



METPARK

Place à la mobilité

PREFECTURE
DE LA GIRONDE

28 JUIN 2024

Bureau du Courrier

**Extrait du registre des délibérations du conseil d'administration
de METPARK - Séance du 27 juin 2024 (convocation du 14 juin 2024)**

Aujourd'hui vingt sept juin deux mille vingt quatre à 10 H, le conseil d'administration de METPARK s'est réuni sous la présidence de Monsieur Christophe DUPRAT, président de METPARK.

ETAIENT PRESENTS : M. Christophe DUPRAT, Mme Béatrice de FRANÇOIS, M. Patrick BOBET, M. Gérard CHAUSSET, M. Patrick PAPADATO, M. Emmanuel SALLABERRY, Mme Brigitte TERRAZA

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION : M. Olivier ESCOTS à M. Patrick PAPADATO, M. Stéphane MARI à M. Christophe DUPRAT, Mme Isabelle RAMI à Mme de FRANÇOIS

La séance est ouverte

AFFAIRE 2024/04/03P

**CONVENTION DE GESTION DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS
DES NIVEAUX PRIVES (-2 ET -6) DU PARKING PEY-BERLAND**

Le parking PEY BERLAND exploité par METPARK comprend deux niveaux privés (-2 et -6).

Par convention du 27 mai 1983, la communauté urbaine de Bordeaux, propriétaire du parc de stationnement, et la société anonyme SAINT CHRISTOLY BORDEAUX, propriétaire des niveaux -2 et -6, ont fixé les modalités de répartition du coût des équipements communs et de certains frais de gestion, entretien et réparation du parc de stationnement.

Par avenant du 10 juillet 2008, les parties se sont rapprochées pour mettre à jour la convention initiale notamment en ce qui concerne les clés de répartition des charges entre le Parc Public et le Parc Privé, ainsi que les droits et obligations respectifs des deux parties.

Par délibération de la communauté urbaine de Bordeaux n° 2004/0225 du 5 avril 2004, le parking PEY BERLAND a été mis en affectation à la Régie PARCUB devenue METPARK le 1^{er} janvier 2020.

PREFECTURE
DE LA GIRONDE

28 JUIN 2024

Bureau du Courrier

Les conditions de gestion ayant évolué, METPARK et la société SAINT CHRISTOLY BORDEAUX, devenue la copropriété Résidence Parc privé Saint Christoly parking, ont décidé de se réunir de nouveau afin de redéfinir les modalités de leur accord.

Les charges collectives à l'ensemble du parking sont constituées :

- des charges relatives aux dépenses de fonctionnement du parking,
- des charges relatives aux dépenses d'investissement prévues sur le parking.

Concernant les charges de fonctionnement, les parties sont convenues de passer d'une refacturation avec un montant forfaitaire à une refacturation établie avec un taux forfaitaire sur la base des dépenses réelles. La quote-part de participation aux charges de fonctionnement a été fixée suite à la présentation au syndic de toutes les dépenses engagées et réalisées sur une année tous niveaux confondus.

Le syndic et METPARK ont ensuite analysé les différentes dépenses afin de relever celles qui sont effectivement imputables aux niveaux privés.

Quatre clés de répartition ont été identifiées par les parties :

- clé n° 1 - en fonction de la surface : 34,00 %,
- clé n° 2 - en fonction des flux : 13,00 %,
- clé n° 3 - clé combinée : 2,00 %,
- clé n° 4 - clé spécifique ascenseurs : 10,00 %

Sur la base de ces clés, les parties ont déterminé un coefficient de partage unique à hauteur de 15 % des dépenses réalisées.

Le projet de convention établi entre les parties est joint à la présente délibération.

Ainsi, il vous est proposé, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir autoriser Monsieur le directeur général à signer la convention jointe à la présente délibération ainsi que ses éventuels avenants.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.

