

**DGA Ressources,  
Service Foncier**

**CONVENTION D'OCCUPATION  
relative au Théâtre de Laval**

**Rue de la Paix 53000 LAVAL**

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS :**

LAVAL AGGLOMÉRATION, communauté d'agglomération représentée par son Président, Monsieur Florian BERCAULT, dûment habilité en vertu d'une décision n° 236/2020 en date du 14 décembre 2020,

ci-après désigné "LE PROPRIÉTAIRE"

**ET**

Le THÉÂTRE DE LAVAL, Établissement public local représenté par son Président, Monsieur Bruno FLÉCHARD, dûment habilité en vertu d'une délibération en date du 6 janvier 2021,

ci-après désigné "L'OCCUPANT"

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

Le 8 juin 2020, le conseil communautaire a déclaré d'intérêt communautaire le Théâtre de Laval, au titre de la compétence «construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire».

Cette décision a impliqué le transfert à Laval Agglomération de la compétence pleine et entière de la gestion du théâtre comprenant :

- la gestion du bâtiment (compétence de Laval Agglomération depuis 16 ans),
- la mise en ordre de marche du lieu avec la mise à disposition d'une équipe technique (compétence de Laval Agglomération depuis plus de 5 ans),
- l'exploitation culturelle du lieu (compétence de Laval Agglomération au 1<sup>er</sup> janvier 2021) :
  - en établissant une programmation des spectacles vivants, en assurer son organisation, son suivi et sa gestion,
  - en soutenant les créateurs dans le domaine du spectacle vivant,
  - en organisant des actions de formation et d'éducation artistique.

Par délibération du 28 septembre 2020, a été créée une régie dotée de la personnalité morale et de l'autonomie financière, sous la forme d'un établissement public local à caractère administratif (EPL), dénommée "LE THÉÂTRE DE LAVAL".

C'est dans ce cadre que Laval Agglomération a prévu de mettre à disposition de l'EPL LE THÉÂTRE DE LAVAL l'ensemble du bâtiment du Théâtre de Laval et de ses équipements et de lui confier la gestion du fonctionnement et de l'entretien global du site.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

### **ARTICLE 1 - OBJET**

La présente convention a pour objet de formaliser les engagements et obligations de l'EPL "Le Théâtre de Laval" et de Laval Agglomération, concernant le bâtiment du Théâtre de Laval.

Laval Agglomération met à la disposition de l'EPL "LE THÉÂTRE DE LAVAL", qui accepte, les locaux désignés ci-après : Le Théâtre de Laval, rue de la Paix à Laval, cadastré section AX numéros 447, 440, 463p et 464.

Ces locaux se décomposent comme suit :

- des locaux à usage culturel,
- des locaux à usage de bureaux,

soit une surface totale occupée de 3 575 m<sup>2</sup> (plans en annexe 1).

Laval Agglomération met également à disposition tous les équipements et mobiliers présents dans le bâtiment.

Cette mise à disposition n'est pas constitutive de droits réels au sens des articles L1311-5 à L1311-8 du code générale des collectivités territoriales et ne constitue pas un bail emphytéotique administratif au sens des articles L1311-2 à L1311-4-1 de ce même code.

## **ARTICLE 2 - DURÉE DE LA CONVENTION**

La présente convention est conclue pour une durée de dix ans à compter du **1<sup>er</sup> janvier 2021**.

## **ARTICLE 3 - CONDITIONS À LA CHARGE DE L'OCCUPANT**

La présente convention est consentie et acceptée sous les charges, clauses et conditions suivantes que "L'OCCUPANT" s'oblige à exécuter et à accomplir.

### **3-1- Redevance d'occupation**

La présente convention est consentie moyennant le versement par "L'OCCUPANT", d'une redevance d'occupation annuelle, hors charges, fixée à **120 000,00 € HT (CENT VINGT MILLE EUROS HORS TAXES)**. S'y ajoutera le montant de la taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur.

Le montant de la redevance d'occupation est non révisable.

### **3-2- Charges de fonctionnement supportées par "L'OCCUPANT"**

"L'OCCUPANT" engagera et supportera directement les charges locatives de fonctionnement comprenant notamment les prestations et les charges relatives à l'approvisionnement en énergie (électricité, gaz, eau), la téléphonie, les connections internet, les contrats de maintenance (chauffage, VMC, ascenseur, défense incendie), les contrats de surveillance (télésurveillance, maintenance et gardiennage), et les contrats de ménage (ménage général et vitrerie), les vérifications périodiques (électricité, gaz et ascenseurs), la maintenance courante et les frais d'administration. Elles concernent l'ensemble du bâtiment ainsi que l'entretien des équipements, matériels, mobiliers nécessaires à l'activité, et les espaces extérieurs.

