

**IMMEUBLE COMMUNAL
CONVENTION DE MISE A DISPOSITION
A DUREE DETERMINEE**
° ° °

**SERVICE DES AFFAIRES
FONCIERES ET DOMANIALES**
convention/epcc

ENTRE :

La Ville de ROUEN représentée par Monsieur Edgar MENGUY, Adjoint au Maire de ladite Ville, agissant au nom et pour le compte de celle-ci, en vertu de l'arrêté de Monsieur le Maire portant délégation en date du 3 novembre 2003 et de la délibération du.....autorisant la signature de la présente convention.

D'UNE PART,

ET :

L'Etablissement Public de Coopération Culturelle, dénommé « Opéra de Rouen Haute-Normandie », représenté par

D'AUTRE PART,

IL EST EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT:

I - EXPOSE

Le Conseil Municipal lors de ses séances du 20 juin 2003 et du 26 septembre 2003, et conformément à la Loi n°2002-6 du 4 janvier 2002 et au Décret n°2002-1172 du 11 septembre 2002, a adopté le principe de création d'un Etablissement Public de Coopération Culturelle (E.P.C.C.) associant la Ville de ROUEN , la Région de Haute-Normandie et l'Etat, afin d'assurer la gestion du Théâtre des Arts.

En effet, devant l'ampleur du projet culturel, l'exploitation sous la forme associative est apparue inadaptée et un changement de statuts s'est imposé. L'E.P.C.C. permettra une augmentation des moyens financiers en redéfinissant la participation des collectivités publiques adhérentes.

L'E.P.C.C. bénéficiant des équipements et des locaux de la Ville, il convient qu'une convention fixant les conditions de mise à disposition soit établie.

II - CONVENTION

Article 1er - OBJET

La Ville de Rouen met à disposition de l'E.P.C.C. dénommé « Opéra de Rouen Haute-Normandie » le Théâtre des Arts situé place des Arts et cadastré en section ZI sous le numéro 124, dans son ensemble, à l'exception des cases commerciales situées au rez-de-chaussée du bâtiment.

Un plan de situation est joint en annexe.

L'E.P.C.C. disposera également du matériel installé dans les locaux. Celui-ci fait l'objet d'inventaires qui sont annexés à la présente convention.

Cette mise à disposition permettra à l'E.P.C.C. d'exercer toutes activités, administratives, culturelles et de gestion, liées à l'exploitation d'un théâtre. Il pourra notamment organiser, dans la mesure où leur caractère culturel est reconnu, des répétitions, des concerts, des représentations, des réceptions, des expositions, des locations de salles et de studios. L'E.P.C.C. est expressément autorisé à exploiter le Théâtre des Arts et à encaisser les recettes qui découlent de cette exploitation.

Il est expressément spécifié que le bâtiment du théâtre relève du domaine public communal. Aucune contestation ne saura être admise à ce sujet. La réglementation relative aux baux commerciaux ne peut donc pas recevoir application.

Les parties aux présentes conviennent que la présente mise à disposition du Théâtre des Arts est partielle. La Ville de Rouen se réserve en effet les locaux commerciaux visés ci-dessus ainsi que l'utilisation prévue à l'article 5-4.

Article 2 - DUREE

La présente convention est conclue pour une durée de cinq années. Elle prend effet à la date du 1er janvier 2004 pour se terminer le 31 décembre 2008.

Toutefois le théâtre faisant partie du domaine public, la Ville se réserve le droit de mettre fin à l'occupation selon les termes de l'article 9.

Article 3 - REDEVANCE

L'E.P.C.C. versera à la Ville une redevance annuelle d'un montant de 328 200 euros TTC (soit 274 414,71 euros HT) .

Cette redevance est payable mensuellement, avant terme, auprès de Monsieur le Trésorier Principal Municipal, 19 rue de la Seille à ROUEN.

Elle sera révisée chaque année à la date anniversaire de la convention en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction connu à la date de la prise d'effet de la convention.

Article 4 - CHARGES - FISCALITE

4 - 1 - L'E.P.C.C. souscrit en son nom tous les abonnements aux fluides et procède directement au règlement de ses consommations.

