



AVIS D'APPEL À PROJETS
pour l'occupation du
Théâtre Astral
situé dans le Parc Floral – 75012 Paris

Dossier de consultation – annexe 2

PROJET DE CONVENTION D'OCCUPATION
DU DOMAINE PUBLIC

Attention : Ce document est fourni par la Ville de Paris aux candidats à titre purement indicatif à la seule fin de leur permettre de présenter leur projet dans le cadre de la consultation.

CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC

La présente convention d'occupation temporaire du domaine public est conclue, en application des articles L. 2122-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques entre les soussignés :

La Ville de Paris représentée) par la Maire de Paris habilitée en vertu d'une délibération du Conseil de Paris en date du _____, et par délégation Claire Germain, Directrice des Affaires culturelles domiciliée pour la circonstance au 31 rue des Francs Bourgeois à Paris (75 004)

ci-après dénommée la Ville d'une part,

&

.....(SIRET) dont le siège est
situé....., représentée par, en qualité
de

ci-après dénommée l'occupant, d'autre part,

Préalablement à la convention objet des présentes, il est exposé ce qui suit :

En 2004, la Ville confiait, par convention, à l'association Théâtre Astral, le théâtre pour enfants situé au cœur du Parc floral dans le 12^e arrondissement de Paris. La convention d'occupation a été renouvelée à plusieurs reprises.

Conformément à l'article 21 de la convention d'occupation du 15 juillet 2015, la Ville a résilié de plein droit le titre d'occupation octroyé à l'association Théâtre Astral en raison de l'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire simplifiée, le 8 novembre 2018, par le tribunal de grande instance de Paris à l'égard de l'occupant.

Pour désigner le nouvel occupant du théâtre, la Ville a procédé à une mesure de publicité conformément aux dispositions de l'article L.2122-1-1 du code de la propriété des personnes publiques, en publiant le 29 mai 2019 un avis d'appel à projet.

Les structures candidates avaient jusqu'au 24 juin 2019 à 17h pour postuler. Au terme d'une procédure de sélection comprenant une phase d'analyse des dossiers et une phase d'audition, la Ville de Paris a choisi de désigner comme futur occupant.

Puisque les lieux mis à disposition – qui n'ont fait l'objet d'aucun déclassement - relèvent

du domaine public de la Ville de Paris en application des articles L 2111-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques, ni le régime des baux professionnels prévu par les dispositions de l'article 57 A de la loi n°86-1290 du 23 décembre 2006 ni celui des baux commerciaux tel que défini par le code de commerce ne sont applicables aux lieux, objets de la présente convention.

Par ailleurs, les lieux confiés par la présente convention étant situés dans le Bois de Vincennes, les exploitants s'engagent à respecter les termes de la Charte d'aménagement durable du Bois de Vincennes signée le 27 avril 2003 et annexée à la présente convention.

Ceci exposé, il est conclu la présente convention.

Article premier : Objet

La Ville consent à l'occupant qui l'accepte, la mise à disposition à titre temporaire des lieux ci-après désignés appartenant au domaine public municipal.

Article 2 : Désignation des locaux mis à disposition

L'équipement, mis à disposition objet de la présente convention situé Route de la Pyramide 75012 Paris dans le Parc floral de Paris, comprend une salle équipée pouvant accueillir 167 places assises ; une scène; une régie ; un espace de stockage ; des loges et sanitaires pour une surface totale de 275m².

L'occupant déclare en avoir parfaite connaissance pour les avoir visités.

Le plan des locaux mis à disposition est annexé à la présente convention.

Article 3 : État des locaux et inventaire des équipements matériels et mobiliers mis à disposition

L'occupant prend les locaux mis à disposition dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance.

Un état des lieux, dressé contradictoirement entre les parties, est annexé à la présente convention.

Un inventaire des équipements matériels et mobiliers d'une ancienneté inférieure à cinq ans, distinguant les biens de l'occupant de ceux de la Ville est dressé contradictoirement entre les parties. Il est annexé à la présente convention et actualisé annuellement.

Article 4 : Point de départ et terme de la mise à disposition

La présente convention prend effet à compter du 1^{er} octobre 2019.
Elle prend fin de plein droit 31 décembre 2024.

Article 5 : Usage des locaux mis à disposition

Les locaux sont mis à disposition de l'occupant pour y exercer les activités suivantes :

a) Usage principal : création, production et diffusion de spectacles vivants, contribuant au rayonnement artistique de Paris et permettant aux Parisiens, et à tous les publics au-delà de ce territoire, d'accéder à une offre culturelle de qualité ;

b) Usages complémentaires ou accessoires : L'occupant est autorisé à exercer, les activités complémentaires ou accessoires suivantes, à l'exclusion de toutes autres : formations, tournages, expositions, bars, buvette, ventes de produits divers, en rapport avec l'activité principale de spectacles.

