

PROJET EN DATE DU 20 SEPTEMBRE 2010

L'AN DEUX MILLE DIX

Le

Maître Claire DALION, notaire associé membre de la société civile Professionnelle "R.JULLIEN - C.DALION - F.FARGES-DUJARDIN", titulaire d'un office notarial à ROUEN (Seine-Maritime), 21 rue Saint-lô.

A RECU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : **CONVENTION DE GESTION du PÔLE CULTUREL GRAMMONT**

COMPARANTS

1^o) La **COMMUNE DE ROUEN**, dont l'Hôtel de Ville est situé à ROUEN (Seine-Maritime), 2 place du Général de Gaulle, identifiée sous le numéro SIREN 217 605 401.

Agissant en sa qualité de propriétaire des lots de volume numéros deux (2), six (6), et dix neuf (19) du PÔLE CULTUREL GRAMMONT, ainsi qu'il sera expliqué ci-après.

2^o) Le **DEPARTEMENT DE LA SEINE MARITIME**, ayant son siège à ROUEN (76100), Hôtel du Département, Quai Jean Moulin, identifié sous le numéro SIREN 227 605 409.

Agissant en sa qualité de propriétaire des lots de volume numéros un (1), trois (3) à cinq (5), sept (7) à dix-huit (18), vingt (20) et vingt et un (21) du PÔLE CULTUREL GRAMMONT, ainsi qu'il sera expliqué ci-après.

PRESENCE – REPRESENTATION

◆ La **COMMUNE DE ROUEN** est ici représentée par :

Monsieur Yvon ROBERT, domicilié en l'Hôtel de Ville de ROUEN.

Agissant en qualité de Premier Adjoint à Madame le Maire de la VILLE DE ROUEN, au nom et pour le compte de ladite Ville, en vertu et en exécution, savoir :

- a) Des dispositions du code général des collectivités territoriales.
- b) De la Délibération prise par le Conseil Municipal de la VILLE DE ROUEN le 1er octobre 2010 transmise à la Préfecture de la Seine-Maritime et devenue exécutoire le _____, conformément aux articles L. 2131 1 et L. 2131 2 du Code Général des Collectivités Territoriales,
- c) De l'arrêté de délégation de Madame le Maire de ROUEN en date du 9 septembre 2010.

Le représentant de la Commune déclare qu'à ce jour ladite délibération n'a fait l'objet d'aucun recours quel qu'il soit.

◆ Le **DEPARTEMENT DE LA SEINE MARITIME** est ici représenté par :

Monsieur Didier MARIE, domicilié en l'Hôtel du Département,

Agissant en sa qualité de Président du DEPARTEMENT DE LA SEINE-MARITIME,

En exécution d'une délibération de la Commission Permanente du Conseil Général en date du _____ dont une copie certifiée conforme et exécutoire est demeurée ci-jointe et annexée après mention,

Et par Monsieur Serge MORVAN, Directeur Général des Services, intervenant en tant que signataire à l'acte en vertu de la délégation de signature de Monsieur le Président du Département de la Seine-Maritime, conférée par arrêté n°2010-28 du 15 avril 2010, dont une copie certifiée conforme et exécutoire est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Le représentant du Département déclare qu'à ce jour ladite délibération n'a fait l'objet d'aucun recours quel qu'il soit.

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

Préalablement à la convention de gestion objet des présentes, les parties ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

**I - Délibération du Conseil Municipal de la
VILLE DE ROUEN en date du 15 mai 2009**

- 1°) Rapport au Conseil Municipal de la Ville de ROUEN

Il résulte notamment du rapport au Conseil Municipal du 15 mai 2009 dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention, ce qui suit littéralement rapporté en italique :

VILLE DE ROUEN - CONSEIL MUNICIPAL - SEANCE DU 15 MAI 2009

RAPPORT AU CONSEIL MUNICIPAL

***POLE CULTUREL GRAMMONT
VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT
AUTORISATION***

*M. Yvon ROBERT, Adjoint,
présente le rapport suivant :*

*MESDAMES,
MESSIEURS,*

(...)

Le bâtiment pôle culturel Grammont comporte notamment des espaces d'accueil, des locaux d'archivage, des espaces de lecture et des bureaux ; il comprend également un auditorium d'une capacité de cent personnes ainsi qu'une salle d'exposition d'environ 120 m². Les espaces y seront ventilés comme suit :

- espace Bibliothèques : 1.363,8 m²*
- espace Archives : 6.625,7 m²*
- locaux et espaces d'usage commun : 2.906 m²*

Le partage de l'espace entre les futurs équipements municipaux et départementaux qui y seront logés sera organisé dans le cadre d'un Etat Descriptif de Division en Volumes (E.D.D.V.).

La Ville n'a vocation à demeurer propriétaire que des lots de volumes qui seront affectés aux besoins des bibliothèques. Les lots de volume affectés aux archives départementales seront cédés au Département. En tant que principal occupant du pôle culturel en termes de m² de planchers, le Département se portera également acquéreur des lots de volumes correspondant aux locaux et espaces d'usage commun.

Les lots de volumes seront grevés de servitudes d'appui et de passage de réseaux réciproques, comme il est d'usage dans les ensembles immobiliers complexes, c'est-à-dire regroupant plusieurs propriétaires ; le détail de ces servitudes sera défini dans le cadre de l'E.D.D.V.

Il est précisé en outre que les espaces et locaux d'usage commun compris entre les niveaux rez-de-chaussée et 2^{ème} étage inclus (à l'exception de l'auditorium et de la salle d'exposition) seront grevés de servitudes d'usage et de circulation au profit des lots de volumes destinés à demeurer la propriété de la Ville de ROUEN.

Enfin, il est précisé que la gestion et la maintenance des ouvrages, locaux et équipements d'intérêt commun seront assurées par le Département après le délai de parfait achèvement et de bon fonctionnement. Une convention viendra préciser les modalités de contribution de la Ville au titre de la maintenance et de l'entretien desdits ouvrages, locaux et équipements.

Cette convention, ou une convention qui y sera annexée, viendra également fixer les modalités d'usage de l'auditorium et des salles d'exposition par la Ville et par le Département.

(...)

□ 2°) Délibération du Conseil Municipal de la Ville de ROUEN

Il résulte notamment de la délibération du Conseil Municipal du 15 mai 2009, dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention, ce qui suit littéralement rapporté en italique :

VILLE DE ROUEN - CONSEIL MUNICIPAL - SEANCE DU 15 MAI 2009

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

***POLE CULTUREL GRAMMONT
VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT
AUTORISATION***

LE CONSEIL MUNICIPAL,

- *Sur le rapport de M. Yvon ROBERT, Adjoint,*

VU :

- *Le Code Général des Collectivités Territoriales,*

- *Le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,*

- *La délibération du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2008, décidant la reconversion du projet de médiathèque en projet culturel partagé entre le Département de la Seine-Maritime et la Ville de ROUEN,*

- *La délibération du Conseil Municipal en date du 23 janvier 2009, approuvant les modifications de programme et les avenants à passer au marché de mandat de maîtrise d'ouvrage,*

- *L'avis de France Domaine en date du 22 avril 2009,*

CONSIDERANT :

(...)

- *Que les lots de volumes correspondant aux espaces et locaux d'usage commun compris entre les niveaux rez-de-chaussée et R+2 inclus seront grevés de servitudes d'usage et de circulation au profit des lots qui resteront à la Ville de ROUEN,*

- *Que la gestion des espaces, locaux et équipements d'intérêt commun fera l'objet d'une convention de gestion entre la Ville de ROUEN et le Département,*

(...)

II - Délibération du Conseil Général de la Seine-Maritime en date du 23 juin 2009

□ 1°) Rapport au Conseil Général du Département de la Seine Maritime

Il résulte notamment du rapport au Conseil Général de la Seine-Maritime du 23 juin 2009, dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention, ce qui suit littéralement rapporté en italique :

**DÉPARTEMENT DE SEINE MARITIME
CONSEIL GÉNÉRAL**

3ème réunion ordinaire de 2009

RAPPORT DE M. LE PRÉSIDENT

SERVICE :

DIRECTION DU DOMAINE DÉPARTEMENTAL
Service Gestion Foncière et
Immobilière

N° 2.14

OBJET : ACQUISITION DU PÔLE CULTUREL GRAMMONT À LA VILLE DE ROUEN AU MOYEN D'UNE VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT

Suite à ces études et après négociation avec la Ville, sur les 10895,5 m² de surface hors œuvre nette (SHON) estimée, le Département peut acquérir environ 9531,7 m² de SHON.

Les espaces estimés y seront ventilés comme suit :

- . Espace « Bibliothèques » : 1363,8 m²*
- . Espace « Archives » : 6625,7 m²*
- . Locaux et espaces d'usage commun : 2906 m²*

(...)

La Ville n'a vocation à demeurer propriétaire que des lots de volumes qui seront affectés aux besoins des bibliothèques. Les lots de volume affectés aux Archives départementales seront cédés au Département. En tant que principal occupant du Pôle culturel en termes de m² de planchers, le Département se portera également acquéreur des lots de volume correspondants aux locaux et espaces d'usage commun.

Sur les 21 volumes composant le Pôle Culturel Grammont, seuls les volumes 2, 6 et 19 appartiendront à la Ville.

Les lots de volumes seront grevés de servitudes d'appui et de passages de réseaux réciproques, comme il est d'usage dans les ensembles immobiliers complexes, c'est-à-dire regroupant plusieurs propriétaires. Le détail de ces servitudes sera défini dans le cadre de l'E.D.D.V.

Il est précisé en outre que les lots de volumes correspondant aux espaces et locaux d'usage commun compris entre les niveaux rez-de-chaussée et 2^{ème} étage inclus (à l'exception de l'auditorium et de la salle d'exposition) seront grevés de servitudes d'usage et de circulation au profit des lots de volumes destinés à demeurer la propriété de la Ville de Rouen.

(...)

Enfin, il est précisé que la gestion et la maintenance des ouvrages, locaux et équipements d'intérêt commun seront assurées par la Ville de Rouen pendant le délai de la garantie de bon fonctionnement. Par suite cette mission dépendra du Département. Une convention viendra préciser les modalités de contribution du Département et de la Ville au titre de la maintenance et de l'entretien desdits ouvrages, locaux et équipements sachant qu'elle sera soumise à l'assemblée délibérante.

Cette convention viendra également fixer les modalités d'usage de l'auditorium et de la salle d'exposition par la Ville.

(...)

□ 2°) Délibération du Conseil Général de la Seine Maritime

Il résulte notamment de la délibération du Conseil Général du 23 juin 2009, dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention, ce qui suit littéralement rapporté en italique :

DEPARTEMENT DE SEINE-MARITIME
EXTRAIT DU PROCES-VERBAL
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL GENERAL

3EME REUNION ORDINAIRE DE 2009
- SEANCE DU 23 JUIN 2009

PRESIDENCE : M. MARIE, PRÉSIDENT DU DÉPARTEMENT

DELIBERATION N° 2.14

**ACQUISITION DU PÔLE CULTUREL GRAMMONT À LA VILLE DE ROUEN
AU MOYEN D'UNE VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT**

LE CONSEIL GENERAL

VU :

- la loi du 10 mai 1871

- la loi du 2 mars 1982

- le code général des collectivités territoriales
les propositions de M. le Président entendues ;

après avoir constaté la présence du quorum légal de ses membres,

Vu les articles L. 3213-1 et L. 3213-2 du Code Général des Collectivités Territoriales relatifs à la compétence du Conseil général.

