 RENNES

Et

La Communauté de communes Couesnon Marches de Bretagne, représentée par son Président, Monsieur Christian HUBERT, dûment habilité par la délibération du conseil communautaire en date du 27 avril 2021, dont le siège social se situe Parc d’activités Saint-Eustache, Saint-Etienne-en-Coglès, 35 460 MAEN ROCH

Et

La SARL GITE FOUGERAIS, représentée par son gérant Monsieur Franck MAUSSION, administrateur de biens, Domicilié à FOUGERES, 50 Rue Pasteur, immatriculée au RCS de Rennes sous le n° B 322 865 882

Vu la convention de co-maîtrise d'ouvrage du 17 octobre 2016 cosignée par le Département d'Ille-et-Vilaine et par Coglais communauté et notamment son article 11 qui dispose qu' « à l'issue de l'achèvement des travaux et de la réception du bâtiment, les parties seront copropriétaires de l'ensemble (en fonction des surfaces attribuées de façon privative à chacun et sur la base du coefficient de répartition défini au préalable pour les surfaces mutualisées) et en assumeront la gestion directement ou par le biais d'un syndic »

Vu l'avenant n°1 en date du 4 octobre 2017 portant substitution de Couesnon Marches de Bretagne à Coglais communauté

Vu l'avenant n°2 en date du 28 mai 2018 portant sur la modification des surfaces de l'Espace Social et Culturel Commun et sur l'augmentation du budget de l'opération prise en charge par le Département

Vu l'avenant n°3 en date du 18 juillet 2019 portant sur la modification des surfaces (ajustées suite à l'approbation de l'avant-projet définitif) et la clé de répartition des dépenses entre les deux collectivités

Vu l'acte notarié en date du 12 décembre 2019 :

- Dressant d'une part l'état descriptif de division présentant les surfaces privatives respectives de Couesnon Marches de Bretagne et du Département ainsi que les espaces communs,
- Précisant d'autre part les tantièmes respectifs de chaque copropriétaire, éléments repris dans le règlement de copropriété

Vu la réception du bâtiment qui a eu lieu le 16 juin 2021 et l'arrêté d'ouverture de l'équipement pris par Monsieur le Maire de Maen Roch en date du 16 juin 2021

## **PREAMBULE**

L'espace social et culturel commun est un bâtiment construit en co-maîtrise d'ouvrage par le Département d'Ille-et-Vilaine et la Communauté de communes Couesnon Marches de Bretagne. Il accueillera :

- Des services du Département (le centre départemental d'action sociale),
- Des services de Couesnon Marches de Bretagne (médiathèque intercommunale, espace jeunes, point information jeunesse),
- Et d'autres partenaires associatifs (école de musique Interval Coglais, CLIC de Haute Bretagne, Pôle artistique et culturel Angèle Vannier).

Au stade de l'avant-projet définitif, les surfaces du futur ESCC (2 843 m<sup>2</sup> au total) sont réparties comme suit :

- Des espaces privatifs pour le Département (CDAS) => 901 m<sup>2</sup> (base APD), soit 31,69 % des surfaces totales
- Des espaces privatifs pour Couesnon Marches de Bretagne (Ecole de musique, médiathèque, espace jeunes, les espaces pour le CLIC et le pôle artistique et culturel Angèle Vannier) => 821 m<sup>2</sup> (base APD), soit 28,88 % des surfaces totales

- Des espaces communs => 1 121 m<sup>2</sup> (base APD), soit 39,43 % des surfaces totales (dont 535 m<sup>2</sup> pour Couesnon Marches de Bretagne et 586 m<sup>2</sup> pour le Département d'Ille-et-Vilaine)

Les tantièmes, tels que définis dans le règlement de copropriété sont les suivants : 2 373 /5 000 pour le Département (soit 47,46%) et 2 627 / 5 000 pour Couesnon Marches de Bretagne (soit 52,54%).