### **3-3- Modalités et lieux de paiement**

La redevance d'occupation sera payable en une seule fois au 30 septembre de chaque année.

Cette redevance sera payable entre les mains du receveur de Laval Agglomération ou en tout autre endroit indiqué par lui, au vu d'une facture établie par les services de la collectivité.

### **3-4- Solidarité – Indivisibilité**

Les obligations résultant de la présente convention pour "L'OCCUPANT" constitueront pour tous ses ayants-droit et pour toutes personnes tenues au paiement ou à l'exécution, une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, leur coût en sera payé par ceux à qui elles seront adressées.

### **3-5- État des lieux**

"L'OCCUPANT" prendra les locaux, les équipements, matériels et mobiliers mis à sa disposition dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance.

"L'OCCUPANT" a parfaitement connaissance des lieux puisqu'il en est l'utilisateur depuis de nombreuses années.

### **3-6- Mise à disposition des biens meubles, matériels et équipements**

"L'OCCUPANT" utilisera les biens mobiliers, matériels et équipements dans l'état où ils trouvent lors de la mise à disposition, sans pouvoir exiger aucun ajout ou remplacement.

"L'OCCUPANT" a parfaitement connaissance de l'inventaire et de l'état de ces biens meubles puisqu'il est présent dans les lieux depuis de nombreuses années.

En cas de déclassement de l'un de ces biens meubles, "L'OCCUPANT" s'engage à en faire part à Laval Agglomération, qui se réserve le droit de le reprendre, afin de valoriser sa fin de vie. Le renouvellement des biens mobiliers, matériels et équipements est supporté par "L'OCCUPANT" qui en acquiert la propriété.

### **3-7- Réparations, entretien, conformité**

#### 3-7-1- Modalités de prise en charge des interventions techniques

"LE PROPRIÉTAIRE" doit procéder aux grosses réparations telles que définies par l'article 606 du Code civil. "L'OCCUPANT" assume pour sa part les travaux d'entretien et de réparation mentionnés ci-après.

Une liste des travaux respectivement à la charge du "PROPRIÉTAIRE" et de "L'OCCUPANT" est annexée à la présente convention (annexe 2).

"L'OCCUPANT" devra aviser immédiatement "LE PROPRIÉTAIRE" de toutes réparations qui pourraient être à la charge de ce dernier, et dont la nécessité apparaîtrait dans les lieux loués, sous peine d'être tenu responsable des dégradations ou autres conséquences dommageables qui pourraient survenir du fait de son silence ou de son retard. Pour ce faire, "L'OCCUPANT" mettra en place une organisation adaptée permettant de détecter les problèmes techniques et de sécurité.

Il devra communiquer au plus tard au 30 juin de chaque année les travaux à réaliser incombant au propriétaire.

"L'OCCUPANT" souffrira, quelque gêne qu'elles lui causent, toutes réparations qui pourraient devenir nécessaires ainsi que tous travaux d'amélioration, aménagement, construction ou surélévation que le propriétaire estimerait nécessaires, utiles ou même convenables et qu'il ferait exécuter au cours de la mise à disposition dans les locaux. Aucune indemnité ne pourra être mise à la charge du propriétaire, quelles que soient l'importance et la durée des travaux et, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, alors même que cette dernière excéderait 21 jours.

#### 3-7-2- Domaine d'intervention de "L'OCCUPANT".

- a) Les contrats d'entretien et de maintenance

"L'OCCUPANT" devra souscrire lui-même, dans le respect de toutes réglementations et normes en vigueur, tout contrat d'entretien et de maintenance des équipements intérieurs, des équipements extérieurs ainsi que des équipements et matériels propres aux activités culturelles.

"L'OCCUPANT" a notamment l'obligation de souscrire pour le chauffage, le(s) ascenseur(s), la VMC et tout élément de sécurité un contrat d'entretien complet incluant la garantie totale des équipements.

"L'OCCUPANT" est responsable de l'entretien, qu'il soit assuré par ses propres services ou par un prestataire.

Il devra transmettre annuellement au "PROPRIÉTAIRE" une copie des rapports ou attestations concernant l'entretien des équipements visés ci-dessus.