Fait et délibéré au siège social de METPARK le 27 juin 2024

Pour expédition conforme

Le Président



Christophe DUPRAT



METPARK

Place à la mobilité

**CONVENTION DE GESTION DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS NIVEAUX
PRIVÉS (-2 ET -6)
PARKING PEY BERLAND**

La présente convention est passée entre d'une part :

METPARK, régie métropolitaine d'exploitation de parcs de stationnement, dont le siège social est situé 9 terrasse Front du Médoc, CS 11935 à BORDEAUX (33076), APE 5221Z SIRET 453 335 069 00010, représentée par son directeur général, Monsieur Nicolas ANDREOTTI,

ci-après dénommée « METPARK »,

et

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Résidence Parc privé Saint Christoly parking représenté par son syndic IMMO DE FRANCE AQUITAINE dont le siège social est situé 122 route du Médoc 33110 LE BOUSCAT dûment habilité à cet effet par contrat du 21/09/23 représenté par son représentant légal en exercice,

ci-après dénommée « le syndic »,

ci-après dénommés conjointement les parties

PREAMBULE

Le parking PEY BERLAND est un ouvrage souterrain d'une capacité totale de 1063 places qui comprend cinq niveaux dont deux niveaux privés (-2 et -6).

Par convention du 27 mai 1983, la communauté urbaine de Bordeaux et la société anonyme SAINT CHRISTOLY BORDEAUX, propriétaire des niveaux -2 et -6, ont fixé les modalités de répartition du coût des équipements communs, d'une part, et de certains frais de gestion, entretien et réparation du parc de stationnement, d'autre part.

A cette date, le Parc privé avait une capacité totale de 496 places.

Suivant règlement modificatif au règlement de copropriété du 27 novembre 1989, la société SAINT CHRISTOLY BORDEAUX a cédé à la communauté urbaine de Bordeaux 88 places de stationnement au cinquième sous-sol de l'ensemble immobilier.

Depuis cette date, la société SAINT CHRISTOLY BORDEAUX, devenue la copropriété Résidence Parc privé Saint Christoly parking, est donc propriétaire de 408 places de stationnement sur les niveaux -2 et -6.

Par délibération de la communauté urbaine de Bordeaux n° 2004/0225 du 5 avril 2004, le parking PEY BERLAND a été mis en affectation à la Régie PARCUB devenue METPARK le 1^{er} janvier 2020.

Par avenant du 10 juillet 2008, les parties se sont rapprochées pour mettre à jour la convention initiale du 27 mai 1983 notamment en ce qui concerne les clés de répartition des charges entre le Parc Public et le Parc Privé, ainsi que les droits et obligations respectifs des deux parties.

Les conditions de gestion ayant évolué, les parties ont décidé de se réunir à nouveau afin de redéfinir les modalités de leur accord.

CECI ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE UN : OBJET ET CHAMP D'APPLICATION DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de préciser les modalités de répartition des charges relatives aux niveaux -2 et -6 du parking PEY BERLAND supportées par METPARK.

Cette convention ne produit ses effets qu'à l'égard des parties.



METPARK

Place à la mobilité

Les dispositions exposées ci-après annulent et remplacent celles prévues dans la convention du 27 mai 1983 et son avenant du 10 juillet 2008.

Il est précisé que METPARK s'engage à ne pas interdire l'accès au parc privé des copropriétaires.

Toute modification à la présente convention devra faire l'objet d'un avenant.

ARTICLE DEUX : DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une durée de CINQ (5) ans à compter du 1^{er} janvier 2023.

La convention pourra être renouvelée UNE (1) fois par avenant pour une durée de CINQ (5) ans.

ARTICLE TROIS : CONDITIONS FINANCIERES

ARTICLE 3.1 – Répartition des charges

3.1.1 – Principe

Les parties conviennent de supporter le coût des dépenses de toute nature afférentes à l'entretien, la réparation, le remplacement des biens dont elles sont respectivement propriétaires.

Toutefois, le propriétaire qui aggraverait les charges par son fait, celui de ses locataires ou autres ayants droit supporterait seul les frais et dépenses ainsi occasionnés.

3.1.2 – Nature des charges et clés de répartition

Constituent les charges collectives à l'ensemble du parking :

- les charges relatives aux dépenses de fonctionnement du parking,
- les charges relatives aux dépenses d'investissement prévues sur le parking.

3.1.2.1 – Répartition des charges de fonctionnement

- o Charges refacturées au forfait

La quote-part de participation aux charges de fonctionnement a été déterminée à la suite de la présentation à certains membres du conseil syndical par METPARK de



METPARK

Place à la mobilité

toutes les dépenses engagées et réalisées sur l'année 2021 sur le parking PEY BERLAND, tous niveaux confondus.