**Depuis les études préalables à la conception du projet, un des objectifs poursuivis par les co-maîtres d'ouvrage a été de travailler dans une logique de mutualisation d'espaces dans un même bâtiment afin de faire cohabiter différents services sociaux et culturels dans une logique de prévention sociale pour les habitants et les usagers. Cette même logique de mutualisation a conduit les co-maîtres d'ouvrage à réfléchir à une organisation de la gestion du bâtiment (installations techniques communes) optimisant les ressources de chacun. Aussi, les parties communes, les espaces communs ainsi que les espaces privatifs de chaque copropriétaire sont particulièrement « imbriqués » et interdépendants (cf. plans annexés).**

**Par conséquent, pour l'entretien et le fonctionnement global du bâtiment, il est convenu d'avoir recours à des prestataires du Département d'Ille-et-Vilaine et de Couesnon Marches de Bretagne qui assurent à la fois la gestion et l'entretien tant des parties communes que des parties privatives de chaque copropriétaire.**

Les modalités sont précisées dans la présente convention.

Il est convenu ce qui suit :

### **Article 1<sup>er</sup> : Objet de la convention**

La présente convention a pour objet de préciser les relations entre le Département d'Ille et Vilaine, Couesnon Marches de Bretagne et le syndic de copropriété dans le cadre de la gestion et le fonctionnement de l'espace social et culturel commun, tout particulièrement :

- les modalités de gestion technique et d'entretien de l'équipement
- les clés de répartition des charges de gestion et d'entretien de l'équipement, y compris du mobilier, au titre des parties communes

### **Article 2 : Dispositions relatives à l'application des marchés départementaux aux parties communes de l'équipement**

#### Concernant la maintenance du bâtiment

La maintenance du bâtiment sera assurée directement par le Département par application de ses marchés publics de maintenance sur l'ensemble du bâtiment. Les marchés concernés sont les suivants :

- Vérifications, fournitures et pose des matériels de protection contre l'incendie
- Vérifications périodiques et réglementaires
- Entretien, maintenance, dépannage et réparation des portails, barrières, portes piétonnes, porte de garage, bornes automatiques
- Maintenance des alarmes anti intrusion et de la vidéosurveillance
- Télésurveillance des installations anti intrusion, gardiennage et rondes

- Fourniture, pose et maintenance des contrôles d'accès, des digicodes électroniques et visiophones
- Maintenance préventive et corrective des toitures
- Maintenance multi technique des installations
- Entretien et de maintenance des ascenseurs

Le Département mettra à jour et communiquera les fiches techniques de différents marchés à Couesnon Marches de Bretagne.

#### Concernant le ménage et le nettoyage des locaux

Comme pour les marchés de maintenance, le nettoyage et le ménage des locaux seront assurés directement par le Département par application de ses marchés publics

#### Concernant l'électricité

La fourniture de l'électricité sera assurée par le prestataire du Département.

#### Concernant les charges d'eau froide et d'eau chaude

Le Département souscrira un abonnement auprès du concessionnaire sur la commune de Maen Roch.

### **Article 3 : Dispositions relatives à la fourniture de chauffage des parties communes et à l'entretien des espaces verts autour de l'espace social et culturel commun pris en charge par Couesnon Marches de Bretagne**

#### Concernant le chauffage

Le chauffage du bâtiment sera assuré par la sous station alimentée depuis la chaufferie bois de la piscine Coglé'O située à proximité de l'ESCC, selon une police d'abonnement spécifique intégrant le coût des énergies, de l'entretien et du renouvellement des installations de distribution et de production imputable au bâtiment.

#### Concernant l'entretien des espaces verts (espaces extérieurs et patios intérieurs)

Les espaces verts seront entretenus par Couesnon Marches de Bretagne

### **Article 4 : Dispositions relatives aux modalités de répartition des charges**

#### **Article 4.1 La clé de répartition des charges pour toutes les charges de maintenance, d'électricité, d'eau, nettoyage-entretien et chauffage du bâtiment liées aux parties communes**

*Il est rappelé que dans la convention spécifique conclue entre le Département et Couesnon Marches de Bretagne, la clé de répartition des charges au titre des **espaces privatifs** est calculée comme suit (à l'exception des charges liées au ménage)*

*Le principe est le suivant :*

- *Application du pourcentage de tantièmes de chaque copropriétaire au total des surfaces privatives*
- *Le résultat obtenu est rapporté au total des surfaces de l'équipement*
- *Le taux obtenu est ensuite appliqué au montant des factures*