- b) L'entretien de l'immeuble

"L'OCCUPANT" sera tenu d'effectuer l'entretien et les réparations au fur et à mesure qu'ils

seront rendus nécessaires et de déférer, pendant toute la durée du bail, à toute injonction du "PROPRIÉTAIRE" sur ce point.

"L'OCCUPANT" sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du "PROPRIÉTAIRE", mais qui seraient nécessitées par des dégradations de son fait, du fait de son personnel, de ses utilisateurs ou de ses visiteurs, dans les lieux mis à disposition.

"L'OCCUPANT" devra déposer, à ses frais et sans délai, tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement sera utile pour la réparation et la recherche des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux.

Il devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

Il ne pourra opérer aucune démolition, construction, aucun changement de distribution ou installation sans le consentement exprès et par écrit du "PROPRIÉTAIRE" : les travaux, dans ce cas, seront réalisés sous la surveillance et le contrôle du "PROPRIÉTAIRE" aux frais de "L'OCCUPANT".

Les travaux, aménagements ou modifications qui pourraient être prescrits par les autorités administratives ou rendus nécessaires en raison de l'activité exercée par "L'OCCUPANT" seront à la charge de celui-ci, quelle que soit leur nature et qu'ils se situent à l'intérieur ou à l'extérieur des locaux mis à disposition, ces travaux étant réalisés, dans ce cas, dans les conditions prescrites au paragraphe précédent.

Les précisions ci-dessus ne constituent pas un engagement du "PROPRIÉTAIRE" à autoriser lesdits travaux, si ceux-ci ne sont pas compatibles avec la destination de l'immeuble, et constituent un danger pour celui-ci ou dépendent d'une autorisation quelconque sur laquelle "LE PROPRIÉTAIRE" ne peut pas s'engager.

Pour le cas où les travaux nécessaires à l'exploitation de "L'OCCUPANT" ne pourraient être réalisés, il y aurait résiliation automatiquement, sans indemnité, par application de l'article 1722 du Code civil.

En tout état de cause, les travaux, embellissements, améliorations, installations et décors quels qu'ils soient, qui seront faits dans les lieux mis à disposition par "L'OCCUPANT", même avec l'autorisation du "PROPRIÉTAIRE", resteront la propriété de celui-ci à l'expiration de la convention ou au départ de "L'OCCUPANT", quelle qu'en soit la cause, sans indemnité.

Toutefois, "LE PROPRIÉTAIRE" se réserve la faculté au départ de "L'OCCUPANT", même s'il a autorisé les travaux et sauf dérogation écrite, de demander la remise des lieux dans leur état primitif aux frais exclusifs de "L'OCCUPANT".

En outre, en application des conditions générales de louage, "L'OCCUPANT" restera responsable de toutes dégradations survenues dans les lieux mis à disposition, par son fait ou par celui de l'un de ses préposés ou de toute personne, tiers ou occupant qu'il aura introduit dans les lieux .

"L'OCCUPANT" ne devra, en aucun cas, encastrer les canalisations ou équipements pouvant nécessiter des visites d'entretien ou de grosses réparations. L'habillage éventuel de ces installations devra être démontable.

Il prendra également toutes dispositions nécessaires pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations d'eau ou de gaz, de chauffage ou autres.

"L'OCCUPANT" ne devra pas faire supporter aux planchers, escaliers et passages, une charge supérieure à leur résistance, sous peine de réparation à la charge de

"L'OCCUPANT" et de tous dommages et intérêts éventuels, le propriétaire déclinant toute responsabilité au cas où des accidents ou détériorations viendraient à se produire du fait d'une surcharge supérieure.

D'une manière générale, "L'OCCUPANT" supportera les frais de réparations des dégâts dus à son fait et de toute espèce causés par l'inobservation des conditions de la présente convention.

En outre, "L'OCCUPANT" devra garnir et tenir constamment garnis les lieux mis à disposition pendant toute la durée de la location, de telle sorte que les mobiliers, équipements et matériels puissent répondre à tout moment des sommes dues au "PROPRIÉTAIRE", au titre de l'exécution de la présente convention.

- c) Autorisation du propriétaire

"LE PROPRIÉTAIRE" est autorisé, à sa convenance, à procéder à toutes les vérifications avec des visites de l'établissement. "L'OCCUPANT" aura l'obligation de participer à ces visites.

### **3-8- Jouissance des lieux**

"L'OCCUPANT" devra jouir du bien occupé raisonnablement et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux occupants voisins ; il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous bruits ou odeurs et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements sanitaires, arrêtés de police, et autres et veiller à toutes les règles concernant l'hygiène, la salubrité, et autres.