Vu les articles L. 1311-9, L. 1311-10 et L. 1311-11 du Code Général des Collectivités Territoriales relatifs à la saisine de la Trésorerie générale sur les cessions immobilières.

Vu les articles 1601-1 et 1601-3 du Code Civil, L. 261-4 à L. 261-7 et L. 261-9, R. 261-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation relatifs à la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (V.E.F.A.)

Vu la délibération du Conseil général de la Seine-Maritime n°2.7 du 14 octobre 2008 prenant acte des besoins d'espace de la Direction des Archives départementales et approuvant l'installation des services et collections sur le site Grammont.

Vu la délibération du Conseil municipal de la Ville de Rouen en date du 26 septembre 2008 décidant la reconversion du projet de médiathèque en projet culturel partagé entre le Département et la Ville.

Vu la délibération du Conseil municipal de la Ville de Rouen en date du 15 mai 2009 décidant la cession au Département d'une partie du bâtiment initialement affecté au projet de médiathèque.

Vu l'avis de la Trésorerie générale en date du 22 avril 2009 évaluant la valeur vénale du bien à céder au Département diminuée du montant de la valeur de la servitude consentie au profit de la Ville.

Considérant l'opportunité pour le Département d'acquérir environ 9531,7 m² de surface hors œuvre nette (SHON) comprenant les espaces « Archives » et les locaux et espaces d'usage commun sur le bâtiment « Pôle Culturel Grammont », d'une surface totale de l'ordre de 10895,5 m², sachant que la Ville conserve environ 1363,8 m² d'espace pour la Bibliothèque.

Considérant que le partage de l'espace entre les futurs équipements municipaux et départementaux qui y seront logés, sera organisé dans le cadre d'un état descriptif de division en volumes (E.D.D.V.).

Considérant que sur les 21 lots de volumes composant le Pôle Culturel Grammont, seuls les lots de volumes 2, 6 et 19 appartiendront à la Ville.

Considérant que les lots de volumes correspondant aux espaces et locaux d'usage commun compris entre les niveaux rez-de-chaussée et 2ème étage inclus (à l'exception de l'auditorium et de la salle d'exposition) seront grevés de servitudes d'usage et de circulation au profit des lots de volumes destinés à demeurer la propriété de la Ville de Rouen.

(...)

**III – Dépôt des pièces afférentes à la
construction du PÔLE CULTUREL
GRAMMONT – Etat descriptif de division en
volumes**

Dans le cadre de la vente en l'état futur d'achèvement au profit du DEPARTEMENT DE LA SEINE MARITIME de la majeure partie du bâtiment dénommé « LE PÔLE CULTUREL GRAMMONT » dont la Ville de ROUEN a entrepris et poursuit l'édification sur une parcelle de terrain sise à ROUEN (Seine-Maritime), 38 à 48 rue Henri II Plantagenêt lui appartenant,

La Ville de ROUEN, en vue de faciliter la compréhension de cette opération complexe, a :

- déposé au rang des minutes de Maître Claire DALION, Notaire associé soussigné, les pièces relatives à l'édification de la construction, le 7 juillet 2009 ;

- fait établir par le cabinet de Monsieur Jean-François POILEUX, géomètre-expert à ROUEN (Seine-Maritime), 4 rue Couture, un état descriptif de division en volumes qui permet d'individualiser VINGT-ET-UN (21) lots de volume différents.

Un acte contenant l'état descriptif de division en volumes a été dressé par Maître Claire DALION, Notaire associé soussigné, le 7 juillet 2009.

**IV – Vente en l'état futur d'achèvement par
la Ville de ROUEN au profit du DEPARTEMENT
DE LA SEINE MARITIME**

Aux termes d'un acte reçu par Maître Claire DALION, Notaire associé soussignée, le 7 juillet 2009, la Ville de ROUEN a vendu en l'état futur d'achèvement au DEPARTEMENT DE LA SEINE MARITIME les lots de volume numéros un (1), trois (3) à cinq (5), sept (7) à dix-huit (18), et vingt (20) à vingt-et-un (21), en vue d'y établir les archives départementales, se réservant ainsi la propriété des lots de volumes numéros deux (2), six (6), et dix-neuf (19), pour réaliser une bibliothèque de quartier.

Il ressort des dispositions dudit acte notamment ce qui suit littéralement rapporté par extrait en italique :

***CONVENTION D'ENTRETIEN ET D'USAGE A
FORMALISER***

*« Le VENDEUR et l'ACQUEREUR s'obligent à formaliser entre eux **au plus tard le jour de la livraison** une convention portant sur l'usage, l'entretien, et les abonnements en commun par les deux collectivités des vingt-et-un (21) volumes comportant l'entier bâtiment « PÔLE CULTUREL », dont les lots un (1), trois (3) à cinq (5), sept (7) à dix-huit (18), vingt (20) et vingt-et-un (21) sont présentement vendus en l'état futur d'achèvement par la Ville de ROUEN au Département de la SEINE MARITIME, et dont les lots deux (2), six (6), et dix-neuf (19), sont conservés par la Ville de ROUEN.*

« Aux termes d'une réunion en date du 22 avril 2009, dont le compte-rendu est demeuré ci-joint et annexé après mention, les principales caractéristiques de la convention à régulariser ont été arrêtées.

« La gestion technique commune du site par marchés multiservices serait pilotée pendant deux ans par la Ville de ROUEN, puis par le DEPARTEMENT DE LA SEINE MARITIME.

« Au titre de la convention à formaliser, le DEPARTEMENT DE LA SEINE MARITIME devra mettre tous les moyens en œuvre pour permettre à la Ville de ROUEN d'accéder à l'ensemble des locaux techniques pendant la première période de deux (2) ans à compter de la livraison durant laquelle la Ville de ROUEN assurera la gestion du bâtiment « PÔLE CULTUREL GRAMMONT ».

« Seules quelques fonctions spécifiques comme le téléphone ou l'informatique seraient individualisées.

« Les postes de dépenses en gestion communes seraient les suivants :

- Gestion fluides (électricité, eau, chauffage...)
- Maintenance des installations techniques (groupe électrogène, entretien électrique, ascenseurs, portes automatiques, escalateurs, gestion technique centralisée, sécurité incendie et contrôles techniques, vidéosurveillance, gardiennage...)
- Entretien du clos et du couvert (terrasses, façades, menuiseries, réseaux divers, nettoyage des locaux...)
- Entretien des espaces verts et du parvis.

« Le coût de ces différents postes de dépenses a été évalué.

« La clé de répartition entre la Ville de ROUEN et le Département de la SEINE MARITIME reste encore à définir ».

V - Délibération du Conseil Municipal de la VILLE DE ROUEN en date du 1^{er} octobre 2010

- **1°) Rapport au Conseil Municipal de la Ville de ROUEN**

Il résulte du rapport au Conseil Municipal du 1^{er} octobre 2010, ce qui suit littéralement rapporté en italique :

VILLE DE ROUEN - CONSEIL MUNICIPAL - SEANCE DU 01 OCTOBRE 2010

RAPPORT AU CONSEIL MUNICIPAL

- **2°) Délibération du Conseil Municipal de la Ville de ROUEN**

Il résulte de la délibération du Conseil Municipal du 1^{er} octobre 2010 ce qui suit littéralement rapporté en italique :

VILLE DE ROUEN - CONSEIL MUNICIPAL - SEANCE DU 01 OCTOBRE 2010

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

**VI - Délibération de la Commission
Permanente du Conseil Général de la Seine-
Maritime en date du 18 octobre 2010**

- 1°) Rapport à la Commission Permanente du Conseil Général du Département de la Seine-Maritime

Il résulte du rapport à la Commission Permanente du Conseil Général de la Seine-Maritime du 18 octobre 2010 , ce qui suit littéralement rapporté en italique :

- 2°) Délibération de la Commission Permanente du Conseil Général de la Seine-Maritime

Il résulte de la délibération de la Commission Permanente du Conseil du Conseil Général de la Seine-Maritime du 18 octobre 2010 ce qui suit littéralement rapporté en italique :

VII – Régime juridique de la convention de gestion et Motifs de constitution de ladite convention

□ **Régime juridique**

Aux termes de l'état descriptif de division en volumes dressé par Maître Claire DALION, Notaire associé soussigné, le 7 juillet 2009, le statut juridique du bâtiment « *LE PÔLE CULTUREL GRAMMONT* » a été fixé ainsi qu'il suit littéralement rapporté en italique :

« ***Statut juridique***

« ***L'ensemble à édifier est divisé en VINGT-ET-UN (21) LOTS DE VOLUMES numérotés de UN (1) à VINGT-ET-UN (21) inclus.***

« ***ÉTANT ICI PRÉCISE*** que l'ensemble immobilier ne comporte pas de parties communes entre les lots de volume ci-après créés de sorte qu'il se trouve exclu du champ d'application de la *loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 portant statut de la copropriété* ».

Par conséquent, le régime juridique de la copropriété est inapplicable au bâtiment « *LE PÔLE CULTUREL GRAMMONT* ».

La COMMUNE DE ROUEN et le DEPARTEMENT DE LA SEINE MARITIME ne sont pas propriétaires de fractions indivises du bâtiment « *LE PÔLE CULTUREL GRAMMONT* », mais disposent chacun d'un droit de propriété individuel sur des lots de volume.

Par conséquent, le régime juridique de l'indivision est inapplicable au bâtiment « *LE PÔLE CULTUREL GRAMMONT* ».

□ **Motifs de la convention de gestion**

Les COMPARANTS indiquent qu'ils ont décidé de créer une convention de gestion du bâtiment dénommé « *LE PÔLE CULTUREL GRAMMONT* » qui ne s'appliquera qu'aux lots de volume constituant ledit bâtiment pour les raisons suivantes :

Le bâtiment « *LE PÔLE CULTUREL GRAMMONT* » a fait l'objet d'un état descriptif de division en volumes, ainsi qu'il est dit ci-dessus, aux termes duquel il a été procédé à une division tridimensionnelle en vingt-et-un (21) volumes, délimités par des côtes géométriques, ne comportant aucune quote-part indivise de parties communes, mais seulement liés entre eux par des relations de servitudes créées tant pour tenir compte de leur imbrication et de leur superposition, que pour permettre l'utilisation rationnelle de certains éléments ou services.

La COMMUNE DE ROUEN et le DEPARTEMENT DE LA SEINE MARITIME sont propriétaires de la totalité des lots de volume du bâtiment « LE PÔLE CULTUREL GRAMMONT », savoir :

- la COMMUNE DE ROUEN des lots de volume numéros deux (2), six (6), et dix neuf (19),
- et le DEPARTEMENT DE LA SEINE MARITIME des lots de volume numéros un (1), trois (3) à cinq (5), sept (7) à dix huit (18), vingt (20) et vingt et un (21).

Du fait des servitudes constituées aux termes de l'état descriptif de division en volumes, certains ouvrages, locaux ou équipements sont d'intérêt commun et d'utilisation commune.

Afin de réduire les coûts pour chacune des collectivités, il est apparu que la gestion et la maintenance desdits ouvrages, locaux et équipements d'intérêt commun devra être assurée de concert entre les COMPARANTS.