Article 6 : Redevance, charges et taxes

a) Redevance

En application de l'article 6 de la délibération 2018 DAE 53 votée par le Conseil de Paris du 20, 21 et 22 mars 2018 fixant à 4,15€ /m²/an le tarif des redevances dues au titre de l'occupation des théâtres fermés situés dans les espaces verts, la valeur de la redevance annuelle d'occupation des locaux objets de la présente mise à disposition, s'élève à **1 141,25 euros**.

b) Charges :

L'occupant acquitte, en sus de la redevance, les charges telles que définies par le décret n° 87-713 du 26 août 1987 joint à la présente convention à l'exception des dépenses d'électricité, d'eau froide, eau chaude et chauffage pris en charge directement par la Ville.

c) Taxes :

L'occupant acquitte, en sus de sa redevance, toutes les contributions et taxes de toute nature établies ou à établir (à l'exception des taxes foncières sur les propriétés dont le propriétaire est redevable), frappant le sol et les constructions, même s'il s'agit de taxes incombant à la Ville, propriétaire.

Article 7 : Travaux à l'initiative de l'occupant

L'occupant doit obtenir l'autorisation préalable et expresse de la Ville avant toute exécution des travaux qu'il estimera utile de réaliser pour mettre les locaux, en état de servir à l'usage prévu à l'article 5 de la présente convention et pour les maintenir dans cet état pendant la durée de la mise à disposition.

Ces travaux sont exécutés à ses frais et sous sa responsabilité.

Article 8 : Entretien des locaux mis à disposition

a) Obligations à la charge de l'occupant :

L'occupant s'engage à maintenir, à ses frais, les biens et équipements, objets de la présente convention, dans le plus parfait état d'entretien et de propreté.

A ce titre, il prend à sa charge les opérations de maintenance des niveaux 1 à 3, tels qu'ils sont définies par la norme FDX 60-000 ou toute autre devant s'y substituer, conformément à la synthèse jointe en annexe à la présente convention.

Il assure également les opérations de suivi réglementaire exigibles au titre de l'exploitation du bâtiment portant notamment sur :

- Les moyens de secours SSI (désenfumage, clapets, blocs de secours, extincteurs, continuité radio électrique,..) ;
- Les installations gaz ;
- Les installations électriques ;
- Les appareils élévateurs....

La liste des contrôles périodiques réglementaires et obligatoires à la charge de l'occupant est annexée à la présente convention.

Les rapports établis par des organismes certifiés seront transmis annuellement à la Ville

Les contrats que l'occupant peut passer pour l'entretien des locaux mis à sa disposition doivent comporter une clause précisant leur durée qui ne peut dépasser la durée de la présente convention. Il y est stipulé qu'ils cessent d'avoir effet dans tous les cas où l'occupant viendrait lui-même à n'être plus bénéficiaire de la présente convention, y compris dans le cas de déchéance du statut de l'occupant.

L'occupant tient ces contrats à la disposition de la Ville.

Aucun de ces contrats, aucune dette se rattachant à leur exécution n'est opposable à la Ville à quelque titre et dans quelque mesure que ce soit.

La Ville contrôle la bonne exécution des opérations et travaux en veillant notamment à la sauvegarde du domaine. Elle peut exiger tous les travaux d'entretien et de réparations courants qu'elle jugera nécessaire et qui n'auraient pas été effectués par l'occupant.

b) Obligations à la charge de la Ville

Les travaux de grosses réparations, tels que définies par l'article 606 du code civil, sont exécutés par la Ville sous sa responsabilité et à ses frais. Ils concernent notamment la remise en état, la réfection ou la consolidation des murs porteurs et refends, le rétablissement ou changement de la toiture, la réfection des voûtes et planchers.

En outre, les opérations de maintenance des niveaux 4 et 5, tels qu'ils sont définis par la norme FDX 60-000 visée au a) ci-dessus, sont prises en charge par la Ville. La Ville s'engage à informer l'occupant du calendrier des travaux relevant de ces domaines avant leur exécution. L'occupant doit assurer aux représentants de la Ville et à ses entreprises le libre accès aux installations.

L'occupant souffre, sans y apporter aucun obstacle, tous les travaux d'intérêt public qui deviendraient nécessaires tant à l'intérieur qu'aux abords des locaux mis en œuvre par La Ville, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni réduction de redevance ou des charges accessoires. La Ville s'engage à informer l'occupant du calendrier des dits travaux.

