



IMMEUBLE 52 RUE LOUIS RICARD, ROUEN
CENTRE DRAMATIQUE NATIONAL DE NORMANDIE-ROUEN
CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

° ° °

ENTRE :

La Ville de Rouen représentée par Madame Fatima EL KHILI, Adjointe au Maire Déléguée en charge de l'urbanisme et du patrimoine bâti de ladite Ville, en vertu de l'arrêté de délégation en date du 9 avril 2024 et de la délibération du Conseil Municipal en date du 3 octobre 2024 autorisant la signature de la présente convention,

ci-après dénommée « la Ville »

D'UNE PART,

ET :

L'Etablissement Public de Coopération Culturelle, dénommé « Centre Dramatique National de Normandie-Rouen » dont les statuts ont été déposés en préfecture le 21/06/2013, dont le siège est situé 48 rue Louis Ricard 76176 Rouen cedex 1, représenté par son Directeur, David BOBEE, habilité à cet effet par délibération du conseil d'administration,

ci-après dénommé par les termes « L'EPCC »,

D'AUTRE PART,

IL EST EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT:

Depuis le 1^{er} janvier 2014, la Ville de Rouen met à disposition de l'Etablissement Public de Coopération Culturelle, dénommé « Centre Dramatique National de Normandie-Rouen », l'immeuble situé 52, rue Louis Ricard à Rouen.

La convention en date du 12 août 2019 qui fixe les conditions de mise à disposition de cet immeuble étant arrivée à échéance, il convient qu'une nouvelle convention soit signée entre l'Etablissement Public de Coopération Culturelle (EPCC) et la Ville de ROUEN.

Article 1er – OBJET

1.1 - Désignation

La Ville met à la disposition de l'EPCC, dénommé « Centre Dramatique National de Normandie-Rouen » l'immeuble situé 52, rue Louis Ricard à ROUEN et cadastré en section LM sous le numéro 16.

Un plan cadastral est joint en annexe 1.

Un plan des locaux est joint en annexe 2.

1.2 – Destination

Ces locaux sont destinés à accueillir un Centre Dramatique National s'inscrivant dans le réseau national du spectacle vivant. Il permet ainsi de :

- mettre en œuvre le projet artistique du directeur du Centre Dramatique National ;
- développer une offre de spectacles pluridisciplinaires de formes et de formats diversifiés ;
- développer la création artistique et plus particulièrement la création et la diffusion régulière de spectacles à destination du jeune public ;
- mettre en œuvre une dynamique entre les différents publics, en effectuant un travail de médiation culturelle.

1.3 Exploitation

L'EPCC est expressément autorisé à exploiter les lieux et à encaisser les recettes qui découlent de cette exploitation.

L'EPCC 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, notamment d'une licence, et du respect des normes, notamment sanitaires, applicables à cette exploitation.

Article 2 – DUREE, REVISION

Sous réserve des dispositions des articles 9 et 10 ci-après, la présente convention prend effet à la date de signature de la convention et est conclue pour une durée de cinq années.

Cette convention peut être révisée de plein droit avec l'accord complet des deux parties. Dans ce cas un avenant sera annexé à la présente convention.

Il est expressément spécifié que l'immeuble fait partie du domaine public communal. Aucune contestation ne saura être admise à ce sujet. La Ville se réserve donc le droit de mettre fin à l'occupation selon les termes de l'article 9.

Article 3 - VALEUR DES LOCAUX MIS A DISPOSITION

La valeur locative des locaux, objets des présentes, est estimée à 51,74 € / m² (estimation de France Domaine en date du 18 juin 2013 à 41 €/m², révisée en fonction de l'indice des loyers des activités tertiaires - ILAT).

La mise à disposition constitue un apport en nature de la Ville de Rouen au fonctionnement de l'EPCC CDN de Normandie-Rouen d'une valeur évaluée selon les données suivantes : la surface du théâtre est de 732 m², valeur du m² : 51,74 €, soit une valeur locative de 37.873,68 € par an (3.156,14 € par mois).

Compte tenu des missions de service public exercées par l'EPCC, la mise à disposition est consentie à titre gratuit et sera valorisée dans le compte administratif de la Ville.

Elle fait l'objet d'une valorisation dans les statuts de l'EPCC et sera mentionnée dans le rapport financier annuel de l'établissement.

Article 4 - CONDITIONS D'OCCUPATION

4.1- Conditions générales

A part dispositions particulières précisées dans la présente convention, la répartition des charges entre le locataire et le propriétaire est définie par les articles 605 et 606 du code civil.

La Ville prend en charge les grosses réparations telles que prévues à l'article 606 du code civil.

L'EPCC prend en charge toutes les réparations d'entretien courant telles que prévues par les articles 605 et 606 du code civil.

L'EPCC 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.

4.2- Cession - sous-location

L'EPCC ne pourra céder la présente autorisation mais pourra sous-louer les locaux et les moyens mis à dispositions, sur accord préalable et écrit de la Ville, pour des activités relevant du cadre artistique ou d'un partenariat entre l'EPCC et le sous-occupant.