### **3-9- Impôts et charges diverses**

"L'OCCUPANT" devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle et dont "LE PROPRIÉTAIRE" pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur acquit notamment en fin de convention et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises. Il remboursera au "PROPRIÉTAIRE", sur justification et à première demande de ce dernier, le montant de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

### **3-10- Assurances**

"L'OCCUPANT" devra faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant toute la durée de l'occupation et y compris en dehors des périodes d'ouverture, à une compagnie notoirement solvable, selon les principes de droit commun :

- les risques locatifs liés à la mise à disposition des locaux affectés à "L'OCCUPANT", espaces privatifs et non privatifs,
- ses propres responsabilités, pour les dommages causés aux tiers, liées à l'exercice de ses activités dans les locaux mis à disposition,
- ses propres biens (mobilier personnel, le mobilier mis à disposition, les équipements, le matériel, etc.),
- ses propres préjudices financiers (perte de jouissance, etc.).

Il devra également contracter toutes assurances suffisantes, contre les recours des occupants voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques.

Dans le cas où l'activité exercée par "L'OCCUPANT" entraîne pour "LE PROPRIÉTAIRE", des surprimes au titre du contrat incendie-explosion, celles-ci seraient, après justificatifs, à la charge de "L'OCCUPANT".

"L'OCCUPANT" devra produire au "PROPRIÉTAIRE" avant l'entrée dans les lieux et chaque année à la date de renouvellement de la convention et pendant toute la durée de

l'occupation des locaux, une attestation de son assureur sanctionnant ces dispositions. Il devra, par la suite, pouvoir en justifier la prorogation à toute demande du "PROPRIÉTAIRE".

### **3-11- Cession**

"L'OCCUPANT" ne pourra, dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit à la présente convention, en tout ou en partie les locaux occupés sans le consentement exprès et par écrit du "PROPRIÉTAIRE", à peine de nullité des cessions et de résiliation immédiate des présentes, si bon semble au " PROPRIÉTAIRE", indépendamment de tous dommages et intérêts.

### **3-12- Visite des lieux**

"L'OCCUPANT" devra laisser "LE PROPRIÉTAIRE", son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux occupés pour constater leur état quand "LE PROPRIÉTAIRE" le jugera à propos. Il devra laisser visiter les lieux en cas de congé ou en cas de mise en vente, et à défaut d'accord, tous les jours de dix heures à midi et de quatorze heures à dix-huit heures, sauf dimanches et jours fériés.

### **3-13- Remise des clefs**

La remise des clefs ou son acceptation par "LE PROPRIÉTAIRE" ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répercuter contre "L'OCCUPANT" le coût des réparations de toute nature dont celui-ci est tenu suivant la loi et les clauses et conditions de la convention.

### **3-14- Exclusion de responsabilité du " PROPRIÉTAIRE"**

"L'OCCUPANT" renonce expressément à tout recours en responsabilité contre "LE PROPRIÉTAIRE" :

- en cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux qui pourrait être commis dans les lieux occupés ou les dépendances de l'immeuble, sauf dans le cas où ces actes seraient commis par toute personne dont "LE PROPRIÉTAIRE" serait reconnu civilement responsable,
- en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage, les ascenseurs, etc.,
- en cas de trouble apporté à la jouissance de "L'OCCUPANT" par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, sauf si ce ou ces tiers relèvent de la responsabilité du "PROPRIÉTAIRE", "L'OCCUPANT" devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause "LE PROPRIÉTAIRE",
- en cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, "LE PROPRIÉTAIRE" n'étant aucunement responsable de tous dégâts ainsi occasionnés sauf s'il n'a pas rempli ses obligations au titre de l'article 606 du Code civil,
- au titre des modifications qu'il aura apporté au bien loué.

### **3-15- Exploitation**

En ce qui concerne plus particulièrement son activité, "L'OCCUPANT" devra l'assurer en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. "L'OCCUPANT" prendra toutes les dispositions nécessaires et prévues par la réglementation en vigueur pour la sécurisation des produits à risques éventuellement entreposés dans les locaux.

Il ne pourra apposer sur la façade de l'immeuble aucune affiche et aucun écriteau quelconque, sans consentement exprès et écrit du "PROPRIÉTAIRE".

Les lieux devront être maintenus constamment en parfait état de propreté.