La gestion technique du site sera commune par marchés multiservices.

Le budget de fonctionnement annuel du bâtiment (fluides, maintenance installations, entretien clos couvert espaces verts, nettoyage des locaux) est estimé à SIX CENT MILLE CINQ CENTS EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (600.500,00 €) (valeur avril 2009).

Par ailleurs, il convient également de fixer les modalités d'usage de l'auditorium et des salles d'exposition par la Ville et par le Département, se trouvant dans une partie du volume numéro TROIS (3) du rez-de-chaussée au niveau R + 1 figurant sous teinte verte aux plans de l'état descriptif de division en volumes demeurés ci-joints et annexés après mention.

La présente convention de gestion a donc notamment pour objet :

- de définir les ouvrages, locaux et équipements d'intérêt commun et les postes de dépenses dont il convient d'assurer une gestion commune entre les COMPARANTS,
- de définir les ouvrages, locaux et équipements et les postes de dépenses qui sont exclus de cette gestion commune,

- de fixer le rôle de la COMMUNE DE ROUEN, d'une part, et du DEPARTEMENT DE LA SEINE MARITIME, d'autre part, dans cette gestion commune,

- de préciser les modalités de contribution de la COMMUNE DE ROUEN, et du DEPARTEMENT DE LA SEINE MARITIME au titre de la maintenance et de l'entretien desdits ouvrages, locaux et équipements d'intérêt commun et des postes de dépenses communes,

- et de fixer les modalités d'usage de l'auditorium et de la salle d'exposition par la Ville de Rouen.

CECI EXPOSE, il est passé à la convention de gestion objet des présentes.

CONVENTION DE GESTION

La **COMMUNE DE ROUEN**, agissant en sa qualité de propriétaire des lots de volume numéros deux (2), six (6), et dix neuf (19) du PÔLE CULTUREL GRAMMONT, et le **DEPARTEMENT DE LA SEINE MARITIME**, agissant en sa qualité de propriétaire des lots de volume numéros un (1), trois (3) à cinq (5), sept (7) à dix huit (18), vingt (20) et vingt et un (21) du PÔLE CULTUREL GRAMMONT,

conviennent de conclure une convention relative à la gestion des équipements communs qu'ils possèdent sur le bien dont la désignation figure en première partie du présent acte.

Pour une meilleure compréhension du présent acte, il sera composé de quatre parties, ainsi qu'il suit :

- **1^{ère} partie : Désignation du BIEN faisant l'objet de la convention de gestion**
- **2^{ème} partie : Dispositions conventionnelles relatives à la gestion des ouvrages, locaux et équipements d'intérêt commun et aux modalités des dépenses communes**
- **3^{ème} partie : Modalités d'usage de l'auditorium et de la salle d'exposition par la VILLE DE ROUEN**
- **4^{ème} partie : Dispositions communes**

**1^{ère} partie : Désignation du BIEN faisant
l'objet de la convention de gestion**

**TITRE I / DESIGNATION DE L'IMMEUBLE DONT
DÉPENDENT LES LOTS DE VOLUME OBJETS DE LA
CONVENTION DE GESTION**

Un ensemble immobilier dénommé « *LE PÔLE CULTUREL GRAMMONT* », ci-après décrit, situé sur la Commune de ROUEN (Seine-Maritime), 38 à 48 rue Henri II Plantagenêt, figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
MT	222	2 rue de Lessard			44
MT	225	36 rue Henri II Plantagenêt		36	20
Contenance totale				36	64

Ledit ensemble immobilier consistant en un bâtiment unique comprenant six niveaux, dont un niveau de sous-sol partiel,
destiné à accueillir une partie des archives départementales, et une bibliothèque de quartier accolée à la Direction des Bibliothèques de Rouen,
lequel figure sous teinte **BLEUE** à l'extrait de plan cadastral demeuré ci-joint et annexé après mention.

L'accès au bâtiment « PÔLE CULTUREL GRAMMONT » depuis la rue Henri II Plantagenêt se fait par la parcelle cadastrée section MT numéro 224 pour une contenance de 23a 44ca, laquelle figure sous teinte **ROSE** à l'extrait de plan cadastral demeuré ci-joint et annexé après mention.

Ladite parcelle est destinée, après aménagement et réalisation des espaces verts à être classée dans le Domaine Public communal de la Ville de ROUEN.

ETANT ICI PRECISE qu'aux termes d'un procès-verbal du cadastre en date du 1^{er} juillet 2009, lequel était en cours de publication au premier bureau des hypothèques de ROUEN le jour de la signature du dépôt de pièces, de l'état descriptif de division en volumes ci-dessus visés et de la vente en l'état futur d'achèvement visée dans l'exposé qui précède, les parcelles cadastrées section **MT** numéro **225** pour 36a 20ca et section **MT** numéro **222** pour 44ca avaient été réunies pour former une nouvelle parcelle cadastrée section **MT** numéro **226** pour 36a 64ca, formant l'assiette du bien immobilier ci-dessus désigné.

Ledit procès-verbal du cadastre a fait l'objet d'un rejet définitif par le premier bureau des hypothèques de ROUEN.

Par suite, l'assiette du bien immobilier ci-dessus désigné est constituée par les parcelles cadastrées section MT numéros 222 et 225, ainsi qu'il a été indiqué ci-dessus.

DEPOT DE PIECES

Les pièces relatives à l'opération de construction du bâtiment dénommé « LE PÔLE CULTUREL GRAMMONT » ont été déposées au rang des minutes de Maître Claire DALION, Notaire associé soussigné, le 7 juillet 2009.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de ROUEN Premier Bureau le 28 août 2009 volume 2009 P numéro 5546.

Une attestation rectificative a été dressée par Maître Claire DALION, Notaire associé soussigné, le 2 octobre 2009, laquelle a été publiée au premier bureau des hypothèques de ROUEN le 7 octobre 2009 volume 2009 P numéro 6564.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

Cet ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division en volumes, ainsi qu'il sera dit ci-après, aux termes duquel il a été procédé à une division tridimensionnelle en vingt-et-un (21) volumes, délimités par des cotes géométriques, ne comportant aucune quote-part indivise de parties communes, mais seulement liés entre eux par des relations de servitudes créées tant pour tenir compte de leur imbrication et de leur superposition, que pour permettre l'utilisation rationnelle de certains éléments ou services.

Cet état descriptif en volumes a été dressé par Maître Claire DALION, Notaire associé soussigné, le 7 juillet 2009, et a été publié au premier bureau des Hypothèques de ROUEN le 28 août 2009 volume 2009 P numéro 5554, et a fait l'objet d'une attestation rectificative dressée par Maître Claire DALION, Notaire associé soussigné, le 2 octobre 2009, laquelle a été publiée audit bureau des hypothèques le 7 octobre 2009 volume 2009 P numéro 6566.

RAPPEL DES MODIFICATIONS CADASTRALES

↳ Aux termes d'un procès-verbal du cadastre en date du 9 mai 2003, publié au premier bureau des Hypothèques de ROUEN le même jour volume 2003 P numéro 3391, la parcelle cadastrée section **MT** numéro **95** pour 3ha 48a 38ca a été divisée en deux nouvelles parcelles cadastrées savoir :

- Section **MT** numéro **118** pour 1a 32ca,
- Et Section **MT** numéro **119** pour 3ha 47a 06ca.

↳ Aux termes d'un procès-verbal du cadastre en date du 30 mars 2004, publié au premier bureau des Hypothèques de ROUEN le même jour volume 2004 P numéro 2505, la parcelle cadastrée section **MT** numéro **119** pour 3ha 47a 06ca a été divisée en deux nouvelles parcelles cadastrées savoir :

- Section **MT** numéro **156** pour 3ha 10a 29ca,
- Et Section **MT** numéro **157** pour 35a 47ca.

↳ Aux termes d'un procès-verbal du cadastre en date du 19 mars 2009, les parcelles cadastrées section **MT** numéros **3, 4, 5, 6, 7, 8, 118 et 157** ont été réunies pour former une nouvelle parcelle cadastrée section **MT** numéro **221** pour 59a 54ca.

↳ Aux termes d'un procès-verbal du cadastre en date du 27 mai 2009, la parcelle cadastrée section **MT** numéro **221** pour 59a 54ca a été divisée en deux nouvelles parcelles cadastrées savoir :

- Section **MT** numéro **224** pour 23a 44ca,
- Et section **MT** numéro **225** pour 36a 20ca.

↳ Aux termes d'un procès-verbal du cadastre en date du 13 mai 2009, publié au premier bureau des hypothèques de ROUEN le 15 mai 2009 volume 2009 P numéro 3148, la parcelle cadastrée section **MT** numéro **156** pour 3ha 10a 29ca a été divisée en deux nouvelles parcelles cadastrées savoir :

- Section **MT** numéro **222** pour 44ca,
- Et section **MT** numéro **223** pour 3ha 09a 85ca.

TITRE II / DESIGNATION DES LOTS DE VOLUME OBJETS DE LA CONVENTION DE GESTION

1°) Lots de volume appartenant à la COMMUNE DE ROUEN

□ VOLUME NUMERO DEUX (2)

Ce volume est défini comme suit :

S 1 : une surface d'emprise de 23 m² comprise entre les cotes altimétriques NGF (IGN 69) 6 m 10 et 9 m 62

S 2 : une surface d'emprise de 5 m² comprise entre les cotes altimétriques NGF (IGN 69) 13 m 14 et 16 m 23

□ VOLUME NUMERO SIX (6)

Ce volume est défini comme suit :

S 1 : une surface d'emprise de 639 m² comprise entre les cotes altimétriques NGF (IGN 69) - ∞ et 6 m 10

S 2 : une surface d'emprise de 639 m² comprise entre les cotes altimétriques NGF (IGN 69) 6 m 10 et 13 m 14

ETANT ICI PRECISE que le lot de volume numéro 6 ci-dessus désigné correspond au surplus (futur domaine public).

□ VOLUME NUMERO DIX NEUF (19)

Ce volume est défini comme suit :

S 1 : une surface d'emprise de 1 322 m² comprise entre les cotes altimétriques NGF (IGN 69) 13 m 14 et 16 m 23

S 2 : une surface d'emprise de 1 269 m² comprise entre les cotes altimétriques NGF (IGN 69) 16 m 23 et 19 m 42

Effet relatif

◆ **En ce qui concerne la parcelle cadastrée section MT numéro 225**

La **COMMUNE DE ROUEN** déclare ne pas avoir retrouvé les anciens titres de propriété mais que la parcelle cadastrée section MT numéro 225 lui appartient depuis des temps immémoriaux de manière paisible et continue depuis plus de trente ans.

◆ **En ce qui concerne la parcelle cadastrée section MT numéro 222**

Acquisition, avec d'autres biens, aux termes d'un acte de rétrocession reçu par Maître Claire DALION, Notaire associé soussigné, le 17 juin 2009, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ROUEN Premier Bureau le 23 juin 2009 volume 2009 P numéro 3978.