Ces mises à disposition pourront être faites contre rémunération de l'EPCC et devront faire l'objet d'une convention écrite entre les parties et répondre aux mêmes règles que la présente convention.

4.3- Sujétions d'utilisation par la Ville de Rouen

La Ville se réserve la possibilité d'utiliser gratuitement les lieux, à sa convenance, 14 jours ouvrés par an maximum. Si les dates d'utilisation souhaitées par la Ville 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'EPCC. La Ville indemniserà l'EPCC, sur production de justificatifs, lorsque l'utilisation par la Ville aura engendré des coûts de fonctionnement variables exceptionnels (ex : heures supplémentaires, personnel vacataire, personnel de sécurité, équipements spéciaux,...).

Ce quota intègre notamment l'utilisation de l'équipement par :

- le Conservatoire à rayonnement régional ;
- le réseau ESPAACE.

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'EPCC.

L'EPCC n'appliquera pas de coût locatif pour cet accueil et mettra à disposition le personnel nécessaire à la préparation et au bon déroulement de la manifestation dans les limites de volumes horaires compatibles avec l'activité générale de l'EPCC.

Remarque : si la présente convention entend régler les relations courantes entre la Ville et l'EPCC, elle n'exclut pas la possibilité d'organiser ou de cofinancer des événements ponctuels, qui feront l'objet d'une convention particulière.

Article 5 - POLICE - HYGIENE – SECURITE

L'EPCC 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, il fait son affaire de la conformité des lieux mis à sa disposition avec son activité et plus particulièrement avec les lois, règlements ou prescriptions administratives en vigueur ou à venir en matière d'hygiène, de salubrité et de sécurité des personnes.

Il se conformera aux règles d'utilisation et consignes de sécurité prescrites par la Ville. Il est par ailleurs précisé que le bâtiment étant un établissement recevant du public de type L - 4^{ème} catégorie, avec activités secondaires de type N, l'exploitation est soumise aux autorisations résultant de l'agrément par la commission communale de sécurité. L'EPCC devra respecter ses consignes et faire effectuer une visite de sécurité tous les trois ans ainsi que les contrôles techniques périodiques.

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'EPCC doit veiller à s'assurer que les sorties et dégagements intérieurs permettent toujours un accès rapide aux issues de secours.

Article 6 - RESPONSABILITE – ASSURANCE

Les personnes exerçant les activités proposées par l'EPCC 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 activités mises en place par l'EPCC dans les locaux mis à disposition.

L'EPCC 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'EPCC fait 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.

L'EPCC s'engage à produire les attestations d'assurance correspondantes et à justifier du paiement des primes annuellement.

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

Il est convenu d'une façon expresse entre l'EPCC 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.

En cas de sinistre, l'occupant ne pourra réclamer à la Ville aucune indemnité pour privation de jouissance, ni relogement de l'activité. Cependant, la Ville s'engage, dans la mesure de ses possibilités, à accompagner l'EPCC dans la relocalisation de ses activités.

Article 7 – ENTRETIEN – REPARATION – TRAVAUX

7.1 Entretien – réparation – travaux assurés par l'EPCC

Pendant toute la durée de l'occupation, L'EPCC s'engage à maintenir les lieux mis à sa disposition en bon état permanent d'entretien. Il assure à ce titre l'ensemble des réparations dites locatives.

L'EPCC, dans le cadre de son obligation d'entretien, informe 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'EPCC.

L'EPCC prend les mesures de prévention et de sauvegarde propres à assurer la sécurité des personnes. Il doit procéder à l'entretien régulier et à la vérification des installations (Article R123-12 du CCH, opérations dites de « maintenance obligatoire ») et faire vérifier les installations et équipements par un organisme ou un technicien agréé par l'Etat (Article R123-43 du CCH, « contrôles techniques obligatoires »).

L'EPCC prend à sa charge tous les contrats liés à l'exploitation du théâtre et en particulier les contrats suivants :

- Contrats d'entretien complet :
 - Ascenseur,
 - Transformateur
 - Portes automatiques et rideaux métalliques,
 - Détection incendie,
 - Désenfumage,
 - Extincteurs.
- Contrôles périodiques :
 - Levage scénique,
 - Installation électrique,
 - Installation de gaz,
 - Eclairage de secours.

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

L'EPCC procède sous contrôle de la Ville aux réparations nécessaires pour vétusté ou pour des dégâts éventuellement commis, sauf en ce qui concerne les grosses réparations sur le gros œuvre ou la couverture et les modifications lourdes de l'équipement faisant l'objet d'une programmation particulière.

L'EPCC ne peut apporter aucune modification, démolition, construction dans les locaux sans avoir obtenu préalablement l'autorisation écrite de la Ville. Les travaux autorisés seront effectués sous le contrôle de la Ville. Ils devront être soumis à la commission départementale de sécurité.

