

Convention quadripartite de gestion

La présente convention de gestion est conclue entre :

- **Le Conseil départemental de la Corrèze**, représenté par Mr Pascal Coste son président, ci-après dénommé le « Conseil Départemental » ;
- **Haute-Corrèze communauté**, représentée par Mr Pierre Chevalier son président, ci-après dénommée « HCC » ;

Ensemble, les « Propriétaires »,

- **L'établissement scolaire du collège Voltaire**, représenté par Mme Delphine Breysse-Colomb, sa cheffe d'établissement, ci-après dénommé l'« Etablissement » ;
- **L'école Théadamuse**, représentée par Mr André Alanore son président, ci-après désignée « Théadamuse » ;

Ensemble, les « Exploitants »,

Tous ensemble, les « Parties »

PREAMBULE

Le Conseil Départemental est propriétaire des bâtiments constituant le collège Voltaire situés place Voltaire à Ussel (19200).

Théadamuse occupe depuis 2019 des locaux vacants du collège. Depuis le 1er juillet 2024, Théadamuse est installé dans l'ancien bâtiment de l'internat (aile gauche vue côté avenue de la Résistance), via une convention d'occupation temporaire signée entre Théadamuse, l'Etablissement et le Conseil Départemental.

Le Conseil Départemental n'ayant plus l'utilité de cette partie de bâtiment et l'installation de Théadamuse ayant vocation à devenir pérenne, le Conseil départemental s'est rapproché de HCC afin de convenir des conditions de cession de cette aile.

HCC s'est donc porté acquéreur de cette aile de bâtiment, composée de 6 niveaux pour une surface d'environ 520 m² par niveau et de son terrain d'assiette, cadastré section AV n°367 d'une surface de 4 829 m². L'acte de vente intervenu entre le Conseil Départemental et HCC a été signé devant notaire le 31 juillet 2025.

Théadamuse occupe toujours ces locaux via une nouvelle convention d'occupation conclue entre HCC et Théadamuse.

ARTICLE 1. Objet

La présente convention vise à organiser les relations entre les Parties, afin d'éviter tout malentendu futur, et de garantir une cohabitation sereine et conforme aux réglementations en vigueur.

Elle a pour objet de préciser les modalités de séparation fonctionnelle, réglementaire, technique et administrative entre les Locaux afin d'organiser et de gérer tous les espaces, les ouvrages et les équipements d'intérêt collectif, en complément du descriptif de division rédigé par le cabinet Sotec-Plans.

ARTICLE 2. Désignation des locaux

Les locaux situés sur la parcelle AV 367 désormais propriété de HCC et occupés par Théadamuse seront désignés dans le reste du document par « Aile Gauche »

Les locaux de la parcelle AV 368, restant propriété du Conseil Départemental et conservés à usage d'établissement scolaire-seront désignés par « Collège Voltaire »

Ensemble, les « Locaux »



[Schéma de principe des locaux]

ARTICLE 3. Interface entre les Locaux

Le périmètre de l'Aile Gauche est parfaitement délimité-par les plans de géomètre joints à l'acte de vente. Le bâti est entouré d'espaces extérieurs, clôturés.

Le bâtiment de l'Aile Gauche se trouve dans la continuité d'un bâtiment du Collège Voltaire, avec lequel il partage la toiture, la façade et la structure.

Des portes coupe-feu (appartenant au Conseil Départemental), sont situés en limite de propriété entre les Locaux.

Au dernier étage (Combles), il n'existe pas de délimitation physique entre les Locaux. Cet étage est actuellement inutilisé par Théadamuse et l'Exploitant.

ARTICLE 4. Accès et circulation

L'Aile Gauche dispose de ses propres accès indépendants.

Des liaisons directes existent entre le Collège Voltaire et l'Aile Gauche (cf article 5 ci-avant), mais ces accès ne devront servir que pour des raisons d'évacuation et ne seront pas utilisés comme circulation entre les locaux.

Chaque partie peut avoir besoin d'accéder dans la partie du bâtiment dont elle n'est pas propriétaire/exploitante

Les Parties respecteront un délai de prévenance de 24h pour ces types de demandes. Si le besoin est justifié, ces demandes ne pourront pas être refusées sans motif valable mais les horaires des visites ou d'interventions seront calés d'un commun accord entre les Parties afin de limiter la gêne pour les utilisateurs des Locaux.

Ce délai de prévenance ne s'applique pas aux situations d'urgence, cf paragraphe ci-dessous.

ARTICLE 5. Sécurité et réglementation

- **Responsable Unique de Sécurité (RUS) :**

Un RUS est désigné pour l'ensemble des Locaux parmi le personnel de l'Etablissement. Celui-ci assurera toutes les obligations réglementaires du RUS sur l'ensemble des Locaux.