**2°) Lots de volume appartenant au
DEPARTEMENT DE LA SEINE MARITIME**

□ **VOLUME NUMERO UN (1)**

Ce volume est défini comme suit :

S 1 : une surface d'emprise de 261 m² comprise entre les cotes altimétriques NGF (IGN 69) 3 m 12 et 6 m 10

S 2 : une surface d'emprise de 270 m² comprise entre les cotes altimétriques NGF (IGN 69) 6 m 10 et 9 m 62

S 3 : une surface d'emprise de 10 m² comprise entre les cotes altimétriques NGF (IGN 69) 6 m 10 et 9 m 62

S 4 : une surface d'emprise de 28 m² comprise entre les cotes altimétriques NGF (IGN 69) 6 m 10 et 9 m 62

S 5 : une surface d'emprise de 184 m² comprise entre les cotes altimétriques NGF (IGN 69) 9 m 62 et 13 m 14

S 6 : une surface d'emprise de 459 m² comprise entre les cotes altimétriques NGF (IGN 69) 9 m 62 et 13 m 14

S 7 : une surface d'emprise de 85 m² comprise entre les cotes altimétriques NGF (IGN 69) 9 m 62 et 13 m 14 au NORD ; 13 m 14 et 13 m 14 au SUD

S 8 : une surface d'emprise de 1 654 m² comprise entre les cotes altimétriques NGF (IGN 69) 13 m 14 et 16 m 23

S 9 : une surface d'emprise de 2 198 m² comprise entre les cotes altimétriques NGF (IGN 69) 16 m 23 et 19 m 42

S 10 : une surface d'emprise de 3 123 m² comprise entre les cotes altimétriques NGF (IGN 69) 19 m 42 et 22 m 90

S 11 : une surface d'emprise de 1 666 m² comprise entre les cotes altimétriques NGF (IGN 69) 22 m 90 et 27 m 70

□ **VOLUME NUMERO TROIS (3)**

Ce volume est défini comme suit :

S 1 : une surface d'emprise de 1 333 m² comprise entre les cotes altimétriques NGF (IGN 69) 6 m 10 et 9 m 62

S 2 : une surface d'emprise de 1 099 m² comprise entre les cotes altimétriques NGF (IGN 69) 9 m 62 et 13 m 14

S 3 : une surface d'emprise de 51 m² comprise entre les cotes altimétriques NGF (IGN 69) 9 m 62 et 13 m 14

S 4 : une surface d'emprise de 48 m² comprise entre les cotes altimétriques NGF (IGN 69) 13 m 14 et 16 m 23

S 5 : une surface d'emprise de 494 m² comprise entre les cotes altimétriques NGF (IGN 69) 13 m 14 et 16 m 23

□ VOLUME NUMERO QUATRE (4)

Ce volume est défini comme suit :

S 1 : une surface d'emprise de 3 025 m² comprise entre les cotes altimétriques NGF (IGN 69) - ∞ et 3 m 12

S 2 : une surface d'emprise de 2 756 m² comprise entre les cotes altimétriques NGF (IGN 69) 3 m 12 et 6 m 10

ETANT ICI PRECISE que le lot de volume numéro 4 ci-dessus désigné correspond au tréfonds sous la construction.

□ VOLUME NUMERO CINQ (5)

Ce volume est défini comme suit :

S 1 : une surface d'emprise de 1 336 m² comprise entre les cotes altimétriques NGF (IGN 69) 6 m 10 et 6 m 30

ETANT ICI PRECISE que le lot de volume numéro 5 ci-dessus désigné correspond au bassin et aux passerelles.

□ VOLUME NUMERO SEPT (7)

Ce volume est défini comme suit :

S 1 : une surface d'emprise de 3 m² comprise entre les cotes altimétriques NGF (IGN 69) 3 m 12 et 9 m 62

S 2 : une surface d'emprise de 5 m² comprise entre les cotes altimétriques NGF (IGN 69) 9 m 62 et 27 m 70

□ VOLUME NUMERO HUIT (8)

Ce volume est défini comme suit :

S 1 : une surface d'emprise de 5 m² comprise entre les cotes altimétriques NGF (IGN 69) 3 m 12 et 6 m 10

S 2 : une surface d'emprise de 3 m² comprise entre les cotes altimétriques NGF (IGN 69) 6 m 10 et 9 m 62

S 3 : une surface d'emprise de 4 m² comprise entre les cotes altimétriques NGF (IGN 69) 9 m 62 et 13 m 14

S 4 : une surface d'emprise de 5 m² comprise entre les cotes altimétriques NGF (IGN 69) 13 m 14 et 27 m 70

□ VOLUME NUMERO NEUF (9)

Ce volume est défini comme suit :

S 1 : une surface d'emprise de 1 m² comprise entre les cotes altimétriques NGF (IGN 69) 6 m 10 et 27 m 70

□ VOLUME NUMERO DIX (10)

Ce volume est défini comme suit :

S 1 : une surface d'emprise de 1 m² comprise entre les cotes altimétriques NGF (IGN 69) 6 m 10 et 27 m 70

□ VOLUME NUMERO ONZE (11)

Ce volume est défini comme suit :

S 1 : une surface d'emprise de 1 m² comprise entre les cotes altimétriques NGF (IGN 69) 6 m 10 et 22 m 90

□ VOLUME NUMERO DOUZE (12)

Ce volume est défini comme suit :

S 1 : une surface d'emprise de 3 m² comprise entre les cotes altimétriques NGF (IGN 69) 6 m 10 et 9 m 62

S 2 : une surface d'emprise de 4 m² comprise entre les cotes altimétriques NGF (IGN 69) 9 m 62 et 27 m 70

□ VOLUME NUMERO TREIZE (13)

Ce volume est défini comme suit :

S 1 : une surface d'emprise de 2 m² comprise entre les cotes altimétriques NGF (IGN 69) 6 m 10 et 9 m 62

S 2 : une surface d'emprise de 4 m² comprise entre les cotes altimétriques NGF (IGN 69) 9 m 62 et 27 m 70

□ VOLUME NUMERO QUATORZE (14)

Ce volume est défini comme suit :

S 1 : une surface d'emprise de 1 m² comprise entre les cotes altimétriques NGF (IGN 69) 6 m 10 et 9 m 62

S 2 : une surface d'emprise de 2 m² comprise entre les cotes altimétriques NGF (IGN 69) 9 m 62 et 27 m 70

□ VOLUME NUMERO QUINZE (15)

Ce volume est défini comme suit :

S 1 : une surface d'emprise de 2 m² comprise entre les cotes altimétriques NGF (IGN 69) 6 m 10 et 9 m 62

S 2 : une surface d'emprise de 5 m² comprise entre les cotes altimétriques NGF (IGN 69) 9 m 62 et 27 m 70

□ VOLUME NUMERO SEIZE (16)

Ce volume est défini comme suit :

S 1 : une surface d'emprise de 5 m² comprise entre les cotes altimétriques NGF (IGN 69) 9 m 62 et 27 m 70

□ VOLUME NUMERO DIX SEPT (17)

Ce volume est défini comme suit :

S 1 : une surface d'emprise de 2 m² comprise entre les cotes altimétriques NGF (IGN 69) 13 m 14 et 16 m 23

□ VOLUME NUMERO DIX HUIT (18)

Ce volume est défini comme suit :

S 1 : une surface d'emprise de 156 m² comprise entre les cotes altimétriques NGF (IGN 69) 9 m 62 et 13 m 14

S 2 : une surface d'emprise de 98 m² comprise entre les cotes altimétriques NGF (IGN 69) 13 m 14 et 16 m 23

S 3 : une surface d'emprise de 156 m² comprise entre les cotes altimétriques NGF (IGN 69) 16 m 23 et 19 m 42

S 4 : une surface d'emprise de 154 m² comprise entre les cotes altimétriques NGF (IGN 69) 19 m 42 et 22 m 90

S 5 : une surface d'emprise de 172 m² comprise entre les cotes altimétriques NGF (IGN 69) 22 m 90 et 27 m 70

ETANT ICI PRECISE que les lots de volume numéros 7 à 18 ci-dessus désignés correspondent aux gaines techniques et au patio.

□ VOLUME NUMERO VINGT (20)

Ce volume est défini comme suit :

S 1 : une surface d'emprise de 1 336 m² comprise entre les cotes altimétriques NGF (IGN 69) 6 m 30 et 9 m 62

S 2 : une surface d'emprise de 951 m² comprise entre les cotes altimétriques NGF (IGN 69) 9 m 62 et 13 m 14

S 3 : une surface d'emprise de 85 m² comprise entre les cotes altimétriques NGF (IGN 69) 9 m 62 et 9 m 62 au NORD ; 9 m 62 et 13 m 14 au SUD

ETANT ICI PRECISE que le lot de volume numéro 20 ci-dessus désigné correspond au vide au-dessus du bassin.

□ VOLUME NUMERO VINGT ET UN (21)

Ce volume est défini comme suit :

S 1 : une surface d'emprise de 8 m² comprise entre les cotes altimétriques NGF (IGN 69) 6 m 10 et 27 m 70

S 2 : une surface d'emprise de 345 m² comprise entre les cotes altimétriques NGF (IGN 69) 19 m 42 et 27 m 70

S 3 : une surface d'emprise de 1 441 m² comprise entre les cotes altimétriques NGF (IGN 69) 22 m 90 et 27 m 70

S 4 : une surface d'emprise de 3 664 m² comprise entre les cotes altimétriques NGF (IGN 69) 27 m 70 et + ∞.

ETANT ICI PRECISE que le lot de volume numéro 21 ci-dessus désigné correspond au vide au-dessus de la construction.

Effet relatif

Acquisition en l'état futur d'achèvement aux termes d'un acte reçu par Maître Claire DALION, Notaire associé à ROUEN, le 7 juillet 2009, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de ROUEN le 28 août 2009 volume 2009 P numéro 5557.

Une attestation rectificative a été dressée par Maître Claire DALION, Notaire associé à ROUEN, le 2 octobre 2009, et a été publiée au premier bureau des hypothèques de ROUEN le 7 octobre 2009 volume 2009 P numéro 6568.