*Ainsi :*

- *La part du Département au titre de ses parties privatives sera calculée de la manière suivante: Prorata des tantièmes du Département (2 373 sur 5000) soit 47,46% multipliés par (surfaces*

*totales – surfaces parties communes, soit 1 722 m<sup>2</sup>); le résultat obtenu est rapporté aux surfaces totales de l'équipement => le taux obtenu de **28,75%** s'applique aux montants des dépenses de chaque marché*

- *La part de Couesnon Marches de Bretagne au titre de ses parties privatives se calcule de la manière suivante : Prorata des tantièmes de Couesnon Marches de Bretagne (2 627 sur 5 000) soit 52,54% multipliés par (surfaces totales – surfaces parties communes, soit 1 722 m<sup>2</sup>); le résultat obtenu est rapporté aux surfaces totales de l'équipement => le taux obtenu de **31,82%** s'applique aux montants des dépenses de chaque marché*

Aussi, au regard des éléments ci-dessus, et du règlement de copropriété, la répartition des **charges communes** de la copropriété est calculée comme suit :

- Application du pourcentage de tantièmes de chaque copropriétaire au total des surfaces des parties communes
- Le résultat est rapporté au total des surfaces de l'équipement
- Le taux obtenu est ensuite appliqué au montant des factures

Ainsi, la répartition des charges communes se fait en tenant compte des surfaces des parties communes (1 121 m<sup>2</sup>, soit 39,43% des surfaces totales). Cette répartition se décline et se calcule comme suit :

- *La part du Département au titre des parties communes sera calculée de la manière suivante: Prorata des tantièmes du Département (2 373 sur 5000) soit 47,46% multipliés par (surfaces totales – surfaces parties privatives, soit 1 121 m<sup>2</sup>); le résultat obtenu est rapporté aux surfaces totales de l'équipement => le taux obtenu de **18,71%** s'applique aux montants des dépenses réalisées*
- *La part de Couesnon Marches de Bretagne au titre des parties communes se calcule de la manière suivante : Prorata des tantièmes de Couesnon Marches de Bretagne (2 627 sur 5 000) soit 52,54% multipliés par (surfaces totales – surfaces parties privatives, soit 1 121 m<sup>2</sup>); le résultat obtenu est rapporté aux surfaces totales de l'équipement => le taux obtenu de **20,72%** s'applique aux montants des dépenses réalisées.*

#### **Article 4.2 : La clé de répartition des charges pour l'entretien et la maintenance de l'ascenseur**

Conformément au règlement de copropriété, le Département s'acquittera de 984/1000<sup>ème</sup> des montants liés aux coûts de cette maintenance et Couesnon Marches de Bretagne 16/1000<sup>ème</sup>

#### **Article 4.3 : La clé de répartition des charges pour la maintenance de la toiture**

La répartition des charges se fera sur la base des tantièmes de copropriété. Ainsi, le Département assumera 47,46% (2 373 / 5 000<sup>ème</sup>) des charges pour la maintenance de la toiture et Couesnon Marches de Bretagne 52,54% (2 627 / 5 000<sup>èmes</sup>).

#### **Article 4.4 : La clé de répartition des charges pour l'entretien des espaces verts (espaces extérieurs et patios intérieurs)**

La commune de Maen Roch facturera ses interventions à Couesnon Marches de Bretagne en fonction des heures de travail effectuées et en tenant compte du coût horaire.

La répartition des coûts se fera sur la base des tantièmes de copropriété (47,46% pour le Département et 52,54% pour Couesnon Marches de Bretagne).

#### **Article 4.5 : La clé de répartition des charges pour l'acquisition et le renouvellement du mobilier**

La répartition des charges se fera sur la base d'une répartition égale. Ainsi, le Département et Couesnon Marches de Bretagne assumeront chacun 50% des charges liées à l'acquisition et au renouvellement du mobilier.

Il est convenu que la collectivité qui acquiert du mobilier devra en assurer, le cas échéant, le renouvellement. La répartition des charges aura lieu lors de l'Assemblée générale annuelle.

#### **Article 5 : Dispositions financières**

##### Elaboration d'un budget prévisionnel

Le syndic proposera un budget prévisionnel intégrant le coût estimatif de l'ensemble des charges de fonctionnement et d'entretien de la copropriété.

