

CONVENTION DE GESTION DE L'IMMEUBLE DE LA SALIERE A RUY

Entre

La Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère, représentée par son Président, Monsieur Jean PAPADOPULO, dûment habilité par délibération n° du Conseil communautaire en date du ayant son siège 17 avenue du Bourg, 38080 L'ISLE D'ABEAU

Ci-après dénommée « la CAPI »,

D'une part,

ET

La Commune de Ruy-Montceau représentée par son Maire, Monsieur Guy RABUEL, dûment habilité par délibération n° du Conseil municipal en date du ayant son siège 495 rue de la Salière, 38300 RUY-MONTCEAU.

Ci-après dénommée « la Commune »,

D'autre part,

Il est exposé ce qui suit :

La Commune de Ruy-Montceau est propriétaire d'un immeuble sis 497 rue de la Salière. Cet immeuble abrite la salle des fêtes de la Salière, des locaux communaux ainsi que la bibliothèque et la micro-crèche les Ruy Minis. Ces deux derniers équipements relèvent des compétences CAPI.

A ce titre, par voie de procès-verbal en date du 20 octobre 2008, la Commune a mis à disposition de la CAPI les locaux abritant initialement la seule bibliothèque.

Des travaux ont été réalisés par la CAPI afin de partager cet espace et permettre la réalisation d'une micro-crèche afin de répondre aux besoins de petite enfance recensés sur le territoire de la commune.

Afin de gérer l'immeuble dans des conditions satisfaisantes, les parties se sont rapprochées pour définir les modalités d'intervention de chacune sur leur partie privative ainsi que les modalités de leur collaboration pour la réparation, l'entretien et le renouvellement des éléments communs de construction. La présente convention vise aussi à arrêter une clé de répartition en matière de charges communes.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :



Article 1^{er} : OBJET

La présente convention a pour objet d'établir les termes dans lesquels la Commune et la CAPI réaliseront l'entretien et les travaux de renouvellement divers éléments communs de construction de l'immeuble. La présente convention fixe également les conditions de remboursement de la consommation d'eau et de chauffage.

Il est expressément convenu entre les parties qu'en cas de travaux d'investissement liés aux éléments communs de construction de l'immeuble, une convention ad hoc sera rédigée, présentant les types de travaux nécessaires, les chiffres détaillés ainsi qu'un plan de financement dédié à la réalisation des travaux alors identifiés.

Article 2 : DIVISION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble sis 497 rue de la Salière à RUY-MONTCEAU, sur une parcelle cadastrée section AP n° 55 comprend :

- Au rez-de-chaussée : la salle de la Salière,
- Au 1^{er} étage la bibliothèque (134,91m²) et la crèche Ruy Minis (104,26m²) ainsi qu'un hall (12,41 m²) et de blocs sanitaires (14,66m²)
- Des bâtiments communaux mitoyens comprenant : salle d'activités pour personnes âgées, logements communaux

Le lot mis à disposition de la CAPI, conformément aux articles L.1321-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales, comprend la bibliothèque et la micro-crèche Ruy Minis, pour une superficie de 266,24 m². Ce lot inclut l'escalier extérieur et l'ascenseur. Il comprend également le système de climatisation et la VMC.

Les autres ouvrages forment le lot de la Commune pour une superficie totale de 465 m². S'agissant de la cour du bâtiment, la Commune autorise la CAPI, ses personnels et prestataires à cheminer dans cet espace. La CAPI, ses personnels et prestataires pourront être exceptionnellement autorisés par la Commune à intervenir pour les besoins d'une intervention urgente. Pour toutes les autres interventions (non urgentes), ils ne pourront intervenir qu'après avoir été expressément autorisé par la Commune.

L'immeuble comprend également des parties extérieures comprenant : Une aire de jeux privative de la CAPI attachée à la micro-crèche, des espaces verts et des espaces de stationnement.