PLANS DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMETRIQUE - LEGENDES

Sont demeurés ci-joints et annexés après mention les plans ci-après établis par Monsieur Jean-François POILEUX, Géomètre-Expert à ROUEN (Seine-Maritime), 4 rue Couture soussigné d'après des plans (indice K) fournis le 13 mars 2009 par Monsieur Rudy RICCIOTTI, Architecte, 17 Boulevard Victor Hugo, (83150) BANDOL :

- Plan parcellaire
- Plan du tréfonds
- Plan du R-1 (NGF : 3 m 12)
- Plan du Rez-de-chaussée (NGF : 6 m 10)
- Plan du R+1 (NGF : 9 m 62)
- Plan du R+2 (NGF : 13m14)
- Plan du R+3 (NGF : 16 m 23)
- Plan du R+4 (NGF : 19 m 42)
- Plan du R+5 (NGF : 22 m 90)
- Plan du niveau NGF : 27 m 70
- Coupe longitudinale B-B
- Coupe transversale D-D
- Coupe transversale E-E
- Coupe transversale F-F
- Coupe transversale G-G
- Coupe de principe de la dalle

ETANT ICI PRECISE que sur les plans susvisés, les volumes figurent savoir :

- . VOLUME NUMERO UN (1) sous teinte BLEU CIEL
- . VOLUME NUMERO DEUX (2) sous teinte ROSE
- . VOLUME NUMERO TROIS (3) sous teinte VERTE
- . VOLUME NUMERO QUATRE (4) sous teinte SAUMON
- . VOLUME NUMERO CINQ (5) sous teinte BLEU FONCE
- . VOLUME NUMERO SIX (6) sous teinte PARME
- . VOLUME NUMERO SEPT (7) sous teinte JAUNE
- . VOLUME NUMERO HUIT (8) sous teinte JAUNE
- . VOLUME NUMERO NEUF (9) sous teinte JAUNE
- . VOLUME NUMERO DIX (10) sous teinte JAUNE
- . VOLUME NUMERO ONZE (11) sous teinte JAUNE
- . VOLUME NUMERO DOUZE (12) sous teinte JAUNE
- . VOLUME NUMERO TREIZE (13) sous teinte JAUNE
- . VOLUME NUMERO QUATORZE (14) sous teinte JAUNE
- . VOLUME NUMERO QUINZE (15) sous teinte JAUNE
- . VOLUME NUMERO SEIZE (16) sous teinte JAUNE
- . VOLUME NUMERO DIX-SEPT (17) sous teinte JAUNE
- . VOLUME NUMERO DIX-HUIT (18) sous teinte JAUNE
- . VOLUME NUMERO DIX-NEUF (19) sous teinte ROSE
- . VOLUME NUMERO VINGT (20) sous teinte MARRON
- . VOLUME NUMERO VINGT-ET-UN (21) sous teinte ORANGE

ORIGINE DE PROPRIETE

Une note sur l'origine de propriété est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

TITRE III – RAPPEL DE SERVITUDES

Aux termes de l'état descriptif de division en volumes dressé par Maître Claire DALION, notaire associé soussigné, le 7 juillet 2009, ci-dessus visé, il a été stipulé une 3^{ème} partie intitulée « *SERVITUDES ET CHARGES* », laquelle est ci-après littéralement rapportée en italique :

3^{ème} PARTIE : SERVITUDES ET CHARGES

CARACTERE DES SERVITUDES

« En raison de la superposition et de l'imbrication des volumes composant cet immeuble, les différents propriétaires des ouvrages qui y sont inclus devront respecter les servitudes ci-après. Au regard des obligations réelles qui découleront de ces servitudes, chacun des volumes pourra être considéré à l'égard des autres comme fonds servant et fonds dominant et réciproquement, et ceci sans aucune indemnité. Ces servitudes sont stipulées à titre perpétuel et réel, et s'imposeront en conséquence à tous les propriétaires de volumes ainsi qu'à leurs ayants droit, le tout sans aucune indemnité.

SERVITUDES GÉNÉRALES

I - Servitude générale d'appui, de vues, de prospect, de surplomb et d'accrochage

« Les ouvrages qui supportent de quelque manière que ce soit d'autres ouvrages appartenant à d'autres propriétaires sont grevés de toutes les servitudes d'appui, ainsi éventuellement que de toutes servitudes de vue, de prospect et de surplomb rendues nécessaires par la structure même des bâtiments.

« Chaque volume aura la propriété exclusive et particulière de tout ce qui sera situé à l'intérieur et notamment de tous les murs, dalles, éléments de gros œuvre ou structure porteuse quelconque compris dans ce volume, même si cet élément présente une utilité quelconque à l'égard d'un autre volume en vertu notamment du paragraphe précédent.

« Il est rappelé que, généralement, les murs et cloisons séparatifs entre deux volumes sont assimilés à des murs mitoyens, c'est-à-dire que l'enveloppe du volume passe par le milieu de l'épaisseur du mur ou de la cloison, sauf stipulation contraire des présentes.

« Par dérogation à cette règle, et sauf stipulation contraire, les murs séparant un volume construit d'un volume non construit resteront appartenir au volume construit.

« Cependant, lorsqu'une dalle constituant le plafond d'un volume appartient au volume du dessus, ou lorsqu'un mur séparatif entre deux volumes appartient à un de ces volumes, le volume propriétaire de cette dalle ou de ce mur sera grevé d'une servitude

d'accrochage au profit de l'autre volume, pour y fixer, encastrer tous éléments d'équipements nécessaires à la desserte de ce volume tels que gaines, canalisations, faux plafonds, éléments de décoration ; cette énonciation étant indicative et non limitative. L'usage de cette servitude ne devra en aucune manière porter atteinte à la solidité de la dalle ou du mur séparatif, ni entraîner aucune détérioration. Le bénéficiaire de cette servitude devra supporter les frais d'entretien et éventuellement de remise en état des équipements ainsi installés.

II – Servitude générale d'implantation et de maintien

« Les lots de volumes présentement constitués sont grevés réciproquement et sans indemnité quelle qu'elle soit à titre de servitude réelle et perpétuelle d'une servitude générale d'implantation et de maintien :

- *des fondations et éléments porteurs (piliers et poteaux de soutien indispensables à l'édification, la stabilité et la solidité de l'ensemble des constructions,*
- *et de toutes infrastructures ou décrochements en quelque matériau ou quelque endroit que ce soit.*

III - Canalisation, gaines et réseaux divers

« Les différents volumes sont grevés de servitudes réciproques pour le passage, l'entretien, la réfection et le remplacement de toutes canalisations, gaines (câbles, colonnes, coffrets de comptage), et réseaux divers, qu'ils soient publics ou privés, nécessaires à l'alimentation et l'évacuation technique de toutes les parties de l'ensemble. Ces servitudes devront être exercées de manière à gêner le moins possible l'utilisation et l'usage normal des volumes grevés.

« Lorsque ces canalisations, gaines et réseaux sont, sur une partie de leur parcours, d'usage collectif à deux ou plusieurs volumes, sans intéresser tous les autres volumes, leur remplacement et entretien sera exécuté par les propriétaires concernés à frais partagés au prorata de leurs SHON respectives.

« De la même façon, les volumes supérieurs devront supporter, en toiture, l'installation et l'entretien de tous dispositifs de réception du son et de l'image desservant les autres volumes. Dans la mesure où ils ne demeureront pas la propriété de la puissance publique ou de la société concessionnaire, les canalisations, gaines et réseaux affectés à l'usage d'un volume seront la propriété de ce volume à partir des canalisations générales.

IV – Servitude générale d'apposition dans l'intérêt général de l'ensemble immobilier ou dans l'intérêt public

« Les lots de volumes présentement constitués sont grevés réciproquement et sans indemnité quelle qu'elle soit à titre de servitude réelle et perpétuelle d'une servitude générale d'apposition dans l'intérêt général de l'ensemble immobilier ou dans l'intérêt public de plaques de signalisation, et toute installation d'intérêt général ou public

prescrit par les collectivités locales, l'administration, les services publics ou les organismes d'aménagement ou de rénovation.

SERVITUDES PARTICULIÈRES

« Outre les servitudes générales sus énoncées, certains lots seront grevés de servitudes particulières :

Servitude de passage

« Au niveau R+2, le **VOLUME NUMERO DEUX (2)** de surface d'emprise S 2 de 5 m² (local transit chariots) comprise entre les cotes altimétriques NGF (IGN 69) 13 m 14 et 16 m 23 est grevé d'une servitude de passage au profit du **VOLUME NUMERO TROIS (3)** de surface d'emprise S 5 de 494 m² comprise entre les cotes altimétrique NGF (IGN 69) 13 m 14 et 16 m 23 afin d'accéder au local ménage.

« **Fonds servant** : le **VOLUME NUMERO DEUX (2)** du présent état descriptif de division

« **Fonds dominant** : le **VOLUME NUMERO TROIS (3)** du présent état descriptif de division

DISPOSITIONS GENERALES D'ENTRETIEN - REPARATIONS

Obligation générale d'entretien et de réparation

« Chaque propriétaire **devra assurer l'entretien et la réparation** de ses locaux et ouvrages de façon telle qu'ils n'affectent à aucun moment la solidité de l'ensemble immobilier et la sécurité de ses occupants et qu'ils n'entravent pas l'utilisation normale des autres parties de l'immeubles.

« Enfin, chaque propriétaire **devra maintenir en parfait état les éléments de sécurité se trouvant dans son lot (coupe-feu, pare flamme), conformément à la réglementation.**

« Chaque propriétaire devra utiliser et entretenir son volume de manière à n'apporter aucune dégradation aux structures porteuses de l'ensemble immobilier.

« Chaque propriétaire supportera les frais d'entretien courant et de petites réparations de la partie des structures porteuses qui traversent son ou ses lots.

« Les frais entraînés par les grosses réparations et par la réfection des structures porteuses et des ouvrages et équipement communs, seront à la charge du volume dans lequel ils se situent.

Travaux, modifications

« Chaque propriétaire pourra réaliser sur ses ouvrages ou locaux tous travaux quelconques à la condition expresse qu'ils n'affectent en rien la solidité de l'ensemble immobilier et l'usage des éléments de celui-ci appartenant à d'autres propriétaires.

« Lorsque les travaux envisagés affectent l'usage d'éléments de l'ensemble immobilier appartenant à d'autres propriétaires, ils ne pourront être entrepris qu'avec l'accord préalable et écrit de ces propriétaires.

« Si les travaux envisagés affectent à la fois la solidité de l'ensemble immobilier et l'usage des éléments de celui-ci appartenant à d'autres propriétaires, les dispositions figurant aux deux alinéas qui précèdent seront applicables cumulativement.

Structures porteuses

« **Les structures porteuses se trouvant à l'intérieur d'un lot pour soutenir les dalles et les ouvrages reposant dessus appartiendront au propriétaire de ce lot, et seront entretenues et réparées par le propriétaire du lot dans lequel il se situent.**

Dalles

« La dalle séparative des parties construites en superstructure sera la propriété du lot du dessus.

« La dalle séparative des parties non construites en superstructure sera la propriété du lot du dessous.

« Le propriétaire du lot dans lequel est située la dalle devra assurer à ses frais exclusifs l'entretien, les réparations et la réfection de cette dalle.

« **Le plan de coupe de principe de cette dalle est demeuré ci-joint et annexé après mention.**

Toiture

« NEANT

Murs

« Les murs et structures porteurs seront la propriété du propriétaire du volume à l'intérieur duquel ils seront réalisés, grevés des servitudes d'appui sus énoncées.

« Les murs non porteurs séparatifs d'entre deux lots, seront réalisés conjointement par les propriétaires de ces lots par moitié chacun et seront mitoyens.

ASSURANCES RECONSTRUCTION

Assurances

« Tous les propriétaires ou groupes de propriétaires d'un ou plusieurs lots de volumes compris dans l'ensemble immobilier, objet des présentes, devront assurer ceux-ci auprès d'une compagnie notoirement solvable, **en valeur de reconstruction à neuf**, en tenant compte de toutes les charges, obligations et servitudes, de toute nature, résultant des présentes et des stipulations particulières qui vont suivre, au titre des dommages causés par :

- l'incendie, les explosions, la foudre, les dommages de fumée, les accidents causés par l'électricité et les dommages aux appareils électriques ;
- les dégâts des eaux y compris ceux provenant des installations de lutte contre l'incendie ;
- les tempêtes, les tornades et chutes de grêle, ouragans et cyclones, les séismes, raz de marée, éruptions volcaniques ;
- les chutes d'avion et chocs de véhicules terrestres ;
- les grèves, émeutes et mouvements populaires, les actes de terrorisme et de sabotage ;
- le bris de glace ;
- les dommages résultant du franchissement du mur du son.