7.2 Entretien – réparation – travaux assurés par la Ville

La Ville n'est tenue qu'aux grosses réparations incombant aux propriétaires, et relatives notamment au clos et au couvert. Les travaux de réparation ayant trait aux couvertures, toitures (dont exutoires de désenfumage), terrasses, huisseries, murs porteurs, charpentes bois ou métalliques sont à la charge de la Ville.

Les grosses réparations des gouttières, chenaux, descentes pluviales, regards de visite, ainsi que l'ascenseur et le transformateur incombent à la Ville, l'entretien courant, notamment le nettoyage des éléments précédemment cités, reste à la charge de l'EPCC.

L'EPCC devra souffrir sans aucune indemnité, quelles qu'en soient l'importance et la durée, tous les travaux et réparations que la Ville jugerait nécessaire d'effectuer sans pouvoir réclamer aucune indemnité, quand bien même ces travaux dureraient plus de quarante jours. Sauf urgence, ces travaux interviendront en concertation avec l'EPCC et en dans le respect des activités programmées par l'EPCC, dans tous les cas, sous réserve d'un préavis suffisant : 6 mois pour une période de travaux supérieure ou égale à 2 semaines, 3 mois pour une période comprise entre 1 et 2 semaines, 1 mois pour une période de travaux inférieure à 1 semaine. Les travaux devront être organisés en priorité pendant la période de fermeture de l'EPCC, notamment pendant la période estivale.

7.3 Interventions des services techniques municipaux et aux éventuels prestataires

L'EPCC doit permettre aux agents des services techniques municipaux et aux éventuels prestataires mandatés par la Ville d'effectuer toutes visites qu'ils jugeraient utiles.

La Ville s'engage, dans la mesure du possible, à tenir l'EPCC informé de l'intervention des agents des services techniques et des éventuels prestataires qu'elle aurait diligentés, dans un délai minimum de 48h avant les interventions.

7.4 Meubles, mobiliers meublant, équipements scéniques

Au terme de la convention, l'EPCC restituera dans un état normal d'usure ou son équivalent le matériel appartenant à la Ville. En ce qui concerne les meubles, mobiliers meublants, équipements scéniques présents dans les lieux, l'EPCC est responsable du renouvellement du matériel hors d'usage dont il est propriétaire.

Au terme de la présente convention, ou en cas de rupture de cette convention, l'éventuelle transmission à la Ville de Rouen du matériel, des mobiliers meublants, aménagements et équipements scénique acquis par l'EPCC fera l'objet d'une convention particulière précisant la valeur des biens et leurs conditions de transmission.

Article 8 – CHARGES – FISCALITE

8.1 – Charges

L'EPCC prend à sa charge toutes ses consommations de fluides : eau, électricité, chauffage, gaz et souscrit les abonnements à son nom. Il fait également son affaire de la téléphonie.

Il prend en son nom tous les contrats et en règle directement les frais. Il s'engage à transmettre

régulièrement à la Ville la copie des certificats d'entretien qui lui seront délivrés.

8.2 – Fiscalité

L'EPCC s'engage par ailleurs à régler tous les impôts, taxes dont il sera redevable en raison de ses activités.

L'impôt foncier restera à la charge de la Ville, hormis la taxe d'enlèvement des ordures ménagères qui est à la charge de l'EPCC.

Article 9 - RESILIATION DE LA CONVENTION – CLAUSE RESOLUTOIRE

Chacune des parties pourra résilier la présente convention à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception moyennant un délai de préavis de douze mois avant la fin souhaitée de la mise à disposition. Les charges restent dues jusqu'au terme du préavis.

La Ville se réserve notamment le droit de résilier la présente convention pour tout motif d'intérêt général, le bien faisant partie du domaine public de la Ville.

La présente convention peut être résiliée par la Ville à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception en cas d'inexécution par l'EPCC de l'une quelconque de ses obligations. Cette résiliation interviendra de plein droit à défaut pour l'EPCC d'avoir satisfait à ses obligations trois mois après réception de la mise en demeure, adressée par lettre recommandée avec avis de réception.

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

Article 10 - 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'EPCC 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'EPCC, les travaux ou le nettoyage nécessaires à la remise en état des lieux.

Article 11 – ETAT DES LIEUX - VISITES

Un état des lieux d'entrée a été réalisé lors de la signature de la convention et un état des lieux de sortie contradictoire sera effectué à l'échéance de la convention.

La Ville se réserve le droit de procéder périodiquement à des visites des locaux mis à disposition afin de s'assurer du respect des règles résultant de la présente convention.

Article 12 – LITIGES

Les parties conviennent de mettre en œuvre 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 au Tribunal Administratif de Rouen.

Fait en deux exemplaires à Rouen, le

Pour le Maire et par délégation,

Pour l'EPCC

Fatima EL KHILI
Adjointe au Maire en charge de
l'urbanisme et du patrimoine bâti