Article 3 : CLE DE REPARTITION DES CHARGES

L'alimentation en eau est commune. Il n'y a donc qu'un compteur principal et un seul abonnement contracté auprès de la SEMIDAO par la Commune. La consommation de la CAPI est identifiée au moyen d'un sous-compteur situé dans la cuisine de la salle de la Salière.

La chaufferie est également commune à l'ensemble des bâtiments de la Salière et de l'hôtel de ville. Un compteur de calories existe sur le réseau hydraulique desservant les locaux occupés par la CAPI. La Commune et la CAPI conviennent d'installer un compteur général de calories.

La répartition des charges se réalisera au moyen de ces sous-comptages.

Les relevés seront effectués au 1^{er} janvier et au 1^{er} juin, la commune transmettra les photos des compteurs à la CAPI et émettra un titre semestriel.



Les autres frais liés aux travaux d'entretien seront répartis au prorata de la surface occupée par les parties, soit 37 % pour la CAPI et 63% pour la Commune

Les conditions de réalisation de travaux lourds seront établies par convention spéciale.

Article 4 : DISTINCTION ELEMENTS COMMUNS / PARTIES PRIVATIVES

Sont considérées comme des parties privatives, les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un propriétaire déterminé. Ces parties sont définies à l'article 2.

Sont qualifiés d'éléments de construction communs les parties des bâtiments et des terrains à l'utilité de tous les propriétaires.

Ainsi, sont des éléments de construction communs les parties suivantes :

- Le gros œuvre, soit les murs de façade, la toiture ;
- Les éléments d'équipement communs, y compris les canalisations qui traversent des lots privatifs, soit les descentes d'eaux pluviales, les canalisations d'eau et d'assainissement ;
- Les coffres, gaines et têtes de cheminées ;
- L'alarme incendie.
- La chaufferie, les équipements de production de chaleur et la régulation, jusqu'à séparation des réseaux de distribution

Article 5- DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES

5.1 USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Chaque propriétaire a le droit de jouir et d'user raisonnablement des parties de l'immeuble dont il a l'usage exclusif, à la condition de ne pas nuire aux droits de l'autre propriétaire.

Les dépenses concernant ces parties privatives sont décidées et assumées par chacun en ce qui le concerne.

Chaque propriétaire doit entretenir ses locaux dans les règles de l'art.

Le jour de la libération des lieux, la CAPI restituera à la Commune, le jeu complet des clés du local. Avant son départ, la CAPI devra laisser les lieux vides et en état de propreté.

Toutes les constructions, améliorations, aménagements effectués par la CAPI deviendront de plein droit la propriété de la Commune en cas de cessation du transfert de compétence sans aucune formalité, indemnité ni compensation d'aucune sorte; la Commune se réservant toutefois la faculté d'exiger la remise des lieux dans leur état primitif, aux frais de la CAPI.

5.2 DESTINATION – OCCUPATION

L'immeuble est destiné pour partie, à l'accueil des usagers de la médiathèque et de la micro-crèche et pour autre partie à l'usage de salle des fêtes et locaux communaux au profit d'associations.

L'immeuble est classé en ERP de 3^{ème} catégorie type LNRS; la Commune est le référent unique de sécurité pour ce site.

5.3 ENSEIGNES

L'apposition d'une enseigne en façade se réalisera avec l'accord de l'autre propriétaire, avant toute demande d'autorisation auprès de l'administration concernée.

5.4 MODIFICATIONS INTERIEURES – TRAVAUX

Les travaux à l'intérieur de chaque lot relèvent de la responsabilité du propriétaire du lot.



5.5 CONTROLE REGLEMENTAIRE

Les contrôles réglementaires des équipements communs (gaz et alarme incendie) sont gérés par la Commune. La CAPI permettra l'accès à ses locaux pour la bonne réalisation de ces contrôles.

Les contrôles périodiques des parties privatives sont assurés par chaque gestionnaire. Le registre de sécurité est stocké au centre technique municipal. La Commune permettra à la CAPI l'accès à ce registre.