Une provision sur charges sera demandée à chaque copropriétaire en fonction de ses tantièmes respectifs.

##### Païement des charges

##### Pour les charges engagées par le Département d'Ille-et-Vilaine

Le Département paiera l'ensemble des factures car il est le titulaire des marchés.

Avant le 31 mars de l'année n+1, le Département rassemblera toutes les factures afférentes à un même marché au titre de l'année « n » qu'il présentera dans un bilan financier au syndic de copropriété.

Le syndic de copropriété pourra solliciter le cas échéant auprès du Département toute information complémentaire concernant le bilan financier dans un délai d'un mois après sa réception, soit jusqu'au 30 avril de l'année n+1 au plus tard.

Le Département émettra ensuite, en application des clés de répartition énoncées à l'article 4 de la présente convention, un titre de recettes directement au syndic de copropriété qui remboursera le Département des sommes correspondantes.

##### Pour les charges engagées par Couesnon Marches de Bretagne

Couesnon Marches de Bretagne paiera l'ensemble des factures.

Avant le 31 mars de l'année n+1, Couesnon Marches de Bretagne rassemblera toutes les factures afférentes au titre de l'année « n » qu'elle présentera dans un bilan financier au syndic de copropriété.

Le syndic de copropriété pourra solliciter le cas échéant auprès de Couesnon Marches de Bretagne toute information complémentaire concernant le bilan financier dans un délai d'un mois après sa réception, soit jusqu'au 30 avril de l'année n+1 au plus tard.

Couesnon Marches de Bretagne émettra ensuite, en application des clés de répartition énoncées à l'article 4 de la présente convention, un titre de recettes directement au syndic de copropriété qui remboursera Couesnon Marches de Bretagne des sommes correspondantes.

##### Facturation par le syndic

Le syndic émettra ensuite une facture auprès de Couesnon Marches de Bretagne et du Département d'Ille-et-Vilaine correspondant à leurs quotes-parts respectives calculées sur la base des clés de répartition énoncées dans la présente convention.

## **Article 6 : Dispositions relatives à la durée de la présente convention**

La présente convention est renouvelée chaque année par tacite reconduction, sauf dénonciation expresse par l'une des parties. En cas de non renouvellement du contrat de syndic, la convention cessera au jour de l'assemblée générale des copropriétaires refusant ce renouvellement.

Chaque année, lors de l'assemblée générale, les copropriétaires examineront le fonctionnement et la bonne application de la présente convention.

## **Article 7 : Dispositions relatives aux modalités de résiliation de la présente convention et de règlement des conflits**

Le Département d'Ille-et-Vilaine et Couesnon Marches de Bretagne s'engagent à entretenir de bonnes relations pour permettre le bon fonctionnement et l'entretien de l'équipement.

Chaque partie pourra cependant résilier la présente convention en cas de non-respect des obligations par l'une ou l'autre des autres parties sous réserve que cette demande soit présentée au moins 6 mois à l'avance.

En cas de manquement grave et répété aux obligations de la présente convention par l'une ou l'autre partie, et après mise en demeure restée sans effet au bout d'un mois, la présente convention pourra également être résiliée sans délai.

Les litiges éventuels entre les parties seront portés devant les juridictions compétentes de Rennes. Cependant elles s'engagent à tout mettre en œuvre pour régler auparavant tout différend à l'amiable.

Fait à Rennes, en trois exemplaires,

Pour le Département,

Pour Couesnon Marches de Bretagne

Jean-Luc CHENUT

Christian HUBERT

Pour le syndicat des copropriétaires, le syndic

Franck MAUSSION

## **Espace social et culturel commun de Maen Roch**

### **Convention de répartition des charges entre le Département et la Communauté de communes Couesnon Marches de Bretagne au titre des parties privatives**

#### **Version consolidée intégrant les modifications apportées par l'avenant n°1**

Entre les soussignés

Le Département d'Ille-et-Vilaine représenté par son Président, Monsieur Jean-Luc CHENUT, dûment habilité par la délibération de la Commission permanente du Département d'Ille-et-Vilaine en date du 31 mai 2021, dont le siège social se situe au 1, avenue de la Préfecture – CS 24218 – 35 042 RENNES

