

PROTOCOLE ENTRE L'ASSOCIATION CULTUELLE DE L'ÉGLISE PROTESTANTE UNIE DE CLAMART, ISSY LES MOULINEAUX, MEUDON LA FORÊT ET LA FRATERNITÉ DE CLAMART, ISSY LES MOULINEAUX ET MEUDON LA FORÊT

CONCERNANT LE CENTRE SITUÉ 43, RUE DU MOULIN DE PIERRE A CLAMART

ANNEXE – Répartition des charges locatives des bâtiments et des recettes provenant des mises à disposition des locaux aux associations ou aux tiers, entre les deux associations

La répartition des charges propriétaires et locatives des bâtiments situés au 43, rue du moulin de pierre à Clamart, était considérée, depuis l'année 1984, selon le ratio suivant :

- 2/3 pour l'Association Cultuelle,
- 1/3 pour La Fraternité.

Etant données des évolutions notables au fil du temps, notamment la mise en location d'une partie des locaux du Presbytère, le taux d'occupation des locaux dits « communs », il a été décidé de recalculer au plus juste la répartition des charges locatives entre les deux associations.

Les charges propriétaires ne sont pas concernées.

Les charges locatives des bâtiments concernent :

- L'abonnement et la consommation du gaz de ville,
- L'abonnement et la consommation de l'électricité,
- L'abonnement et la consommation de l'eau,
- L'abonnement téléphonique,
- Le nettoyage et l'entretien des locaux,
- Les achats de produits hygiéniques et d'entretien.

1 – Calcul des charges des locaux spécialement affectés et des locaux communs

Les locaux spécialement affectés sont ceux définis dans le document « Protocole de l'indivision », c'est-à-dire :

- Le ou les logements de fonction qui comprennent les appartements privés, le bureau du rez-de-chaussée et le patio. Ils seront dénommés dans l'annexe « locaux du Presbytère ».
- Les locaux de jeunes désignés chaque année par le Comité de Gérance en fonction des besoins et dans la limite des pièces situées en sous-sol. Ils seront dénommés dans l'annexe « locaux de jeunes ».
-

1-1 Charges des locaux du Presbytère

Les charges des locaux du Presbytère sont assumées par l'Association Cultuelle.

Elles comprennent les consommations d'électricité, de gaz, d'eau chaude et froide et les factures d'entretien et divers.

La consommation d'électricité est directement mesurée par un compteur dédié à ces locaux.

Le compteur délivrant le gaz de ville est commun à tous les bâtiments. Il est de ce fait impossible de mesurer précisément la consommation de la chaudière qui équipe les locaux du Presbytère. Cette chaudière est dédiée au chauffage et ne distribue pas l'eau chaude domestique. Pour estimer la consommation de la chaudière, les données du constructeur ont été prises en compte.

L'eau chaude est fournie par un ballon électrique installé dans le local chaudière des locaux communs. L'eau chaude issue du ballon est consommée par les occupants du Presbytère et par les occupants des locaux communs.

Ce ballon est alimenté électriquement par le compteur des locaux communs. Il est donc impossible de mesurer précisément la consommation du ballon en énergie électrique correspondant à l'utilisation des occupants du Presbytère. Des valeurs données par les fournisseurs permettent d'estimer la consommation d'eau chaude par les occupants des logements.

La quantité d'eau froide utilisée est mesurée par un compteur commun à tous les bâtiments. Il est donc impossible de mesurer précisément ce qui est consommé par les occupants des locaux du Presbytère.

Des relevés de compteur ont été réalisés aux mois de décembre 2020 et janvier 2021, alors que les locaux communs sont fermés à cause de la crise sanitaire.

Les valeurs relevées permettent, par projection, d'estimer la consommation totale d'eau incombant aux locaux du Presbytère.

1-2 Charges des locaux de jeunes

Les charges des locaux de jeunes sont assumées par La Fraternité.

Le critère retenu pour le calcul de ces charges est le ratio « surface des locaux de jeunes/surface totale des locaux hors Presbytère ».

Pour calculer les charges des locaux de jeunes, on applique le ratio calculé à toutes les lignes de charges une fois retranchées les charges des locaux du Presbytère.

1-3– Charges des locaux communs

Les locaux communs sont ceux qui ne sont ni locaux du Presbytère ni locaux de jeunes et qui sont utilisés par les deux associations.

Les charges des locaux communs sont égales au montant de la totalité des factures d'une année auquel on a retranché le montant des charges des locaux du Presbytère et le montant des charges des locaux de jeunes.

En prenant en compte le taux d'occupation des locaux par les deux associations, les charges des locaux communs sont réparties pour moitié pour chacune des deux associations.

2 – **Répartition des charges locatives des locaux entre les deux associations**

Une simulation des calculs définis dans cette annexe, concernant les charges locatives de l'année 2019 montre que la répartition de la totalité des charges locatives des locaux du 43, rue du moulin de pierre à Clamart, entre les deux associations, est la suivante :

- Association Culturelle : 56%
- La Fraternité : 44%

Ces deux ratios sont applicables pour l'année 2021, et seront actualisés annuellement par le Comité de Gérance, en fonction des éventuelles évolutions.

3 – Répartition des recettes provenant des mises à disposition des locaux du 43, rue du moulin de pierre à Clamart

Les recettes provenant de la mise à disposition des locaux du 43, rue du moulin de pierre à Clamart seront utilisées pour financer les charges propriétaires dans leur totalité, charges dans lesquelles sont inclus les coûts des travaux tels qu'ils sont définis dans le document « Protocole d'indivision ».

L'excédent sera réparti pour moitié entre les deux associations.

Pour information, le montant des charges propriétaires pour l'année 2019 était de 23 038 €, dont 18290 € pour les charges travaux.

-

Fait à Clamart le :

Approuvé par l'Assemblée générale de l'Association Culturelle de Clamart, Issy les Moulineaux et Meudon la Forêt du 21 mars 2021

Votants :
Voix pour :
Voix contre :

Approuvé par l'Assemblée Générale de la Fraternité du 8 mai 2021

Votants :
Voix pour :
Voix contre :

Église Protestante Unie de Clamart, Issy-les
Moulineaux et Meudon la Forêt

La Présidente

La Fraternité de Clamart, Issy
les Moulineaux et Meudon la
Forêt
43, rue du moulin de pierre
92140 Clamart

Le Président