Le syndic a, ensuite, analysé les différentes dépenses afin de relever celles qui lui sont effectivement imputables.

Quatre clés de répartition ont été identifiées par les parties :

- clé n° 1 - en fonction de la surface : 34,00 %,
- clé n° 2 - en fonction des flux : 13,00 %,
- clé n° 3 - clé combinée : 2,00 %,
- clé n° 4 - clé spécifique ascenseurs : 10,00 %

Sur la base de ces clés, les parties sont convenues de déterminer un coefficient de partage unique. En prenant en compte les surfaces privées gérées par le syndic, le débit de circulation dans le parking, ainsi que l'utilisation des parties communes par les propriétaires privés, il est acté que le syndic s'engage à participer aux charges du parking forfaitairement à hauteur de **15 % des dépenses réalisées**.

Ce taux s'appliquera sur l'ensemble des charges de fonctionnement du parking de PEY BERLAND selon la comptabilité analytique tenue par METPARK sur les comptes comptables de la classe 60 à 62, à l'exclusion des comptes comptables suivants :

- « charges locatives » correspondant à la quote-part facturée par le syndic à METPARK dans le cadre de la gestion de l'AFUL,
- « enlèvement des déchets » car cette prestation n'est pas réalisée sur les zones privées,
- « entretien végétal/des espaces verts » car cette prestation n'est pas réalisée sur les zones privées,
- « frais bancaires ».

o Charges refacturées au réel

Le syndic dispose de sous-compteurs électriques permettant d'établir sa propre consommation.

Les consommations électriques seront donc refacturées au réel annuellement sans tenir compte du taux forfaitaire de 15 %. A cet effet, un relevé contradictoire des sous-compteurs sera effectué annuellement, en présence des parties, entre le 1^{er} et le 15 janvier.

Relevé compteur N – Relevé compteur n-1 = conso année

Sur la base de l'ensemble des factures mensuelles reçues par METPARK entre le 1^{er} janvier et 31 décembre, identification de la consommation totale du parking (zone publique et zone privée) et du montant des factures de l'exercice.



METPARK

Place à la mobilité

Un prorata à refacturer sera calculé en fonction des 3 données suivantes :

- consommation de la zone privée,
- consommation totale (zone privée et zone publique),
- montant de l'électricité du 1^{er} janvier au 31 décembre.

Sont joints en annexes les relevés de compteurs au 21 février 2024 servant de référence de départ :

Niveau -6 : 291.926 kWh

Niveau -2 : 387.690 kWh

Exemple

12 factures mensuelles d'électricité pour un montant total de 140.000 € HT et une consommation totale annuelle de 390.000 kWh

Relevé du compteur -2 au 10/01/N : 400.000 kWh

Relevé du compteur -6 au 10/01/N : 290.000 kWh

TOTAL : 690.000 kWh

Relevé du compteur -2 au 10/01/N+1 : 480.000 kWh

Relevé du compteur -6 au 10/01/N+1 : 350.000 kWh

TOTAL : 830.000 kWh

Relevés 10/01/N+1 - Relevés 10/01/N = 830.000 – 690.000 = 140.000 kWh

Prorata à refacturer : 140.000 € x (140.000 kWh / 390.000 kWh) = 50.256 €

3.1.2.2 – Répartition des charges d'investissement

METPARK assure la gestion du parking PEY BERLAND mis en affectation par la communauté urbaine de Bordeaux.

3.1.2.2.1 – Dépenses communes urgentes

METPARK est autorisée à exécuter les interventions urgentes, jusqu'à CENT MILLE euros (100.000 euros), nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble ou la sécurité des personnes sur simple information préalable auprès du syndicat des copropriétaires. Ces dépenses sont, soit à la charge de METPARK, soit constitutives de charges communes entre cette dernière et le syndic.

Dans cette seconde hypothèse, la répartition interviendra selon une clé de répartition convenue entre les parties. Si les parties ne parviennent pas à un accord sur la détermination de la clé de répartition, elles conviennent d'appliquer le taux forfaitaire de 15 %.

3.1.2.2.2 – Autres dépenses communes



METPARK

Place à la mobilité

Un prévisionnel des travaux estimés entre 2023 et 2026 est consigné en annexe I, à titre d'information, à la présente convention. Toutefois les dépenses refacturées seront ajustées en fonction des dépenses réellement constatées.