« En outre, le ou les propriétaires de chaque volume devront assurer spécialement les responsabilités pouvant leur incomber en raison du mauvais entretien des ouvrages sur lesquels s'exercent des servitudes d'appui, de support ou de soutien, ou en raison des désordres affectant les constructions situées dans un autre volume qui seraient provoqués par les aménagements réalisés par eux dans les constructions leur appartenant.

« Les polices d'assurance établies comporteront une clause de renonciation à tout recours contre les propriétaires, locataires et tous occupants, ainsi que contre leurs personnels, clients et visiteurs.

RECONSTRUCTION

« 1°) En cas de destruction totale ou partielle des constructions ou de leurs éléments d'équipement, chaque propriétaire ou groupe de propriétaires devra procéder à leur remplacement dans les conditions qui suivent.

« Le droit de reconstruire se répartira entre les différents volumes composant l'ensemble immobilier au prorata des surfaces hors œuvre en planchers développés initialement construites dans l'emprise desdits volumes.

« **La reconstruction se fera à l'identique** ou de la façon la plus proche de l'identique, compte tenu de la réglementation alors applicable et des Autorisations obtenues, dans le respect des servitudes stipulées aux présentes.

« Les dépenses de reconstruction des ouvrages et des éléments d'équipement dans l'emprise de chaque volume seront supportées par le ou les propriétaires dudit volume.

« Toutefois, les dépenses de reconstruction des fondations, des éléments porteurs ou de structure supportant des constructions édifiées dans les volumes différents, les dépenses de réfection des réseaux, des canalisations, des éléments d'équipement, avec leurs gaines, emplacement techniques ou locaux, des conduits de ventilation et des extracteurs d'air qui assurent la desserte de plusieurs volumes, seront supportées par les propriétaires de ceux-ci dans les mêmes conditions que celles prévues en ce qui concerne leur réparation.

« Les dépenses de reconstruction des murs ou cloisons assurant la séparation de deux volumes seront supportées par moitié par les propriétaires de volumes situés de part et d'autre.

« La réfection des réseaux, canalisations, éléments d'équipement qui assurent exclusivement la desserte d'un volume mais sont situés, à titre de servitude, dans un autre volume, sera assumée aux frais exclusifs du ou des propriétaires du volume dont ils assurent la desserte et par ses soins.

« 2°) Si contre toute attente, une destruction totale ou partielle n'était pas sujette à toute indemnisation par une compagnie d'assurance, et en cas de carence du ou des propriétaires du volume quant aux obligations qui leur incombent au titre de la reconstruction ou de la réfection des ouvrages et équipements qui y sont situés, le ou les propriétaires du ou des autres volumes seront en droit de faire tous les ouvrages et installations nécessaires, en exécution des servitudes ci-dessus, pour en user et les conserver. Par conséquent, ils pourront implanter les fondations, éléments et ouvrages nécessaires (qui resteront leur propriété) à l'intérieur du volume servant qui ne serait pas reconstruit sans que le ou les propriétaires de celui-ci puissent s'y opposer, ni demander leur suppression.

MODALITÉS D'EXERCICE DES SERVITUDES CI-DESSUS

« En général, dans la mesure où elles sont nécessaires à l'utilisation normale de l'ensemble immobilier, les lots de volumes sont grevés de toute servitude résultant de la disposition des lieux, sans que les énonciations qui précèdent puissent être considérées comme limitatives.

« Dans chacune des ventes à intervenir, l'ensemble de ces servitudes devra être rappelé intégralement, afin que les successeurs ou ayants droit de chaque propriétaire de lot de volumes soient subrogés dans les droits et les obligations ci-dessus rapportés.

« Par ailleurs, il est formellement stipulé que les servitudes ci-dessus énoncées ne devront apporter ni trouble ni préjudice dans la création ou l'utilisation des locaux des propriétaires et, notamment du fait de l'entretien, de telle sorte que lesdits propriétaires puissent toujours avoir une paisible jouissance de ces locaux et y exercer normalement leurs activités.

« Les modalités d'exercice des servitudes ci-dessus seront, le cas échéant, ultérieurement précisées aux termes d'une convention conclue entre les propriétaires des ouvrages de l'ensemble immobilier.

« Cette convention définira notamment les modalités d'entretien, réparation, reconstruction ou assurance des équipements et ouvrages concernés par ces servitudes et fixera s'il y a lieu les modalités de gestion et de répartition de certaines dépenses entre les propriétaires concernés.

CHARGES

« PRINCIPE :

« Chaque volume constituant un immeuble distinct, il n'y a pas à proprement parler de charges communes, chacun des propriétaires faisant son affaire personnelle de l'entretien et du fonctionnement de ses ouvrages.

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE – ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE

« Il n'est pas prévu de constituer une Association Syndicale Libre ou une Association Foncière Urbaine Libre ».

TITRE IV – RAPPELS DE DISPOSITIONS CONTENUES DANS L'ACTE DE VENTE PAR LA COMMUNE DE ROUEN AU PROFIT DU DEPARTEMENT DE LA SEINE MARITIME

Aux termes de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement par la COMMUNE DE ROUEN au profit du DEPARTEMENT DE LA SEINE MARITIME reçu par Maître Claire DALION, Notaire associé soussigné, le 7 juillet 2009, il a été indiqué ce qui suit littéralement rapporté en italique par extrait :

*« **ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE** : LE VENDEUR assurera LE BIEN contre les risques d'incendie dès la mise hors d'eau et L'ACQUEREUR devra régler la prime qui viendra à échéance postérieurement à l'achèvement.*

« En conséquence, en cas d'incendie total ou partiel de l'ensemble immobilier avant que les volumes présentement acquis aient été mis à la disposition de l'ACQUEREUR, le VENDEUR encaissera seul l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances au titre de la police souscrite, nonobstant la circonstance que l'ACQUEREUR soit devenu propriétaire d'une partie des constructions par l'effet de la présente vente, au fur et à mesure de leur édification.

« Toutefois, l'ACQUEREUR aura la faculté qui lui est conférée par le VENDEUR de demander à la compagnie d'assurances, sans formalité judiciaire, que l'indemnité demeure consignée dans ses caisses à la sûreté du remboursement des fractions du prix déjà payées, si ledit remboursement fait l'objet d'un accord entre les parties ou d'une décision judiciaire ».

(...)

**CONDITION PARTICULIERE A LA CHARGE DE
L'ACQUEREUR : CHAUFFERIE GRAMMONT**

« Plusieurs bâtiments du quartier GRAMMONT, et notamment Le PÔLE CULTUREL GRAMMONT, duquel dépendent les lots de volume présentement vendus, sont alimentés en énergie calorifique par la chaufferie urbaine Grammont dont le concessionnaire est la Société DALKIA.

« Chaque bâtiment est alimenté par une sous-station primaire installée dans un poste de livraison mis gratuitement à la disposition du concessionnaire par le propriétaire du bâtiment qui en assure en permanence le clos et le couvert.

« Les propriétaires des bâtiments situés à l'intérieur du périmètre de la concession (ce qui est le cas de celui objet des présentes) doivent se raccorder ou maintenir leur raccordement au réseau de distribution et réserver au concessionnaire l'achat de la chaleur nécessaire au chauffage de leurs bâtiments. A cet effet ils doivent souscrire auprès du concessionnaire une police d'abonnement.

« L'ACQUEREUR s'oblige à satisfaire à ces dispositions.

« Cette disposition constitue une stipulation pour autrui au sens de l'article 1121 du Code Civil.

« Sont demeurées ci-jointes et annexées après mention les pièces suivantes :

- le contrat de concession signé entre la Ville de ROUEN et la société DALKIA en date du 6 décembre 2006,
- l'avenant numéro 1 au contrat de concession en date du 31 décembre 2007,
- les annexes au contrat de concession,
- la police d'abonnement souscrite par la Ville de ROUEN ».

**TITRE V – DEFINITION DES OUVRAGES,
LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COMMUN
ET DES POSTES DE DEPENSES EN GESTION
COMMUNE**

**Ouvrages, locaux ou équipements d'intérêt
commun**

Les ouvrages, locaux ou équipements d'intérêt commun peuvent être définis de la manière suivante :

- les aires de circulation,
- les halls,
- les locaux techniques,
- l'auditorium et les espaces d'exposition.

Les surfaces d'utilisation commune peuvent être évaluées à environ deux mille neuf cent six mètres carrés (2.906 m²).

Un plan matérialisant les espaces communs est ci-annexé.

La présente convention s'appliquera également à tous biens, éléments d'équipement et services communs nouvellement créés.

Postes de dépenses en gestion commune

Les différents postes de dépenses en gestion commune sont définis comme suit :

- Gestion des fluides et énergies : abonnements et consommations :
 - . Electricité
 - . Eau
 - . Chauffage R1/R2-P2
- Maintenance des installations techniques :
 - . chauffage et climatisation P1 P2 P3
 - . entretien électrique
 - . contrôle d'accès
 - . ascenseurs
 - . portes automatiques
 - . escalators
 - . installation de gestion technique centralisée
 - . électricité-éclairage et distribution
 - . ventilation
 - . incendie-désenfumage

- Sécurité :

- . Gardiennage, surveillance, etc....
- . sécurité incendie et contrôles techniques (un seul responsable sécurité du site)
- . nettoyage des espaces communs

- Environnement :

- . entretien du clos et du couvert (terrasses, façades, menuiseries, réseaux divers)
- . propreté générale des espaces intérieurs (dégagements, couloirs, aires de circulation dans tout le bâtiment...)
- . propreté des espaces extérieurs (dont les bassins)
- . propreté des façades du bâtiment

- Accueil commun

- La conclusion de tous accords ou conventions en rapport avec les missions ci-dessus, et d'une manière générale, toutes opérations mobilières et immobilières s'y rapportant.

TITRE VI – DEFINITION :

*** DES OUVRAGES, LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS
EXCLUS DE LA GESTION COMMUNE**

***ET DES POSTES DE DEPENSES EN GESTION
PROPRE**

**Ouvrages, locaux ou équipements exclus de la
gestion commune**

Les ouvrages, locaux, et équipements exclus du champ d'application de la présente convention de gestion sont définis comme suit :

- Les espaces verts et le parvis,
- Les surfaces propres à la COMMUNE DE ROUEN, soit environ mille trois cent soixante trois mètres carrés quatre-vingt (1.363,80 m²),
- Les surfaces propres au DEPARTEMENT DE LA SEINE MARITIME, soit environ six mille six cent vingt cinq mètres carrés soixante dix (6.625,70 m²),
- Les salles de réunion internes à chaque structure et intégrées aux surfaces propres.

Postes de dépenses en gestion propre

Les postes de dépenses exclus du champ d'application de la présente convention de gestion et qui seront gérés de façon propre par chacun des propriétaire de lot(s) de volume sont définis comme suit :

- L'entretien des espaces verts et du parvis reste à la charge de la COMMUNE DE ROUEN,
- la téléphonie,
- les réseaux informatiques (voix, données, images),
- l'accueil des surfaces propres à chaque collectivité,
- la reprographie,
- la maintenance bureautique,
- les aménagements privatifs,
- les assurances,
- le nettoyage des locaux privatifs,
- l'accueil des locaux privatifs,

TITRE VII – RESPONSABLE UNIQUE DU SITE

Il est expressément convenu entre les comparants, qu'il n'y aura qu'un responsable unique sécurité-incendie pour le « POLE CULTUREL GRAMMONT », lequel sera responsable auprès des autorités publiques des demandes d'autorisation et d'observation des conditions de sécurité, dans ledit « POLE CULTUREL GRAMMMONT. ».