Et

La Communauté de communes Couesnon Marches de Bretagne, représentée par son Président, Monsieur Christian HUBERT, dûment habilité par la délibération du conseil communautaire en date du 27 avril 2021, dont le siège social se situe Parc d'activités Saint-Eustache, Saint-Etienne-en-Coglès, 35 460 MAEN ROCH

Vu la convention de co-maîtrise d'ouvrage du 17 octobre 2016 cosignée par le Département d'Ille-et-Vilaine et par Coglais communauté et notamment son article 11 qui dispose qu' « à l'issue de l'achèvement des travaux et de la réception du bâtiment, les parties seront copropriétaires de l'ensemble (en fonction des surfaces attribuées de façon privative à chacun et sur la base du coefficient de répartition défini au préalable pour les surfaces mutualisées) et en assumeront la gestion directement ou par le biais d'un syndic »

Vu l'avenant n°1 en date du 4 octobre 2017 portant substitution de Couesnon Marches de Bretagne à Coglais communauté

Vu l'avenant n°2 en date du 28 mai 2018 portant sur la modification des surfaces de l'Espace Social et Culturel Commun et sur l'augmentation du budget de l'opération prise en charge par le Département

Vu l'avenant n°3 en date du 18 juillet 2019 portant sur la modification des surfaces (ajustées suite à l'approbation de l'avant-projet définitif) et la clé de répartition des dépenses entre les deux collectivités

Vu l'acte notarié en date du 12 décembre 2019 :

- Dressant d'une part l'état descriptif de division présentant les surfaces privatives respectives de Couesnon Marches de Bretagne et du Département ainsi que les espaces communs,
- Précisant d'autre part les tantièmes respectifs de chaque copropriétaire, éléments repris dans le règlement de copropriété

Vu la réception du bâtiment qui a eu lieu le 16 juin 2021 et l'arrêté d'ouverture de l'équipement pris par Monsieur le Maire de Maen Roch en date du 16 juin 2021

## **PREAMBULE**

L'espace social et culturel commun est un bâtiment construit en co-maîtrise d'ouvrage par le Département d'Ille-et-Vilaine et la Communauté de communes Couesnon Marches de Bretagne. Il accueillera :

- Des services du Département (le centre départemental d'action sociale),
- Des services de Couesnon Marches de Bretagne (médiathèque intercommunale, espace jeunes, point information jeunesse),
- Et d'autres partenaires associatifs (école de musique Interval Coglais, CLIC de Haute Bretagne, Pôle artistique et culturel Angèle Vannier).

Au stade de l'avant-projet définitif, les surfaces du futur ESCC (2 843 m<sup>2</sup> au total) sont réparties comme suit :

- Des espaces privatifs pour le Département (CDAS) => 901 m<sup>2</sup> (base APD), soit 31,69 % des surfaces totales
- Des espaces privatifs pour Couesnon Marches de Bretagne (Ecole de musique, médiathèque, espace jeunes, les espaces pour le CLIC et le pôle artistique et culturel Angèle Vannier) => 821 m<sup>2</sup> (base APD), soit 28,88 % des surfaces totales
- Des espaces communs => 1 121 m<sup>2</sup> (base APD), soit 39,43 % des surfaces totales (dont 535 m<sup>2</sup> pour Couesnon Marches de Bretagne et 586 m<sup>2</sup> pour le Département d'Ille-et-Vilaine)

Les tantièmes, tels que définis dans le règlement de copropriété sont les suivants : 2 373 / 5 000 pour le Département (soit 47,46%) et 2 627 / 5 000 pour Couesnon Marches de Bretagne (soit 52,54%).

Depuis les études préalables à la conception du projet, un des objectifs poursuivis par les co-maîtres d'ouvrage a été de travailler dans une logique de mutualisation d'espaces dans un même bâtiment afin de faire cohabiter différents services sociaux et culturels dans une logique de prévention sociale pour les habitants et les usagers. Cette même logique de mutualisation a conduit les co-maîtres d'ouvrage

à réfléchir à une organisation de la gestion du bâtiment (installations techniques communes) optimisant les ressources de chacun. Ainsi, les parties communes, les espaces communs ainsi que les espaces privatifs de chaque copropriétaire sont particulièrement « imbriqués » et interdépendants (cf. plans annexés).