4 - 2 - Dans le cadre du Plan Pluriannuel d'Investissement adopté par les membres fondateurs de l'E.P.C.C., il est précisé que la Ville va réaliser des travaux de rénovation du système de chauffage dont la mise en route est prévue pour l'été 2004.

Jusqu'à cette date la Ville répercutera auprès de l'occupant ses consommations de gaz alimentant la chaufferie. Elle facturera les charges des contrats P1 (combustibles) et P2 (conduite) mais gardera la charge du contrat P3 (maintenance).

A compter de la mise en route du nouveau système de chauffage, l'occupant prendra en son nom tous ses contrats et en règlera directement les frais. Il s'engage à transmettre régulièrement à la Ville la copie des certificats d'entretien qui lui seront délivrés. Les cases commerciales seront également individualisées et leurs occupants prendront directement en charge leurs abonnements et consommations de fluides. L'occupant s'engage à ne pas couper les réseaux d'eau chaude et de chauffage des cases, tant que celles-ci sont alimentées sur les installations du théâtre.

La Ville prend à sa charge uniquement les grosses réparations non prévues aux Décrets n°87-712 et n°87-713 du 26 août 1987 et le renouvellement du matériel. Elle reste propriétaire de ses installations.

Les interventions de la Ville ne donneront pas lieu à indemnisation, pour le cas où ces interventions entraîneraient une mise hors service et une indisponibilité du système de chauffage.

4 - 3 - L'E.P.C.C. aura à sa charge tous les contrats liés à l'exploitation du théâtre et en particulier les contrats suivants :

Contrats d'entretien complet.

Ascenseurs : modèle 8775 administration (Otis)
modèle 8776 administration (Otis)
modèle 2822 monte charges 600 Kgs "monte piano" (Thyssen)
modèle 2821 ascenseur 300Kgs "balcon" (Thyssen)
modèle 38146 monte charges 2 200Kgs "salle de spectacle"
(Thyssen)

Portes automatiques :

- cage de scène côté rue du Docteur Rambert (air frais de désenfumage)
- rue du Docteur Rambert côté parvis 2 ensembles SORELEC.

Détection incendie :

Contrat en cours de validité. Succession auprès de CHUBB.

Désenfumage :

Extincteurs = les extincteurs actuellement en place sont en location sur le parc global de la Ville. Il devra être pris un contrat spécifique pour le théâtre.

Contrôles périodiques :

- levage scénique
- lustre
- rideau de fer
- installation électrique
- éclairage de secours

L'E.P.C.C. devra veiller à ce que les installations soient conformes à la législation et aux réglementations en vigueur.

L'E.P.C.C. prendra directement en charge ses abonnements et consommations téléphoniques ainsi que les lignes d'exploitation. Il est précisé par ailleurs qu'il aura obligation de laisser en place la ligne reliant la scène du théâtre à la caserne des pompiers.

4 - 4 - L'E.P.C.C. sera tenu au remboursement des charges récupérables telles que définies dans le Décret n°87-713 du 26 août 1987 joint en annexe.

4 - 5 - La Ville, propriétaire des lieux, réglera tous les impôts et taxes affectés à l'immeuble, existants ou qui seraient créés, et en demandera le remboursement à l'occupant.

Celui-ci s'engage à régler tous les impôts, taxes et redevances dont il sera redevable en raison de ses activités.

Article 5 - CONDITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

5-1 - CONDITIONS GENERALES

L'E.P.C.C. prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance. Il déclare être informé de l'état effectif des lieux et les connaître parfaitement. Il contracte donc en pleine connaissance de cause et ne pourra élever aucune réclamation.

Il devra prendre toutes mesures pour permettre et laisser à tout instant l'accès aux réseaux radio téléphoniques installés sur le toit du Théâtre, conformément aux conventions conclues entre la Ville de Rouen et les sociétés exploitant ces réseaux. Un système d'astreinte devra être mis en place afin qu'à tout moment les personnes devant intervenir en urgence dans les lieux puissent prévenir de leur intervention et accéder sans problème sur place.