A cet effet, le responsable unique du site :

- aura accès à tous les locaux composant le « POLE CULTUREL GRAMMONT »,
- sera destinataire des documents tels que procès-verbaux et certificats attestant la conformité au règlement de sécurité et aux normes en vigueur.
- Donnera son avis pour toutes les demandes d'aménagement, d'extension, et les transmettra pour étude au secrétariat de la commission communale de sécurité de ROUEN,
- Assurera la mise à jour d'un registre unique, localisé à proximité du système de sécurité incendie. Ce registre unique de sécurité restera accessible à tout moment aux services compétents,
- Sera destinataire des documents de contrôle des installations techniques ainsi que des attestations de levée de réserve établi par les organismes agréés ou les techniciens compétents,
- Veillera à ce que tous les contrôles liés à la sécurité-incendie soient effectués selon les périodicités réglementaires.

Ce responsable unique du site sera le directeur de la bibliothèque pendant les deux premières années d'application de la présente convention de gestion, c'est-à-dire pendant la gestion assurée par la COMMUNE DE ROUEN,

Ce responsable unique du site sera le directeur des archives tant que le gestionnaire sera le DEPARTEMENT DE SEINE-MARITIME,

Le responsable unique du site aura pour chaque collectivité publique, un interlocuteur unique,

Cet interlocuteur unique sera le directeur des archives lorsque le responsable unique du site sera le directeur de la bibliothèque,

Cet interlocuteur unique sera le directeur de la bibliothèque lorsque le responsable unique du site sera le directeur des archives.

2^{ème} partie : Dispositions conventionnelles relatives à la gestion des ouvrages, locaux et équipements d'intérêt commun et aux modalités des dépenses communes

DATE D'EFFET

La présente convention prendra effet à la livraison des lots de volume dépendant du bâtiment dénommé « LE PÔLE CULTUREL » acquis par le DEPARTEMENT DE LA SEINE MARITIME.

DUREE

La présente convention aura une durée indéterminée.

PERSONNES TENUES PAR LA CONVENTION

Sont tenus de respecter les dispositions de la présente convention tout propriétaire pour quelque cause que ce soit et à quelque titre que ce soit de lot(s) de volume dépendant du bâtiment dénommé « LE PÔLE CULTUREL ».

L'adhésion aux dispositions contenues aux présentes résulte de tout acte de mutation, à titre onéreux ou gratuit, de lot(s) de volume dépendant du bâtiment dénommé « LE PÔLE CULTUREL ».

MODIFICATION – RESILIATION

Modification

Les modifications de toute nature apportées à la présente convention seront réalisées par voie d'avenant et devront être approuvées par les assemblées délibérantes des deux parties.

Résiliation

La résiliation de la présente convention ne peut intervenir que pour l'une des deux causes ci-après :

- réunion en une seule main de tous les lots de volume dépendant du bâtiment dénommé « LE PÔLE CULTUREL »,
- recours à un autre mode de gestion des ouvrages, locaux et équipements d'intérêt commun, et cessation de la mutualisation de dépenses communes.

La résiliation de la présente convention devra être approuvée par les assemblées délibérantes des deux parties.

GESTIONNAIRE DU BÂTIMENT DENOMMÉ « LE PÔLE CULTUREL GRAMMONT »

Missions du gestionnaire

D'une manière générale, le gestionnaire est chargé :

- de conclure tous accords ou conventions en rapport avec les ouvrages, locaux et équipements d'intérêt commun et les postes de dépenses en gestion commune ci-dessus définis, et toutes opérations mobilières et immobilières s'y rapportant,
- de procéder à la répartition et au paiement des dépenses,
- et au recouvrement des recettes y afférentes.

Le gestionnaire pourra ester en justice, tant en demande qu'en défense, mais uniquement dans le cadre des missions qui lui sont conférées par la présente convention de gestion.

Le gestionnaire assure la gestion des ouvrages, locaux ou équipements d'intérêt commun et dispose à cet effet de tous pouvoirs d'administration.

Toutefois, le gestionnaire ne peut disposer des meubles corporels que pour les besoins d'une exploitation normale des ouvrages, locaux ou équipements d'intérêt commun ou encore s'il s'agit de choses difficiles à conserver ou sujettes à déperissement.

Toute clause extensive des pouvoirs du gestionnaire est réputée non écrite.

Le gestionnaire ne recevra aucune rémunération pour l'exercice de ses fonctions, mais il aura tout de même droit, sur justification, au remboursement des frais exposés pour le compte des propriétaires des lots de volume dépendant du bâtiment « LE PÔLE CULTUREL GRAMMONT ».

Chaque exercice aura une durée d'un an et commencera le 1^{er} janvier de chaque année pour se terminer le 31 décembre de ladite année.

Par dérogation à ce qui est dit ci-dessus, le premier exercice ne comprendra que la période écoulée entre la date de prise d'effet de la présente convention de gestion et le 31 décembre 2010.

Le gestionnaire doit une fois par an rendre compte de sa gestion aux propriétaires des lots de volume dépendant du bâtiment « LE PÔLE CULTUREL GRAMMONT » et proposer un budget prévisionnel pour l'exercice suivant.

A cet effet il adressera par lettre commandée avec demande d'avis de réception, au plus tard à la fin du premier semestre civil de chaque année, à chaque propriétaire de lot(s) de volume :

- l'arrêté des comptes de l'exercice écoulé, accompagné de la copie des dépenses réglées au cours dudit exercice et des recettes encaissées au cours dudit exercice.
- la proposition de budget prévisionnel pour l'exercice suivant celui en cours au jour de ladite notification,

Chaque propriétaire de lot(s) disposera au maximum d'un délai de deux mois à compter de la première présentation de la lettre recommandée sus-visée pour valider le budget prévisionnel proposé par le gestionnaire, le défaut de réponse à l'expiration dudit délai vaudra validation du budget prévisionnel.

En cas de désaccord entre les propriétaire de lot(s) de volume, le gestionnaire devra convoquer une assemblée générale, laquelle se tiendra au plus tard dans le mois suivant la constatation du désaccord.

Nomination du premier gestionnaire

Il a été convenu entre les COMPARANTS que pour faciliter la gestion des garanties de parfait achèvement et de bon fonctionnement, l'interlocuteur unique contractant avec les prestataires de fournitures et de services devrait être dans un premier temps le maître de l'ouvrage, soit la COMMUNE DE ROUEN.

De ce fait, le premier gestionnaire est la **COMMUNE DE ROUEN**, dont l'Hôtel de Ville est situé à ROUEN (Seine-Maritime), 2 place du Général de Gaulle, identifiée sous le numéro SIREN 217 605 401, COMPARANT aux présentes.

Ses fonctions auront une durée de **deux (2) ans** à compter de la prise d'effet de la présente convention de gestion.

La **COMMUNE DE ROUEN**, en sa qualité de premier gestionnaire, devra conclure les marchés multi-techniques ou multiservices permettant de répondre aux besoins des différents postes de dépenses en gestion commune, tels qu'ils sont définis aux présentes.

**Nomination gestionnaire à l'expiration des
deux premières années**

A l'expiration des deux premières années, le gestionnaire sera :
le **DEPARTEMENT DE LA SEINE MARITIME**, ayant son siège à ROUEN (76100), Hôtel du Département, Quai Jean Moulin, identifié sous le numéro SIREN 227 605 409, COMPARANT aux présentes.

Ses fonctions auront une durée **indéterminée** à compter de l'expiration du délai de deux (2) ans au cours duquel la COMMUNE DE ROUEN aura exercé les fonctions de premier gestionnaire.

Changement de gestionnaire

Au cours de l'exercice de la convention de gestion, les propriétaires de lot(s) de volume auront la possibilité d'élire à l'unanimité, un gestionnaire, personne physique ou personne morale, autre que les comparants aux présentes, par voie d'avenant à la présente convention de gestion.

**CLEF DE REPARTITION DES DEPENSES
COMMUNES**

Les dépenses communes seront réparties entre les comparants aux présentes de la façon suivante :

Quote-part COMMUNE DE ROUEN	Quote-part DEPARTEMENT DE LA SEINE MARITIME
17,07 %	82,93 %
100 %	

OBSERVATION est ici faite que la clefs de répartition a été calculée au prorata des surfaces propres de chaque collectivité publique.

**REGLEMENT DES CHARGES RELATIVES A LA
GESTION DES OUVRAGES, LOCAUX ET
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COMMUN ET AUX
POSTES DE DÉPENSES COMMUNES**

Règlement des charges

I - Pour permettre au gestionnaire de faire face au paiement des charges communes, chaque propriétaire de lots de volume dépendant du bâtiment dénommé « LE PÔLE CULTUREL GRAMMONT » devra verser au gestionnaire quatre provisions trimestrielles correspondant chacune au quart (1/4) du budget prévisionnel de fonctionnement annuel.

Chaque provision sera exigible les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet, et 1^{er} octobre de chaque année.

Il sera établi un prorata pour la période écoulée entre la date de prise d'effet de la présente convention de gestion et le 31 décembre 2010.

Chaque propriétaire devra s'acquitter de sa dette, dans un délai de 30 jours à compter de la réception de l'avis de paiement.

II - Toute somme due portera intérêt au profit de l'ensemble des propriétaires au taux légal à compter de la mise en demeure adressée par le gestionnaire au propriétaire défaillant.

D'autre part, les autres propriétaires devront faire l'avance nécessaire pour parer aux conséquences de cette défaillance.

III - Les dispositions qui précèdent ne valent pas accord de délais de règlement.

IV - Tous les frais et honoraires quelconques exposés pour le recouvrement des sommes dues par un propriétaire resteront à la charge du débiteur.

V - Le propriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au gestionnaire, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres propriétaires, sauf décision contraire du juge.

VI - Les propriétaires qui aggraveraient par leur fait, celui des ayants cause, locataires ou personnes à leur service, les charges communes, supporteront seuls les frais qui seraient ainsi occasionnés.

VII - Les obligations de chaque propriétaire sont indivisibles à l'égard du gestionnaire, lequel en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des ayants droit du propriétaire débiteur.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété d'un lot de volume, les indivisaires comme les nus-propriétaires et usufruitiers, seront solidairement tenus de l'entier paiement des charges afférentes à ce lot de volume.

Assemblée générale des propriétaire de lot(s) de volume - Régularisation en fin d'exercice

L'assemblée générale se compose de tous les propriétaire(s) de lot(s) de volume dépendant du bâtiment dénommé « LE PÔLE CULTUREL ».

En cas de démembrement de propriété, l'usufruitier exerce les droits du propriétaire.

Un propriétaire peut se faire représenter par un mandataire, lequel doit lui-même être propriétaire de lots de volume dépendant du bâtiment dénommé « LE PÔLE CULTUREL ». Le mandat doit être donné par écrit.

Dans l'hypothèse où un ou plusieurs lot(s) de volume serai(en)t la propriété indivise de plusieurs personnes, les indivisaires devront désigner l'un d'entre eux pour représenter l'indivision.

L'assemblée générale est présidée par le gestionnaire alors en fonction.

Lors de chaque assemblée, il dresse la liste des propriétaires de lots de volume dépendant du bâtiment dénommé « LE PÔLE CULTUREL », et constate, le cas échéant, les mutations intervenues depuis la dernière assemblée générale.