Par conséquent, pour l'entretien et le fonctionnement global du bâtiment, il apparaît plus pertinent d'avoir recours à des prestataires du Département d'Ille-et-Vilaine et de Couesnon Marches de Bretagne qui assurent à la fois la gestion et l'entretien des parties communes et des parties privatives de chaque copropriétaire. De ce fait, en l'espèce, ce seront les marchés du Département qui seront mobilisés pour la gestion, l'entretien et le fonctionnement du bâtiment conformément aux clauses de la présente convention et moyennant une clé de répartition également fixée dans la présente convention.

Inversement pour le chauffage, ce sera Couesnon Marches de Bretagne qui en aura la responsabilité par l'utilisation de la chaufferie de la piscine communautaire située à proximité de l'espace social et culturel commun.

Il est convenu ce qui suit :

### **Article 1<sup>er</sup> : Objet de la convention**

Dans la continuité de la convention de co-maîtrise d'ouvrage du 17 octobre 2016, qui formalise le partenariat entre les 2 co-maîtres d'ouvrage pour la construction de l'espace social et culturel commun, la présente convention a pour objet de préciser les relations entre le Département d'Ille-et-Vilaine et Couesnon Marches de Bretagne, tout particulièrement :

- les modalités de gestion technique et d'entretien de l'équipement
- les clés de répartition des charges de gestion et d'entretien de l'équipement au titre des parties privatives

### **Article 2 : Dispositions relatives à l'application des marchés départementaux aux parties privatives du Département et de la communauté de communes de Couesnon Marches de Bretagne**

#### Concernant la maintenance du bâtiment

La maintenance du bâtiment sera assurée directement par le Département dans le cadre de ses marchés publics de maintenance sur l'ensemble du bâtiment. Les marchés concernés sont les suivants :

- Vérifications, fournitures et pose des matériels de protection contre l'incendie
- Vérifications périodiques et réglementaires
- Entretien, maintenance, dépannage et réparation des portails, barrières, portes piétonnes, porte de garage, bornes automatiques
- Maintenance des alarmes anti intrusion et de la vidéosurveillance
- Télésurveillance des installations anti intrusion, gardiennage et rondes
- Fourniture, pose et maintenance des contrôles d'accès, des digicodes électroniques et visiophones
- Maintenance multi technique des installations

Le Département mettra à jour et communiquera les fiches techniques de différents marchés à Couesnon Marches de Bretagne.

#### Concernant le ménage et le nettoyage des locaux

Comme pour les marchés de maintenance, le nettoyage et le ménage des locaux seront assurés directement par le Département par application de ses marchés publics.

#### Concernant l'électricité

La fourniture de l'électricité sera assurée par le prestataire du Département.

#### Concernant les charges d'eau froide et d'eau chaude

Le Département souscrira un abonnement auprès du concessionnaire sur la commune de Maen Roch.

### **Article 3 : Dispositions relatives à la fourniture du chauffage par Couesnon Marches de Bretagne pour les parties privatives du Département et de la communauté de communes de Couesnon Marches de Bretagne**

Le chauffage du bâtiment sera assuré par la sous station alimentée depuis la chaufferie bois de la piscine Coglé'O située à proximité de l'ESCC, selon une police d'abonnement spécifique intégrant le coût des énergies, de l'entretien et du renouvellement des installations de distribution et de production imputable au bâtiment.

### **Article 4 : Dispositions relatives aux modalités de répartition des charges**

La clé de répartition des charges est fixée ci-dessous pour toutes les charges liées aux espaces privatifs à l'exception du ménage

Le principe est le suivant :

- Application du pourcentage de tantième de chaque copropriétaire au total des surfaces privatives
- Le résultat obtenu est rapporté au total des surfaces de l'équipement
- Le taux obtenu est ensuite appliqué au montant des factures

Ainsi :

