

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

**SERVICE DES AFFAIRES  
FONCIERES ET DOMANIALES**

**ENTRE :**

La Ville de ROUEN représentée par Monsieur Yvon ROBERT, Adjoint au Maire de ladite Ville, agissant au nom et pour le compte de celle-ci, en vertu de l'arrêté de Madame le Maire portant délégation en date du 5 mai 2008 et de la délibération du 19 décembre 2008 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 M.....

**D'AUTRE PART,**

**IL EST EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT:**

## **I -EXPOSE**

Le Conseil Municipal lors de sa séance du 19 décembre 2003 a autorisé la mise à disposition du Théâtre des Arts situé place des Arts, dans son ensemble, à l'exception des cases commerciales situées au rez-de-chaussée du bâtiment, au profit de l'Etablissement Public de Coopération Culturelle (E.P.C.C.).

Par délibération du 4 octobre 2004, la mise à disposition du local de l'ancienne bibliothèque, dit « case K », situé à l'angle de la rue Jeanne d'Arc et du parvis du théâtre a été également accordée à l'E.P.C.C.

La convention fixant les conditions de mise à disposition en date du 26 janvier 2004, modifiée par avenant n°1 en date du 6 janvier 2005, arrive à échéance le 31 décembre 2008.

Il convient donc qu'une nouvelle convention fixant les conditions de mise à disposition soit signée entre les parties.

## **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.

Sont exclues de la mise à disposition les cases commerciales situées au rez-de-chaussée du bâtiment, à l'exception de la case K autrefois occupée par une bibliothèque, à l'angle de la rue Jeanne d'Arc et du parvis du théâtre.

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 permet 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 bâtiment du théâtre reste 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 2009 pour se terminer le 31 décembre

2013.

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 330 713,28€ HT.

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

Cette redevance ne sera pas révisée.

### **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.

En ce qui concerne le système de chauffage, l'occupant prend en son nom tous ses contrats (P1 combustible, P2 conduites, P3 maintenance) et en règle directement les frais. Il s'engage à transmettre régulièrement à la Ville copie des certificats d'entretien qui lui seront délivrés.

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 – 2 - L'E.P.C.C. a 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 :

Désenfumage :

Extincteurs :

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 – 3 – 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.

4 – 4 - 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. prend les lieux loués dans l'état où ils se trouvent. Il déclare être informé de l'état effectif des lieux et les connaître parfaitement pour en être déjà occupant. 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 tous les deux ans. 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 ouvrés 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.

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.

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.

### **Article 11 – LITIGES**

Les parties conviennent de mettre en oeuvre tous les moyens dont elles disposent pour résoudre de façon amiable tout litige qui pourrait survenir dans l'appréciation de l'interprétation de cette convention. Si toutefois un différend ne pouvait faire l'objet d'une conciliation entre les parties, il serait soumis aux tribunaux de ROUEN

compétents.

Fait à Rouen, le

**Pour le Maire  
Par délégation**

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