La Ville effectue dans l'immeuble tous travaux à sa charge en application du présent article sans que l'occupant puisse demander une quelconque indemnisation, alors même que ces réparations dureraient plus de vingt et un jours.

En vue de la réalisation de ces travaux ou lorsque des investigations sont menées par la Ville pour rechercher l'origine de fuites, de fissures ou de désordres de toute nature, la dépose des coffrages, installations et décorations mis en place par l'occupant ainsi que leur réinstallation sont à la charge de ce dernier.

Après en avoir été préalablement informé, l'occupant est tenu de laisser pénétrer en tous temps dans les locaux mis à disposition les agents et les mandataires de la Ville et notamment ses architectes, entrepreneurs ou ouvriers dans le but de s'assurer de l'état de l'immeuble, de l'entretenir et de le réparer.

Article 9 : Visites d'architecture

Une visite générale des locaux est faite chaque année contradictoirement entre la Ville et l'occupant, en vue de constater l'état des lieux et d'établir d'un commun accord les priorités en matière de travaux à effectuer et les calendriers prévisionnels de réalisation.

Cette visite donne lieu à un compte -rendu contradictoire signé par les parties.

Article 10 : Conditions générales d'utilisation

L'occupant a l'obligation :

- de faire son affaire du gardiennage et de la surveillance des locaux mis à disposition, la Ville ne pouvant, en aucun cas et à aucun titre, être tenue pour responsable des vols, détournements ou autres actes à caractère délictueux ou criminel dont l'occupant, ses préposés, ses usagers ou tout tiers pourraient être victimes dans les locaux;
- de ne commencer son activité dans les locaux mis à disposition qu'après avoir obtenu les éventuelles autorisations administratives qui sont nécessaires à son exercice ;
- de se conformer aux lois et réglementations en vigueur liées à l'exercice de l'activité autorisée dans les locaux à son organisation et à son mode de fonctionnement ;

- de respecter la tranquillité des autres occupants locaux ;
- de laisser le passage libre dans les espaces communs, sans les embarrasser ou les occuper même temporairement ;
- de veiller au respect de la limite de charges des planchers afin de ne pas compromettre la solidité des structures de l'immeuble ;
- de n'utiliser aucun appareil de chauffage à combustion lente ou produisant des gaz nocifs ;
- de respecter les règles de la législation applicable pour la pose d'enseigne, de climatiseur et de manière générale pour toute modification de l'aspect extérieur de l'immeuble et de solliciter, avant toute modification de cet ordre, l'autorisation préalable et expresse de la Ville ;
- de ne pas afficher ou faire apparaître sur la vitrine quoi que ce soit susceptible de troubler l'ordre public.

Article 11 : Assurances

L'occupant est tenu de souscrire, auprès d'une société d'assurances notoirement solvable, les assurances nécessaires pour garantir sa responsabilité dans le cadre de son activité ainsi que les risques liés à l'occupation.

La responsabilité de l'occupant s'étend notamment :

- aux dommages causés par les agents ou préposés de l'occupant dans l'exercice de leurs fonctions ;
- aux dommages corporels, matériels, ainsi que ceux immatériels qui en sont la conséquence, causés aux tiers, aux usagers et à la Ville du fait de l'activité exercée par l'occupant dans les lieux mis à disposition ;
- aux risques liés à l'occupation et notamment les dommages causés par l'incendie, le dégât des eaux, l'explosion, la foudre, les accidents causés par des tiers, les actes de vandalisme et les catastrophes naturelles au sens de la législation en vigueur. Cette assurance de dommages aux biens est souscrite tant pour son propre compte que celui de la Ville. Elle doit recouvrir l'ensemble des biens mobiliers et immobiliers mis à sa disposition ou dont l'occupant a la garde.

L'occupant adresse à la Ville, sur simple demande écrite copie des polices d'assurance et des avenants notifiant l'étendue des garanties prévues au contrat souscrit et avise Ville en cas de cessation du ou des contrats, que ce soit du fait de la compagnie d'assurance ou de l'occupant.

Il paie les primes y afférentes et doit en justifier à première demande de la Ville.

L'occupant s'assure que ses éventuels sous-occupants souscrivent, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, les polices d'assurances couvrant l'ensemble de leurs responsabilités, de telle sorte que la conclusion de contrats de sous-occupation n'ait pas pour effet de diminuer le niveau de couverture des risques précités. L'occupant transmet à la Ville, sur simple demande écrite, les attestations et polices d'assurances souscrites par ses éventuels sous-occupants.