Le gestionnaire convoquera, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins quinze jours à l'avance, l'assemblée générale, et ce uniquement dans les cas ci-après :

- en cas de contestation sur le budget prévisionnel ainsi qu'il est dit ci-dessus,
- en cas de dépenses nécessitant une augmentation du budget prévisionnel,
- lorsque la demande en aura été faite par écrit par l'un des propriétaires de lots de volume dépendant du bâtiment dénommé « LE PÔLE CULTUREL » auprès du gestionnaire. Dans ce cas, la personne prenant l'initiative de la réunion devra joindre à sa demande écrite les questions qu'elle désire voir examiner

La convocation indiquera le jour, l'heure et le lieu de la réunion et comportera l'ordre du jour de l'assemblée.

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à l'unanimité des propriétaires de lot(s) de volume.

Ainsi qu'il est dit ci-dessus, le compte des dépenses communes sera établi une fois par an par le gestionnaire au vu des factures afférentes à chaque dépense, dans les SIX (6) mois suivant l'année écoulée.

En cas d'approbation des comptes annuels des dépenses communes, il sera procédé à une régularisation.

Si une somme excédentaire a été versée sous forme des quatre provisions trimestrielles, le reliquat sera restitué par le gestionnaire au propriétaire de lots de volume concerné.

Si, à l'inverse, les quatre provisions trimestrielles n'ont pas suffi à couvrir les dépenses communes, les propriétaires de lots de volume verseront le complément au gestionnaire.

**DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES A LA
QUALITE DE PROPRIETAIRE DE LOTS DE VOLUME
DEPENDANT DU BÂTIMENT « LE PÔLE CULTUREL
GRAMMONT »**

1°) Participation aux dépenses

Chaque propriétaire est tenu de participer aux dépenses des ouvrages, locaux ou équipements d'intérêt commun.

Cette participation se traduira par le versement par chacun de sa quote-part dans lesdites dépenses, calculée par application de la clef de répartition ci-dessus énoncée.

Si un propriétaire refuse sa participation amiable, il pourra être contraint de s'exécuter par décision de justice.

**2°) Droit au remboursement des sommes
avancées pour le compte des propriétaires de lots
de volume dépendant du bâtiment « LE PÔLE
CULTUREL GRAMMONT »**

D'une manière générale, tout propriétaire aura droit au remboursement des deniers personnels par lui avancés, directement ou indirectement, pour le compte de l'ensemble des propriétaires de lots de volume dépendant du bâtiment « LE PÔLE CULTUREL GRAMMONT ».

Si ces deniers ont servi à améliorer l'état des ouvrages, locaux ou équipements d'intérêt commun, il lui en sera tenu compte selon l'équité, eu égard à ce dont la valeur desdits ouvrages, locaux ou équipements d'intérêt commun se trouvera augmentée au temps de l'aliénation.

Si lesdits deniers ont servi à financer des impenses nécessaires qui ont assuré la conservation des ouvrages, locaux ou équipements d'intérêt commun, il lui en sera également tenu compte selon l'équité, eu égard au profit subsistant résultant de cette conservation au temps de l'aliénation, encore qu'il n'y ait pas d'amélioration. Le remboursement ne pourra cependant être inférieur à la dépense faite.

Aucune des créances dont il vient d'être question, ré évaluable ou non, ne donnera lieu à intérêt.

Pour justifier du montant des sommes par lui déboursées, le propriétaire créancier sera tenu de produire toutes pièces justificatives.

3°) Transmission des droits

Les droits et obligations attachés à la qualité de propriétaire de lots de volume dépendant du bâtiment dénommé « LE PÔLE CULTUREL GRAMMONT » sont transmis avec la propriété desdits lots de volume.

Cette propriété emporte de plein droit adhésion à la présente convention de gestion ainsi qu'aux décisions collectives des propriétaires et aux décisions du gestionnaire.

□ Mutation de propriété

Chaque propriétaire de lots de volume dépendant du bâtiment dénommé « LE PÔLE CULTUREL » est tenu de porter à la connaissance du gestionnaire, dans les quinze (15) jours de la signature de l'acte authentique de vente, le transfert de son(s) lot(s), par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, faute de quoi la mutation intervenue serait inopposable au gestionnaire.

4°) Conditions générales de jouissance des lots de volume

Chacun des propriétaires use et jouit de ses lots de volume et des ouvrages, locaux ou équipements d'intérêt commun selon leur destination et dans une mesure compatible avec le droit des autres propriétaires.

Le propriétaire qui jouit privativement d'ouvrages, locaux ou équipements d'intérêt commun est redevable envers les autres propriétaires, sauf décision contraire unanime, d'une indemnité d'occupation.

PACTE DE PREFERENCE

Le propriétaire qui entend céder, à titre onéreux, à une personne étrangère aux COMPARANTS aux présentes, tout ou partie de ses lots de volume dépendant du bâtiment dénommé « LE PÔLE CULTUREL GRAMMONT » est tenu de notifier par acte extrajudiciaire aux autres propriétaires le prix et les conditions de la cession projetée ainsi que les nom (ou dénomination), domicile (ou siège) et profession (ou activité) de la personne qui se propose d'acquérir.

Tout propriétaire peut, dans le délai de deux (2) mois qui suit cette notification, faire connaître au cédant, par acte extrajudiciaire, qu'il exerce le droit de préférence qu'il tient du pacte de préférence aux prix et conditions qui lui ont été notifiés.

Celui qui exerce son droit de préférence dispose pour la réalisation de l'acte de vente d'un délai de deux (2) mois à compter de la date d'envoi de sa réponse au vendeur. Passé ce délai, sa déclaration d'exercice de son droit de préférence est nulle de plein droit, quinze (15) jours après une mise en demeure restée sans effet, et sans préjudice des dommages-intérêts qui peuvent lui être demandés par le vendeur.

Le droit de préférence ci-dessus conféré ne jouera qu'en cas de vente et non en cas d'échange ou d'apports en société. Les propriétaire de lot(s) de volume dépendant du bâtiment dénommé « LE PÔLE CULTUREL » auront toujours le droit de disposer à titre gratuit de leur(s) lot(s) de volume mais à la charge d'imposer au bénéficiaire de la mutation à titre gratuit l'obligation de respecter à son tour le présent pacte de préférence pour le cas où il voudrait lui-même disposer à titre onéreux de son ou ses lot(s) de volume.

D'une manière générale, le présent pacte de préférence s'imposera à toute personne devenant d'une façon ou d'une autre propriétaire de lot(s) de volume dépendant du bâtiment dénommé « LE PÔLE CULTUREL ».

Le droit de préférence conféré par les présentes ne pourra en aucun cas être cédé à un tiers.

Le présent pacte de préférence ne constitue pas une restriction au droit de disposer des propriétaires de lot(s) de volume dépendant du bâtiment dénommé « LE PÔLE CULTUREL » au sens de l'article 28-2° du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; le présent pacte de préférence n'est pas soumis, en conséquence, à publicité foncière.

<p style="text-align: center;">3^{ème} partie : Modalités d'usage de l'auditorium et de la salle d'exposition par la COMMUNE DE ROUEN</p>
--

L'auditorium et la salle d'exposition dépendent du lot de volume numéro TROIS (3), figurant sous teinte VERTE aux plans de l'état descriptif de division en volumes, du rez-de-chaussée au niveau R + 1,

Ledit lot de volume numéro TROIS appartient au DEPARTEMENT DE LA SEINE MARITIME.

Il est expressément convenu entre les parties que la COMMUNE DE ROUEN pourra user de l'auditorium et de la salle d'exposition **au minimum** soixante trois jours ouvrés par an (63j/365j).

A cet effet, les directeurs respectifs des archives et de la bibliothèque décideront tous les deux de l'établissement de ce planning et de sa modification éventuelle.

La commune de ROUEN disposera également du matériel et mobilier installé dans lesdits locaux.

Cette utilisation de l'auditorium et de la salle d'exposition par la commune de ROUEN aura lieu à titre gracieux et sans redevance à sa charge, quand bien même elle percevrait des recettes liées à cette utilisation.

4^{ème} partie : Dispositions communes

PUBLICITE FONCIERE

Cet acte sera soumis par les soins du notaire à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au bureau des hypothèques compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions légales et réglementaires.

POUVOIRS

Les COMPARANTS donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'office notarial rédacteur des présentes à l'effet d'établir et de signer tous actes complémentaires ou rectificatifs, à l'effet de mettre le présent acte en concordance avec le fichier immobilier ou cadastral ou encore avec les documents d'état-civil.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte et de ses suites, les COMPARANTS font élection de domicile savoir :

- le représentant de la **COMMUNE DE ROUEN** fait élection de domicile en l'Hôtel de Ville,
- le représentant du **DEPARTEMENT DE LA SEINE MARITIME** fait élection de domicile en l'Hôtel du Département.

Spécialement en ce qui concerne les formalités de publicité foncière, domicile est élu en l'office notarial identifié en tête du présent acte.

FRAIS

Tous les frais, droits, émoluments des présentes et tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, en ce compris le coût des débours, et les honoraires de l'article IV fixés conformément au décret du 8 mars 1978 à la somme de QUATRE MILLE EUROS (4.000,00 €) hors taxes, seront supportés, ainsi qu'ils s'y obligent, par les COMPARANTS, à concurrence de moitié chacun.

LOI INFORMATIQUE ET LIBERTES

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978, le notaire soussigné déclare disposer d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, il est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques en vue de la publicité foncière, ainsi qu'à des fins cadastrales, comptables fiscales, ou statistiques. Les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du notaire soussigné ou via le Correspondant « Informatique et Libertés » désigné par ce dernier : L'Office Notarial à ROUEN, 21 rue Saint Lô, téléphone : 02.35.71.52.95.

CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

- Et notamment en ce qui concerne la **COMMUNE DE ROUEN** au vu de son numéro SIREN.

- Et notamment en ce qui concerne le **DEPARTEMENT DE LA SEINE MARITIME** au vu de son numéro SIREN.

Les parties déclarent avoir pu recevoir de la SCP JULLIEN DALION et FARGES-DUJARDIN, notaires associés,

- Avant la régularisation des présentes, le PROJET D'ACTE accompagné de ses annexes

- Et lors de la signature du présent acte, toutes les informations et explications propres à éclairer les dispositions dudit acte

DONT ACTE

Comprenant : Pages : Renvoi : Blanc barré : Ligne entière rayée nulle : Chiffre nul : Mot nul :	Paraphes des parties
--	-----------------------------

Et après lecture faite, les parties ont certifié exactes, chacune en ce qui la concerne les déclarations contenues au présent acte, puis le notaire soussigné de la société civile professionnelle « Richard JULLIEN, Claire DALION et Fanny FARGES-DUJARDIN » titulaire d'un office notarial à Rouen a recueilli la signature des parties et a lui-même signé.

Fait à ROUEN, en l'Hôtel de Ville, pour le représentant de la COMMUNE DE ROUEN,

Et en l'Hôtel du Département, Quai Jean Moulin, pour le représentant du DEPARTEMENT DE LA SEINE MARITIME,

Les jours mois et an susdits

NOM DES PARTIES	DATE	SIGNATURE
COMMUNE DE ROUEN		
DEPARTEMENT DE LA SEINE MARITIME		
Maître Claire DALION		