Un référent sécurité est désigné parmi le personnel de Théadamuse afin d'être l'interlocuteur privilégié du RUS sur les sujets liés à l'Aile Gauche.

L'Etablissement tiendra informé l'ensemble des Parties en cas de changement du RUS par tous moyens que ce soit afin qu'il soit toujours identifié par les Parties. De la même façon, Théadamuse tiendra informé l'ensemble des Parties en cas de changement du référent sécurité.

Des réunions de concertation régulières seront organisées entre le RUS et le référent sécurité et à minima, annuellement.

En cas d'urgence touchant à la sécurité ou la sûreté du public, le personnel de l'Etablissement, en particulier le RUS, aura toute latitude pour accéder à l'Aile Gauche sans-délai de prévenance. À cet effet le RUS disposera à tout moment d'une clé ou/et d'une carte magnétique d'accès au étages, pour accéder à l'intégralité de l'Aile Gauche.

- **Evacuation et dégagements**

Les Exploitants feront le nécessaire pour garder libres et dégagées toutes les issues de secours et circulations nécessaires à l'évacuation des Locaux, chacun pour son périmètre.

Les élèves, visiteurs et personnel de Théadamuse peuvent être amenés à évacuer en utilisant les portes coupe-feu et la cage d'escalier du Collège Voltaire, situés dans la continuité du bâtiment de l'Aile Gauche. A cet effet, les portes coupe-feu seront gardées en bon état de fonctionnement par l'Etablissement et le Conseil Départemental. Ces portes ne seront jamais condamnées ou fermées à clé afin de conserver leur usage de sorties de secours.

Les exercices d'évacuation seront initiés par l'Etablissement qui préviendra Théadamuse à minima 24 h à l'avance.

- **Plans de sécurité et d'intervention :**

Les Exploitants seront tenus à l'affichage des plans de sécurité et d'intervention nécessaires dans leurs locaux respectifs. En cas de changement d'aménagement ou de nécessité de refaire l'affichage de ces plans, Théadamuse les fera valider au préalable par le RUS.

- **Système de Sécurité Incendie (SSI)**

Le SSI est global pour l'ensemble des Locaux. L'Etablissement fait son affaire de la maintenance et des vérifications périodiques du SSI. Ces frais seront refacturés au prorata de la surface des locaux (cf ci-après).

Pour des réparations et des interventions ponctuelles sur les terminaux du SSI situés dans l'aile gauche, celles-ci seront réalisées par l'Etablissement et refacturées à Théadamuse au réel.

En cas de déclenchement de l'alarme incendie le samedi, Théadamuse préviendra l'Etablissement qui se chargera de donner suite à l'incident.

- **Autres organes de sécurité**

Les Exploitants assurent chacun le bon fonctionnement de leurs BAES et de leurs extincteurs, chacun pour sa partie

Pour la bonne mise à jour du registre unique de sécurité (tenu par le RUS), Théadamuse diffusera à l'Etablissement, les dates de passages et preuves de maintenance ou de vérifications périodiques des équipements de sécurité de l'Aile Gauche.

- **Commission de sécurité :**

En amont du passage de la commission de sécurité, le RUS provoquera une réunion avec le responsable technique de Théadamuse pour préparer la commission et récupérer les informations éventuellement manquantes sur les équipements de l'aile gauche.

ARTICLE 6. Charges, entretien et maintenance

- Entretien des installations techniques :**

Sauf précisions et spécificités détaillées ci-dessous, les Exploitants assureront la maintenance et la réparation de leurs équipements techniques respectifs chacun sur leur périmètre ainsi que les contrôles réglementaires nécessaires sur leurs équipements.

- Eau froide sanitaire :**

Le contrat de fourniture d'eau est établi entre l'Etablissement et le fournisseur pour l'ensemble des Locaux. Un sous-compteur a été installé au sein du Collège Voltaire afin de mesurer spécifiquement la consommation de Théadamuse. L'Exploitant procédera à un relevé de ce compteur et refacturera à Théadamuse sa consommation réelle, ainsi que les frais annexes liés au contrat de fourniture d'eau, au prorata de sa consommation.

- Electricité :**

Le contrat de fourniture d'électricité est établi entre l'Etablissement et le fournisseur pour l'ensemble des Locaux. Un sous-compteur a été installé au sein du Collège Voltaire afin de mesurer spécifiquement la consommation de Théadamuse. L'Exploitant procédera à un relevé de ce compteur et refacturera à Théadamuse sa consommation réelle, ainsi que les frais annexes liés au contrat de fourniture d'électricité, au prorata de sa consommation.

- Chauffage**

Les installations de production de chauffage sont communes pour les Locaux et sont situées dans le Collège Voltaire.