5.6 CHARGES DE L'IMMEUBLE

Les contrats d'entretien et de fourniture d'eau potable sont conclus par la Commune et seront facturés selon les modalités de l'article 3 de la présente convention.

Les contrats d'entretien et de fourniture pour la chaudière au gaz sont conclus par la Commune et seront facturés selon les modalités de l'article 3 de la présente convention.

L'évacuation des feuilles mortes et le nettoyage des descentes d'eaux pluviales seront réalisés par la Commune, et seront facturés à la CAPI selon les modalités de l'article 3 de la présente convention.

L'alarme incendie est administrée par la Commune pour l'ensemble du bâtiment. Le contrôle périodique de l'alarme incendie est pris en charge par la commune. Sa maintenance, sa réparation ainsi que, le cas échéant, son renouvellement seront facturés à la CAPI selon la clé de répartition indiquée à l'article 3 de la présente convention. La CAPI s'engage à garantir l'accès aux parties privatives du bâtiment dont elle est propriétaire afin d'assurer l'entretien régulier du système d'alarme incendie.

La CAPI s'engage à fournir à la Commune, les clefs permettant l'accès à ses locaux pour les compteurs ainsi que pour les besoins de la sécurité incendie.

L'aire de jeux est gérée par la CAPI.

L'entretien des espaces verts extérieurs est assuré par la Commune – y compris pour l'espace clôturé autour de l'aire de jeu.

Chaque partie devra acquitter les impôts, contributions, taxes et autres charges auxquels elle peut être soumise. À noter que la bibliothèque et la micro-crèche sont des locaux du domaine public de la CAPI et ne relèvent pas du paiement de la taxe foncière.

5.7 PILOTAGE DU CHAUFFAGE

Le contrat d'entretien et le pilotage de la chaufferie étant à la charge de la Commune, il est convenu que la CAPI fournira, avant le début de la saison de chauffe, le planning d'occupation de ses locaux ainsi que les températures de consigne souhaitées pour permettre le bon réglage de l'installation.

Article 6 - ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

L'administration de l'immeuble est réalisée de façon conjointe par les services des deux collectivités, chacune respectant ses procédures internes de décision.

Il sera notamment discuté des travaux de rénovation, de remplacement de toiture ou tous travaux de réparation à réaliser sur les éléments communs de construction. Les décisions seront transcrites et remises à chaque partie.

La maîtrise d'ouvrage unique des opérations affectant le bâtiment fera obligatoirement l'objet d'une convention entre les parties.



Article 7 : ASSURANCES

Chaque propriétaire s'engage à assurer le bien en spécifiant la superficie occupée ainsi que le fait que l'autre partie de l'immeuble est occupée par une autre personne publique propriétaire ou assimilée au propriétaire.

En cas de sinistre affectant les éléments communs de construction de l'immeuble, chaque personne publique effectue une déclaration auprès de son propre assureur.

Article 8 : AVENANT

La présente convention ne peut être modifiée que par un avenant signé par la Commune et la CAPI. Les avenants ultérieurs feront partie de la présente convention et seront soumis à l'ensemble des dispositions qui la régissent.

Ceux-ci préciseront les éléments modifiés de la convention.

Toutes les clauses stipulées à la présente convention, sans exception, sont de rigueur et dans le cas où il y serait dérogé, le silence ne sera jamais considéré comme une adhésion tacite de la part d'une des parties contractantes.

Article 9 : RESILIATION

La présente convention prendra fin lorsque les locaux mis à disposition de la CAPI dans le cadre du transfert de compétence ne seront plus affectés à cette compétence et seront restitués à la Commune.

Annexe

1 – Plan

Fait à L'Isle d'Abeau, le

En deux exemplaires originaux

Pour la CAPI,
Le Président

Jean PAPADOPULO

Pour la Commune de Ruy-Montceau,
Le Maire

Guy RABUEL