L'occupant doit déclarer à la Ville tout sinistre intervenu dans les lieux mis à disposition, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

Article 12 : Abonnements

La Ville fait son affaire personnelle de tous abonnements d'eau, de gaz, d'électricité.

L'exploitant prend à sa charge les abonnements de télécommunications et tout autre abonnement.

Article 13 : Caractère personnel de la mise à disposition

La présente convention d'occupation temporaire est consentie par la Ville à l'occupant à titre personnel.

En conséquence, l'occupant ne peut :

- ni céder, en totalité ou en partie, les droits qu'il détient de la présente convention ;
- ni mettre les locaux à disposition d'un tiers, que ce soit à titre temporaire ou permanent, en totalité ou en partie, à titre gratuit ou onéreux.

Par dérogation, l'occupant est autorisé à mettre à disposition d'un tiers les locaux objets de la présente convention, en totalité ou en partie à titre gratuit et/ou onéreux, dans le respect des usages autorisés par l'article 5 de la présente convention et pour les seules activités complémentaires ou accessoires qui sont autorisées au point b) dudit article.

Les contrats de mise à disposition conclus par l'occupant avec des tiers ne peuvent en aucun cas dépasser la durée de la présente convention. Il est stipulé qu'ils cessent d'avoir effet de plein droit, sans recours contre la Ville dans tous les cas où l'occupant viendrait à n'être plus bénéficiaire de la présente convention, y compris dans le cas d'une résiliation pour quelle que cause que ce soit.

L'occupant demeure personnellement responsable à l'égard de la Ville de l'ensemble des obligations stipulées dans la présente convention, y compris de celles dont l'exécution incomberait en tout ou en partie aux sous-occupants.

L'occupant communique à la Ville sur simple demande écrite, copie des contrats de mise à disposition conclus en application du présent article, ainsi que de tout avenant auxdits contrats, dans un délai d'un mois à compter de leur signature.

Article 14 : Résiliation

a) Résiliation de plein droit de la convention :

La présente convention est résiliée de plein droit, sans indemnité pour l'occupant :

- en cas de perte de la personnalité morale de l'occupant ou si celui-ci venait à être en état de liquidation judiciaire ;
- en cas de destruction totale des lieux, au sens de l'article 1722 du code civil.

La résiliation est notifiée à l'occupant par lettre recommandée de la Ville avec demande d'avis de réception.

b) Résiliation pour faute de l'occupant

En cas de non-respect par l'occupant des conditions de la présente convention, la mise à disposition prend fin, sans indemnité pour l'occupant, après mise en demeure par lettre recommandée de la Ville avec demande d'avis de réception, restée infructueuse pendant 6 mois

La résiliation est prononcée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de la Ville.

c) Résiliation à l'initiative de l'une ou l'autre des parties

Chaque partie dispose de la faculté de mettre un terme à la mise à disposition à condition de prévenir l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou acte extra-judiciaire, moyennant un délai de préavis de 6 mois.

Si cette faculté est mise en œuvre par la Ville, la résiliation de la convention est susceptible de donner lieu à indemnisation de l'occupant par la Ville, sous réserve notamment de la justification par l'occupant des éléments constitutifs du ou des préjudices résultant de la décision de la Ville ainsi que de son montant.

Article 15 : Fin de la convention

Au terme de la présente convention d'occupation temporaire, l'occupant doit restituer les clés et remettre les locaux en bon état, libres de toute occupation, vidés de tous meubles, nettoyés et débarrassés.

Un état des lieux ainsi qu'un inventaire des équipements matériels, techniques et mobiliers contradictoires sont effectués lors de la restitution des lieux. En cas de dégradation, la remise en état est à la charge de l'occupant.

En cas de poursuite de l'occupation après la fin de la mise à disposition, l'occupant est redevable d'une indemnité d'occupation d'un montant de 1000 euros par jour qui est exigible immédiatement.

Sont annexés à la présente convention :

X Plan détaillé des locaux mis à disposition

- X: Inventaire des équipements matériels, techniques et mobiliers
- X Travaux d'entretien et réparations à la charge respective de l'occupant et de la Ville
 - * Norme FDX 60000 ou fiche de synthèse relative à la norme FDX 60 000 ;
 - * Liste des contrôles périodiques à la charge de l'occupant

Fait à Paris en 2 exemplaires, l'un destiné à l'occupant, l'autre à la Ville, dont chaque page a été paraphée le

L'occupant

La Ville

Pour la Maire de Paris
et par délégation

PROJET