Le Conseil départemental a contractualisé avec Idex jusqu'en 2029 pour la fourniture d'énergie et la maintenance des installations de chauffage des Locaux. Le contrat entre le Conseil départemental et Idex sera modifié et un nouveau contrat sera conclu entre Théadamuse et Idex afin de refléter la nouvelle situation selon le principe suivant :

- L'Etablissement et Théadamuse payeront chacun les frais afférents à leur contrat et leur consommation d'énergie au réel (paiement direct au prestataire), conformément aux relevés du sous compteur installé pour identifier les consommations de Théadamuse (P1)
- Concernant l'entretien et la maintenance des installations, ces frais seront également payés au réel par l'Etablissement et Théadamuse (paiement direct au prestataire) en tenant compte des installations propres du Conseil Départemental et de HCC (P2 – hors partie production)
- L'entretien et la maintenance de l'outil de production de chauffage (et de tous les équipements communs) seront refacturés au prorata de la surface des Exploitants (P2- partie production). Cette refacturation sera effectuée par l'Etablissement à Théadamuse.

- Le gros entretien et le renouvellement (P3) seront répartis de la même façon : au réel pour les équipements propres aux locaux de chaque propriétaire (paiement direct au prestataire) et au prorata des surfaces pour les équipements communs (partie production). Cette refacturation sera effectuée par l'Etablissement à Théadamuse.

Les parties anticiperont l'échéance de fin du contrat d' Idex afin de discuter ensemble de son éventuel renouvellement ou de la recherche d'un nouveau prestataire commun.

Pour ce volet, il n'y aura donc pas de refacturation du Conseil départemental vers HCC ou Théadamuse, les facturations étant directement calculées par Idex.

- **SSI**

Voir paragraphe dédié à l'article 7

- **Entretien des bâtiments :**

Les Exploitants sont responsables de l'entretien de leurs locaux chacun pour leur périmètre et notamment du ménage.

L'entretien des toitures ou structures communes fera l'objet d'une coordination spécifique (cf paragraphe travaux ci-après)

- **Entretien des espaces extérieurs :**

Les Exploitants assureront l'entretien de leurs espaces extérieurs respectifs.

ARTICLE 7. Travaux

Si des travaux sont initiés par l'une des Parties, elle en informera les autres pour anticiper tout risque de nuisance.

Si l'une des Parties souhaite réaliser des travaux portant sur des éléments communs des Locaux (façade, toiture, structure...) ; elle en informera au plus tôt les autres Parties afin de réfléchir si possible à une intervention commune sur l'ensemble des Locaux.

ARTICLE 8. Assurances

Les Exploitants et les Propriétaires sont tenus de souscrire les assurances nécessaires à l'exercice de leurs activités et à la protection de leurs Locaux :

- Assurance multirisques immeuble (si nécessaire) ;
- Assurance responsabilité civile ;
- Assurance dommages-ouvrage pour tout futur chantier.

Les attestations d'assurance seront échangées chaque année en début d'année civile par les Parties.

ARTICLE 9. Communication et coordination

Afin d'assurer une bonne gestion de la cohabitation :

- Chaque entité désigne un référent administratif qui sera sollicité pour toute question relative à la facturation et aux charges des Locaux. Ces référents administratifs se rencontreront trimestriellement au moment de la refacturation des charges eau, électricité et SSI.
- Une réunion de coordination pourra être organisée annuellement ou à la demande de l'une des Parties pour revoir les clauses des présentes ou discuter de son application sur site.
- Toute situation exceptionnelle (travaux, incident, accident) devra faire l'objet d'une information immédiate aux Parties.
- Toute intervention non urgente d'un des Exploitants sur des locaux tiers devra faire l'objet d'une information en amont.
- Lors des périodes d'exams et de corrections, il est demandé aux usagers de Théadamuse de réduire autant que possible le bruit. Dans un esprit de bonne entente, il est préférable d'éviter la programmation de travaux bruyants à ces moments.

ARTICLE 10. Avenants

La présente convention pourra faire l'objet de modifications, par voie d'avenant, sous réserve d'un accord entre les Parties

ARTICLE 11. Contentieux

En cas de difficulté portant sur l'application ou l'interprétation de la présente convention, les Parties s'engagent à régler leur différend à l'amiable.

En cas de désaccord persistant, les contestations seront soumises au Tribunal Administratif de Limoges

ARTICLE 12. Résiliation

En cas de non-respect par l'une des parties de l'une de ses obligations résultant de la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'autre partie, sans préjudice de tous autres droits qu'elle pourrait faire valoir, à l'expiration d'un délai de deux mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure de se conformer aux obligations contractuelles et restée infructueuse.