### **3- 16- Conditions générales de jouissance**

"L'OCCUPANT" devra jouir paisiblement des lieux conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil et plus généralement respecter les textes et la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail et de manière générale toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon que le propriétaire ne puisse être ni inquiété ni recherché.

"L'OCCUPANT" s'oblige à se conformer à toutes les directives et injonctions qui pourraient lui être faites par tout organisme compétent et à respecter toutes les dispositions législatives, réglementaires, nationales ou européennes, et plus généralement à faire tout ce qui sera utile ou nécessaire, afin que lesdits autorisations et agréments ne puissent en aucun cas et à aucun moment lui être retirés ou qu'il ne soit, de quelque façon que ce soit, plus habilité à exploiter ledit établissement.

"L'OCCUPANT" sera tenu d'informer le propriétaire, dans les 8 jours, des demandes d'agréments éventuelles ainsi que sur la remise en cause éventuelle des agréments obtenus du fait de "L'OCCUPANT" ou des administrations concernées.

"L'OCCUPANT" devra faire son affaire personnelle, de sorte que le propriétaire ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations faites par les utilisateurs ou les tiers du fait de son activité dans les lieux mis à disposition ; au cas où le propriétaire serait directement recherché pour les conséquences de l'activité de l'utilisateur, celui-ci devrait le garantir de toute somme, obligation ou condamnation qui pourrait être mises à sa charge.

"L'OCCUPANT" renonce à exercer un quelconque recours, ni réclamation contre le propriétaire pour tout trouble, sinistre ou privation de jouissance provenant de tiers, et fera son affaire personnelle des recours à exercer contre l'auteur du dommage, le propriétaire le subrogeant dans ses droits à cet effet.

"L'OCCUPANT" devra également satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que "LE PROPRIÉTAIRE" ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.

"L'OCCUPANT" fera assurer, à ses frais, l'enlèvement de ses ordures et déchets qui ne seraient pas évacués par les services de la ville.

D'une façon générale, "L'OCCUPANT" ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate de la présente convention, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

### **3-17- Responsabilité de "L'OCCUPANT" en matière de sécurité**

La sécurité des personnes et des biens, du fait de l'immeuble, objet de la présente convention et de son utilisation, incombe à "L'OCCUPANT".

Ainsi, afin de prévenir les risques d'incendie ou de panique, "L'OCCUPANT", outre le respect des obligations légales et réglementaires qui lui incombent, devra maintenir en état de fonctionnement, à ses frais et sous sa seule responsabilité, le système de contrôle général de sécurité de l'immeuble et tous les dispositifs de sécurité mis en place par "LE PROPRIÉTAIRE".

Il devra pour ce faire, agissant tant pour son propre compte que pour celui du "PROPRIÉTAIRE", souscrire auprès d'un organisme agréé un abonnement pour des visites périodiques de contrôle. Les vérifications effectuées devront porter sur l'ensemble et

l'intégralité de l'immeuble, des aménagements, installations et équipements soumis à un titre quelconque, à la réglementation sur la sécurité des personnes et des biens.

"L'OCCUPANT" devra transmettre au "PROPRIÉTAIRE" la copie de chaque rapport de visite établi par l'organisme de contrôle en précisant les modalités de mise en œuvre des préconisations émises.

Afin de vérifier les dispositions mises en œuvre par "L'OCCUPANT" en matière de sécurité, "LE PROPRIÉTAIRE" pourra, à tout moment, pendant la durée de la présente convention, faire effectuer par un organisme de contrôle agréé, un contrôle de sécurité des locaux et de ses aménagements contre les risques d'incendie et de panique.

"L'OCCUPANT" s'engage à respecter toutes les prescriptions que "LE PROPRIÉTAIRE" jugerait utile d'établir dans l'intérêt de la sécurité, de l'hygiène et de la bonne tenue de l'immeuble.

### **3-18- Alimentation électricité, gaz, eau**

"L'OCCUPANT" souscrira, pour l'ensemble du bâtiment, tous contrats nécessaires à la fourniture de l'électricité, de l'eau, du gaz. Il paiera tous frais, acquittera toutes factures afférentes à ces prestations et se prêtera à toute vérification des agents des services concédés.

### **3-19- Recouvrement des dettes**

En cas de résiliation, "LE PROPRIÉTAIRE" poursuivra le recouvrement de la dette sur "L'OCCUPANT".

Le nouveau mobilier et les équipements divers installés par "L'OCCUPANT" dans les lieux mis à disposition constituent la garantie de ses engagements résultant de la présente convention.