5-2 - EXPLOITATION D'UN BAR

L'E.P.C.C. pourra exploiter un bar offrant une restauration légère au sein des locaux du théâtre ou en confier l'exploitation à un tiers.

Il sera garant de l'obtention des autorisations administratives et du respect des normes, notamment sanitaires, applicables à l'exploitation.

5-3 - CONTROLES EXERCES PAR LA VILLE

L'E.P.C.C. s'engage à utiliser les locaux conformément à l'usage défini à l'article 1 ci-dessus. Aucune autre utilisation ne pourra être faite sans l'accord écrit et préalable de la Ville. Il ne peut en aucun cas céder à qui que ce soit les droits résultant des présentes.

Le Théâtre des Arts étant un établissement recevant du public, l'exploitation est soumise aux autorisations résultant de l'agrément par la commission départementale de sécurité. Il devra respecter ses consignes et faire effectuer une visite de sécurité bisannuelle. Il commandera également les contrôles techniques périodiques.

L'E.P.C.C. doit également respecter les règles d'utilisation et les consignes de sécurité qui pourraient être posées par la Ville.

L'occupant veillera à fournir copie de ses engagements énumérés à l'article 4.

La Ville en tant que propriétaire se réserve le droit de contrôler, deux fois par an, les équipements de sécurité et leur état de maintenance.

L'occupant aura la charge de l'entretien et de la gestion de ces équipements. Il devra informer immédiatement la Ville de toute détérioration ou anomalie.

Il sera tenu de laisser visiter à tout moment les locaux mis à disposition par tout représentant de la Ville. Toutefois, il sera veillé à ce que ces visites ne perturbent pas les activités exercées dans les locaux.

5-4 - UTILISATION DU THEATRE PAR LA VILLE

La Ville se réserve la possibilité d'utiliser gratuitement les salles de spectacles du Théâtre ainsi que leurs annexes à sa convenance, 20 jours ouverts par an maximum. Si les dates d'utilisation souhaitées par la Ville de Rouen sont connues plus d'un an et demi à l'avance, ces dates seront réservées d'office au profit de la Ville. Si les périodes d'utilisation correspondent à des dates à moins d'un an et demi, celles-ci devront être arrêtées dans les dates laissées libres par l'activité de l'E.P.C.C. La Ville de Rouen indemniserà l'E.P.C.C., sur production de justifications, lorsque l'utilisation par la Ville aura engendré des coûts de fonctionnement variables exceptionnels (ex : heures supplémentaires, personnel vacataire, équipements spéciaux,...).

La nature des utilisations décidées par la Ville ne devra pas porter préjudice à l'occupant, ni à son image et ne pourra pas concurrencer ses activités. Ces utilisations seront arrêtées en concertation avec l'E.P.C.C.

5-5 - RENOUELEMENT DU MATERIEL

En ce qui concerne les meubles et mobiliers meublants mis à disposition, l'E.P.C.C. prendra à sa charge le renouvellement du matériel devenu hors d'usage, dont il a l'utilité. Il restituera, au terme du contrat, le matériel dans un état normal d'usure ou son équivalent.

En ce qui concerne les matériel et équipement nécessitant des investissements élevés, l'E.P.C.C. prendra également à sa charge son renouvellement.

Article 6 - POLICE - HYGIENE - SECURITE

L'E.P.C.C. s'engage à se conformer rigoureusement aux lois et règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne la salubrité, la police, la sécurité et, le cas échéant, le code du travail, de sorte que la Ville ne puisse être ni recherchée, ni inquiétée.

De manière générale, l'occupant fait son affaire personnelle de la conformité permanente des lieux mis à disposition avec son activité et plus particulièrement avec les lois, règlements ou prescriptions administratives en vigueur ou à venir en matière d'hygiène, de salubrité et de sécurité des personnes.

Il devra prendre toutes dispositions pour assurer, en cas d'urgence, l'évacuation des équipements mis à disposition.

Article 7 - RESPONSABILITE - ASSURANCE

Les personnes exerçant les activités proposées par l'E.P.C.C. ainsi que son personnel et ses dirigeants sont placés sous sa responsabilité exclusive.