Une version actualisée du PPI (Plan Pluriannuel d'Investissement) sera transmise tous les ans avant le 31 mai afin que les copropriétaires du parking Saint Christoly puissent procéder, en amont, à un vote en assemblée générale opération par opération.

Afin d'être en conformité avec les textes applicables en Copropriété, les montants communiqués par METPARK avant le 31 mai de chaque année devront être étayés, si le syndic en fait la demande, par la fourniture de justificatifs (devis, marchés, études...). Lesdits montants seront ceux sur lesquels se prononceront les Copropriétaires en Assemblée Générale. Le montant de la refacturation finale ne pourra excéder 7 % du montant indiqué dans le PPI (Plan Pluriannuel d'Investissement) pour l'exercice en cours (facturation en N+1).

Contrairement aux charges de fonctionnement qui font l'objet d'un coefficient de partage unique, l'ensemble des charges d'investissement (PPI et hors PPI) doivent être réparties en fonction de leurs natures propres selon les 4 clés convenues entre les parties :

- clé n° 1 - en fonction de la surface : 34,00 %,
- clé n° 2 - en fonction des flux : 13,00 %,
- clé n° 3 - clé combinée : 2,00 %,
- clé n° 4 - clé spécifique ascenseurs : 10,00 %,

Toute autre clé de répartition devra préalablement être convenue entre les parties.

ARTICLE 3.2 – Frais complémentaires forfaitaires

3.2.1 – Frais administratifs

Des frais de siège complémentaires seront facturés annuellement. Ils représentent les frais généraux d'administration engagés par METPARK pour la bonne exécution de la présente convention.

Par ailleurs, il est acté entre les parties qu'un contrôle annuel des factures imputables au parking PEY BERLAND sera opéré par le syndic et le conseil syndical. Ce contrôle aura lieu à partir du mois avril N+1, une fois les comptes de METPARK validés en Conseil d'Administration.

A cet effet, le syndic devra formuler sa demande UN (1) mois à l'avance, à compter du 15 mars, afin que METPARK puisse réunir les éléments demandés (les factures). METPARK s'engage à fournir au syndic et au conseil syndical une extraction de la comptabilité analytique du parking PEY BERLAND, ainsi qu'une copie des factures sollicitées au format pdf.



METPARK

Place à la mobilité

Le syndic et le conseil syndical feront leurs éventuelles observations sur les factures au plus tard le 15 mai. En cas d'erreur d'imputation, METPARK s'engage à rectifier la facture avant son édition définitive programmée le 31 mai.

Les frais administratifs s'élèvent à la somme annuelle forfaitaire de DEUX MILLE EUROS HORS TAXE (2.000 € H.T), soit DEUX MILLE QUATRE CENT EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (2.400 € TTC).

3.2.2 – Frais relatifs à la sécurité*

METPARK, en sa qualité de responsable unique de sécurité (RUS) refacturera au syndic la somme annuelle forfaitaire de SEPT MILLE EUROS HORS TAXE (7.000€ HT), soit HUIT MILLE QUATRE CENT EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (8.400 € TTC) qui se décompose comme suit :

- un forfait relatif à la maintenance préventive* opérée sur site qui correspondent à un montant forfaitaire annuel de MILLE EUROS HORS TAXE (1.000 € H.T), soit MILLE DEUX CENT EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (1.200 € TTC),
- un forfait relatif au personnel de METPARK détaché sur site qui correspondent à un coût annuel de TROIS MILLE EUROS HORS TAXE (3.000 € HT), soit TROIS MILLE SIX CENT EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (3.600 € TTC) (250 € HT, soit 300 € TTC par mois),
- un forfait relatif à la mission de responsable unique de sécurité qui correspondent à un coût annuel de TROIS MILLE EUROS HORS TAXE (3.000 € HT), soit TROIS MILLE SIX CENT EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (3.600 € TTC).

Le RUS s'engage à prévenir le syndic et à intervenir le cas échéant 24H/24.