- *La part du Département au titre de ses parties privatives sera calculée de la manière suivante: Prorata des tantièmes du Département (2 373 sur 5000) soit 47,46% multipliés par (surfaces totales – surfaces parties communes, soit 1 722 m<sup>2</sup>) ; le résultat obtenu est rapporté aux surfaces totales de l'équipement => le taux obtenu de **28,75%** s'applique aux montants des dépenses de chaque marché*
- *La part de Couesnon Marches de Bretagne au titre de ses parties privatives se calcule de la manière suivante : Prorata des tantièmes de Couesnon Marches de Bretagne (2 627 sur 5 000) soit 52,54% multipliés par (surfaces totales – surfaces parties communes, soit 1 722 m<sup>2</sup>) ; le résultat obtenu est rapporté aux surfaces totales de l'équipement => le taux obtenu de **31,82%** s'applique aux montants des dépenses de chaque marché*

#### Pour le ménage

Les coûts du ménage effectué dans les locaux seront repartis en tenant compte des surfaces des espaces privatifs de chaque copropriétaire. Ainsi :

- Les surfaces privatives de Couesnon Marches de Bretagne (821m<sup>2</sup>) représentant 28,88% des surfaces totales de l'équipement, Couesnon Marches de Bretagne s'acquittera de **28,88%** du montant total des factures au titre de ses espaces privatifs
- Les surfaces privatives du Département (901 m<sup>2</sup>) représentant 31,69% des surfaces totales de l'équipement, le Département d'Ille-et-Vilaine s'acquittera de **31,69%** du montant total des factures au titre de ses espaces privatifs

## **Article 5 : Dispositions financières**

### Concernant les marchés du Département (maintenance, eau, ménage, électricité)

Le Département paiera l'ensemble des factures car il est le titulaire des marchés.

Avant le 31 mars de l'année n+1, le Département rassemblera toutes les factures afférentes à un même marché au titre de l'année « n » qu'il présentera dans un bilan financier.

Couesnon Marches de Bretagne pourra solliciter le cas échéant auprès du Département toute information complémentaire concernant le bilan financier dans un délai d'un mois après sa réception, soit jusqu'au 30 avril de l'année n+1 au plus tard.

Le Département émettra ensuite, en application des clés de répartition énoncées à l'article 4 de la présente convention, un titre de recettes directement à Couesnon Marches de Bretagne correspondant à sa quote-part au titre de ses parties privatives.

### Concernant le chauffage

Couesnon Marches de Bretagne s'acquittera de l'ensemble des factures de chauffage auprès de la SPL. Avant le 31 mars de l'année « n+1 », Couesnon Marches de Bretagne rassemblera toutes les factures afférentes à un même marché au titre de l'année « n » qu'elle présentera dans un bilan financier.

Le Département pourra solliciter le cas échéant auprès de Couesnon Marches de Bretagne toute information complémentaire concernant le bilan financier dans un délai d'un mois après sa réception, soit jusqu'au 30 avril de l'année n+1 au plus tard.

Couesnon Marches de Bretagne émettra ensuite, en application des clés de répartition énoncées à l'article 4 de la présente convention, un titre de recettes au Département correspondant à sa quote-part au titre de ses parties privatives.

## **Article 6 : Dispositions relatives à la durée de la présente convention**

La présente convention est renouvelée chaque année par tacite reconduction, sauf dénonciation expresse par l'une des parties.

Chaque année, avant le 30 juin, des représentants du Département d'Ille-et-Vilaine et de Couesnon Marches de Bretagne se réuniront pour examiner et évaluer la bonne application de la présente convention.

## **Article 7 : Dispositions relatives aux modalités de résiliation de la présente convention et de règlement des conflits**

Le Département d'Ille-et-Vilaine et Couesnon Marches de Bretagne s'engagent à entretenir de bonnes relations pour permettre le bon fonctionnement et l'entretien de l'équipement.

Chaque partie pourra cependant résilier la présente convention en cas de non-respect des obligations prévues par l'autre des parties sous réserve que cette demande soit présentée au moins 6 mois à l'avance.

En cas de manquement grave et répété aux obligations de la présente convention par l'une ou l'autre partie, et après mise en demeure restée sans effet au bout d'un mois, la présente convention pourra également être résiliée sans délai.

Les litiges éventuels entre les parties seront portés devant les juridictions compétentes de Rennes. Cependant elles s'engagent à tout mettre en œuvre pour régler auparavant tout différend à l'amiable.

Fait à Rennes, en trois exemplaires, le

Pour le Département,

Jean-Luc CHENUT

Pour Couesnon Marches de Bretagne,

Christian HUBERT