La Ville de Rouen dégage toute responsabilité pour ce qui concerne les engagements pris par l'E.P.C.C. sur les locaux mis à disposition.

L'E.P.C.C. doit souscrire une police d'assurance couvrant sa responsabilité et les risques de dommages matériels et corporels pouvant résulter des activités organisées et/ou proposées dans les équipements mis à disposition.

La Ville de Rouen souscrira une police d'assurances dommages en ce qui concerne ses biens immobiliers (garantie incendie, foudre, explosions, dommages électriques, dégâts des eaux et autres garanties de son choix).

L'E.P.C.C. fera assurer les biens lui appartenant ou à lui confiés par une compagnie solvable et pour les garanties incendie, foudre, explosions, dommages électriques, dégâts des eaux.

Il garantira également ses responsabilités locatives, sa responsabilité à l'égard des autres occupants de l'immeuble, locataires des cases commerciales.

Il est convenu d'une façon expresse entre l'E.P.C.C. et la Ville que celle-ci ne pourra à aucun titre être rendue responsable des vols dont il pourrait être victime dans les lieux loués.

L'occupant s'engage à produire les attestations d'assurance correspondantes et à justifier du paiement des primes dès l'entrée en jouissance.

En cas de sinistre, l'occupant ne pourra réclamer à la Ville aucune indemnité pour privation de jouissance.

Article 8 - TRAVAUX

L'occupant ne pourra apporter aucune modification, démolition, construction dans les locaux occupés sans avoir obtenu préalablement l'autorisation écrite de la Ville. Au cas d'autorisation, les travaux seront effectués sous le contrôle de la Ville. Ils devront être soumis à la commission départementale de sécurité.

Pendant toute la durée de l'occupation, il sera tenu de veiller au bon état d'entretien des lieux et assurer les réparations locatives telles que définies par les articles 1730-1731-1754 du Code Civil et le Décret n°87-712 du 26 août 1987 joints en annexe.

La Ville, quant à elle, sera tenue aux grosses réparations incombant au propriétaire, relatives au clos et au couvert.

L'occupant devra souffrir sans aucune indemnité, quelles qu'en soient l'importance et la durée, tous les travaux et réparations que la Ville jugerait nécessaire d'effectuer, quand bien même ces travaux dureraient plus de quarante jours. Sauf urgence, ces travaux interviendront en concertation sous réserve d'un préavis suffisant.

Les aménagements à caractère immobilier réalisés par l'occupant, les matériels et mobiliers acquis par lui présentant le caractère d'immeubles par destination deviendront la propriété de la Ville sans indemnités.

Article 9 - RESILIATION DE LA CONVENTION

9-1 - Chacune des parties pourra résilier la présente convention à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception douze mois avant la fin souhaitée de la mise à disposition. La résiliation ne donnera lieu à aucune indemnisation. Elle pourra porter sur tout ou partie des locaux mis à disposition.

En raison de la domanialité publique du bâtiment du Théâtre des Arts, la Ville se réserve le droit de reprendre l'immeuble pour tout motif d'intérêt général, et ce à tout moment.

9-2 - La Ville se réserve le droit de mettre fin, unilatéralement et à tout moment, à la présente convention en cas de non-respect par le preneur des obligations découlant des présentes. Cette résiliation interviendra quinze jours après la réception de la mise en demeure adressée par la Ville de Rouen à l'occupant qui ne se serait pas soumis à ses obligations dans ce délai.

9-3 - La présente convention prendra fin de plein droit si la convention d'objectifs venait à être résiliée.

Article 10 - EXPIRATION DE LA CONVENTION

Si la convention vient à être résiliée en application des dispositions de l'article 9, l'occupant devra libérer les lieux et les remettre en bon état d'entretien.

Il ne pourra prétendre à aucun maintien dans les lieux, ni à une quelconque indemnisation de la part de la Ville.

L'E.P.C.C. sera le cas échéant tenu de faire réaliser, à ses frais et sous le contrôle de la Ville, les travaux nécessaires à leur remise en état.

Fait à Rouen, le

P. Le Maire
L'Adjoint délégué

P. l'E.P.C.C.