**Les opérations de maintenance corrective étant imprévisibles et ponctuelles, la facturation en résultant n'est pas comprise dans le forfait relatif aux missions du RUS. Toutes dépenses à ce titre feront l'objet d'une facturation distincte.*

3.2.3 – Actualisation des frais complémentaires forfaitaires

Les frais complémentaires forfaitaires (frais administratifs et frais relatifs à la sécurité) seront actualisés chaque année le jour de la facturation en fonction de l'évolution de l'indice des salaires mensuels de base - Ensemble des secteurs non agricoles (NAF rév. 2 ENS) - Base 100 au T2 2017 Identifiant 010562695, étant précisé que l'indice de départ est celui publié à la date d'entrée en vigueur de la convention, le 1^{er} janvier 2023, soit 110,6 (publication 09.12.22).

ARTICLE 3.3 – Communication d'un prévisionnel



METPARK

Place à la mobilité

METPARK communiquera pour information au syndic au plus tard le 31 mai, les charges prévisionnelles de fonctionnement et d'investissement du parking sur la base du budget primitif de l'année en cours, voté en conseil d'administration.

ARTICLE 3.4 – Modalités de facturation

METPARK adressera au syndic une facture annuelle au plus tard le 31 mai de l'année N+1 sur la base des dépenses réellement constatées.

A la suite de la réception de la facture, le syndic règlera les sommes dues dans un délai de 30 jours. METPARK pourra de plein droit facturer des intérêts de retard sur la base du taux d'intérêt légal.

Les modalités de règlement seront indiquées sur les factures. Le prélèvement est privilégié.

En complément, le syndic est informé que le recouvrement des factures est opéré par le Trésor Public.

ARTICLE QUATRE : SUIVI DES OBLIGATIONS CONTRACTUELLES ET REMONTEES D'INFORMATIONS

L'interlocuteur privilégié des parties sera le responsable de district de METPARK, cadre expérimenté. Pour toute question complexe, le directeur d'exploitation et/ou le directeur général pourront être mobilisés.

Les directions de l'exploitation, des finances et juridique de METPARK pourront être sollicitées dans leurs domaines de compétence respectifs.

Une rencontre avec METPARK peut être organisée par le syndic en respectant le délai de prévenance de TROIS (3) semaines.

ARTICLE CINQ : CONTRAINTES LIEES AU SITE

Les parties reconnaissent avoir connaissance de toutes les normes qui s'appliquent aux établissements recevant du public.

Pour des raisons de sécurité ou sur décision des autorités nationales ou locales, les parkings dont la gestion relève de METPARK peuvent être fermés provisoirement pour cause de risques d'incendie, d'évènements exceptionnels ou de force majeure. Aucune indemnité ne pourra être réclamée à ce titre.

ARTICLE SIX : RESPONSABILITE – ASSURANCES



METPARK

Place à la mobilité

L'attention des parties est attirée sur le fait que l'ensemble du parking constitue un parking public déjà en exploitation avec toutes contraintes associées.
Pour le bon exercice de leur activité, les parties devront prendre toutes assurances appropriées avec un niveau de couverture suffisant.

Les parties demeurent entièrement et seules responsables des dommages matériels directs ou indirects qui pourraient résulter de leur activité.

Les parties ont l'entière responsabilité des dommages et nuisances éventuels pouvant survenir de leur fait ou de celui des personnes agissant pour leur compte, sur leur personnel, leurs fournisseurs, leurs prestataires et à tous tiers pouvant se trouver dans les lieux.

ARTICLE SEPT : RESILIATION

Les parties peuvent demander la résiliation anticipée de la présente convention, par courrier recommandé avec accusé réception, sous réserve du respect d'un délai de préavis de QUATRE (4) mois, pour les motifs suivants :

- motif d'intérêt général,
- non-respect des dispositions de la présente convention.

ARTICLE HUIT : LITIGE

Toute difficulté qui naitrait à l'occasion de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention qui ne pourrait pas faire l'objet d'un règlement à l'amiable est soumise à la juridiction compétente.

Fait à BORDEAUX, en deux exemplaires, le

**Pour METPARK,
Le directeur général
Nicolas ANDREOTTI**

**Pour le SDC représenté par son syndic IMMO DE France AQUITAINE en la
personne de Sylvain BARCELLA, directeur général**



METPARK

Place à la mobilité

ANNEXE : relevés de compteurs au 21.02.24

Relevé -2



Relevé -6

