

**THEATRE DES ARTS
ETABLISSEMENT PUBLIC DE COOPERATION CULTURELLE
CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC
° ° °**

**DIRECTION DES AFFAIRES JURIDIQUES
Service Action et Conseil Juridiques**

ENTRE :

La Ville de ROUEN représentée par Monsieur Yvon ROBERT, Maire de ladite Ville en vertu de la délibération du Conseil Municipal en date du 29 novembre 2013 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

Depuis 2004, l'immeuble du Théâtre des Arts est mis à disposition de l'Etablissement Public de Coopération Culturelle (E.P.C.C.) afin d'en assurer la gestion, à l'exception des cases commerciales situées au rez de chaussée.

La convention en date du 30 décembre 2008 fixant les conditions de cette mise à disposition arrivant à échéance le 31 décembre 2013, il convient qu'une nouvelle convention soit signée entre les parties.

II - CONVENTION

Article 1er – OBJET

1.1 - Désignation

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 dite « K » 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. disposant également du matériel installé dans les locaux, des inventaires sont annexés à la présente convention.

1.2 - Destination

L'E.P.C.C. exerce toutes activités, administratives, culturelles et de gestion, liées à l'exploitation d'un théâtre. Il organise des répétitions, des concerts, des représentations, des réceptions, des expositions, des locations de salles et de studios, ces activités devant avoir un caractère culturel.

Article 2 - DUREE

La présente convention est conclue pour une durée de cinq années. Elle prend effet à la date du 1er janvier 2014 pour se terminer le 31 décembre 2018.

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.

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 auprès de Monsieur le Trésorier Principal Municipal, 110/112, avenue du Mont-Riboudet à ROUEN, au des titres qui seront émis mensuellement pour un montant de 27.559,44 €/HT.

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.

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.

4.2 – 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.

4.3 - 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 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 de la présente convention.

Il est tenu de faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exercice de son activité sans que la Ville puisse être inquiétée ou recherchée à ce sujet.

5.2 – CONDITIONS PARTICULIERES

- L'E.P.C.C. est expressément autorisé à exploiter le Théâtre des Arts et à encaisser les recettes qui découlent de cette exploitation.

- L'E.P.C.C. est autorisé à 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.

- Des réseaux radio téléphoniques étant installés sur le toit du Théâtre, l'E.P.C.C. devra permettre aux opérateurs d'accéder à leurs installations.

- 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 indemniserait 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.

Article 6 – INFORMATIONS FINANCIERES

La Ville s'engage à transmettre à l'E.P.C.C., au terme de chaque année, un bilan détaillé et chiffré des travaux qu'elle aura été amenée à réaliser sur le bâtiment du théâtre en sa qualité de propriétaire, au cours de la période considérée.

Article 7 – 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.

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 aux articles 4 et 8.

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.

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

Article 8 - 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.

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'E.P.C.C. 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 9 – ENTRETIEN – REPARATION – TRAVAUX

9.1 – Entretien

- Pendant toute la durée de l'occupation, l'E.P.C.C. s'engage à maintenir les lieux en bon état permanent d'entretien et à assurer l'ensemble des réparations locatives.

Dans le cadre de son obligation d'entretien, il s'engage à informer la Ville de toute détérioration ou anomalie et fait procéder aux réparations sans délai.

En cas de manquement à cette obligation d'entretien, la Ville peut, un mois après mise en demeure restée sans effet, faire réaliser les réparations aux frais, risques et périls de l'E.P.C.C.

- 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

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.

- 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.

9.2 - Transformations

L'E.P.C.C. ne peut 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.

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.

9.3 – Travaux réalisés par la Ville

La Ville est tenue aux grosses réparations incombant au propriétaire, et relatives notamment au clos et au couvert et aux gros équipements. Elle reste propriétaire de ses installations.

Les interventions de la Ville ne donneront pas lieu à indemnisation, quelles qu'en soient l'importance et la durée, quand bien même ces travaux dureraient plus de quarante jours et y compris le cas où ces interventions entraîneraient une mise hors service et une indisponibilité du système de chauffage.

Article 10 - RESILIATION DE LA CONVENTION

10-1 - 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.

10-2 -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.

10-3 - 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 un mois après la réception de la mise en demeure adressée par la Ville de Rouen à l'E.P.C.C. qui ne se serait pas soumis à ses obligations dans ce délai.

En aucun cas, la résiliation ne donnera lieu à indemnisation.

Article 11 - EXPIRATION DE LA CONVENTION

A l'issue de la présente convention, les parties conviendront d'un commun accord de prolonger ou non la mise à disposition. Dans l'affirmative, une nouvelle convention sera

signée entre les parties.

Dans le cas contraire, la mise à disposition prendra fin au terme de la présente convention sans que l'E.P.C.C. puisse prétendre à un maintien dans les lieux ni à une quelconque indemnisation de la part de la Ville.

Les locaux devront être remis en parfait état d'entretien.

A défaut, la Ville se réserve la possibilité de faire réaliser, aux frais de l'E.P.C.C., les travaux ou le nettoyage nécessaires à la remise en état des lieux.

Article 12 – 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

le Maire de Rouen

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