### **3-20- Intérêts moratoires**

Toute somme non payée à son échéance portera de plein droit intérêt au profit du "PROPRIÉTAIRE" à compter de la date de son exigibilité, au taux légal.

Tous les frais que "LE PROPRIÉTAIRE" sera amené à engager à la suite de la non exécution par "L'OCCUPANT" de l'une quelconque de ses obligations (rappels, poursuites, honoraires d'hommes de loi, actions judiciaires, etc.) seront à la charge de "L'OCCUPANT".

### **3-21- Gestion des services**

"L'OCCUPANT" aura la responsabilité entière et exclusive de tous les services fonctionnant dans les lieux mis à disposition, et de l'animation du site, ainsi que de leurs incidences sur les éléments d'équipements, de sorte que "LE PROPRIÉTAIRE" ne puisse être inquiété ou recherché à ce sujet.

### **3-22- Cession de la gestion et de l'exploitation des locaux**

"L'OCCUPANT" ne pourra en aucun cas céder la gestion et l'exploitation des locaux ainsi que ses droits et obligations.

## **ARTICLE 4 : UTILISATION DE L'ÉQUIPEMENT PAR DES TIERS**

Si Le Théâtre de Laval est prioritaire sur l'utilisation des locaux mis à disposition par Laval Agglomération, son projet, résolument connecté aux partenaires du territoire, prend en compte la présence :

- des associations de Laval Agglomération demeurant dans le champ de l'éducation artistique,

- des services culturels de la ville de Laval et de Laval Agglomération.

Ces partenaires bénéficient chacun d'une convention spécifique signée avec Le Théâtre de Laval présentant des dispositions particulières quant au nombre de jours d'utilisation, de moyens humains et techniques apportés.

Le planning des manifestations ainsi organisées sera élaboré conjointement avec Le Théâtre de Laval afin de s'assurer de la disponibilité et de la présence du personnel technique et administratif dans le respect de son droit au repos.

Les utilisations seront planifiées d'un commun accord entre les parties au même moment que la programmation générale des lieux afin de bien articuler ses différentes occupations.

Le Théâtre de Laval peut également établir des conventions de location ponctuelle et percevoir le paiement des locations.

Les tarifs de locations sont votés par le conseil d'administration.

## **ARTICLE 5 – INFORMATION MUTUELLE**

Pour l'exécution de la convention, les parties s'obligent à une information mutuelle qui prendra notamment la forme suivante :

### **5 -1- Pour "LE PROPRIÉTAIRE"**

"LE PROPRIÉTAIRE" communiquera à "L'OCCUPANT", à sa demande et au minimum une fois tous les 5 ans, les prévisions de travaux de gros entretien pour l'année N ainsi que des éléments techniques prévisionnels (programme de travaux à 10 ans, plan d'entretien).

### **5 -2- Pour "L'OCCUPANT"**

"L'OCCUPANT" communiquera au "PROPRIÉTAIRE", sur simple demande :

- tous les ans, le carnet d'entretien des principaux équipements,
- tous les ans, les rapports de contrôle obligatoires,
- les PV de la commission de sécurité,
- une invitation à participer au comité de pilotage ou comité de suivi de l'établissement animé par "L'OCCUPANT".

Une concertation sera organisée tous les 3 ans entre le "PROPRIÉTAIRE" et "L'OCCUPANT", sur les plans de travaux (plans de patrimoine et d'entretien), ainsi qu'une information réciproque et une concertation préalable sur l'impact, à moyen terme, des décisions prises en matière de modification de gestion, investissements, améliorations...

## **ARTICLE 6 – DÉMOLITION TOTALE OU PARTIELLE DES BIENS MIS À DISPOSITION – DESTRUCTION - EXPROPRIATION**

Si les locaux viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du "PROPRIÉTAIRE", la présente convention sera résiliée de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, il est convenu ce qui suit :

1<sup>er</sup> cas : "L'OCCUPANT" subit des troubles sérieux dans sa jouissance et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, est supérieure à 180 jours aux dires du "PROPRIÉTAIRE" ou de son architecte ; "L'OCCUPANT" ainsi que "LE PROPRIÉTAIRE" pourront résilier la convention par simple envoi d'une lettre recommandée avec accusé réception, sans indemnité ni de part et d'autre et ce, dans les 30 jours de la notification de

l'avis du "PROPRIÉTAIRE" ou de son architecte.

Au cas où ni "L'OCCUPANT", ni "LE PROPRIÉTAIRE" ne demanderaient la résiliation de la convention, il sera procédé comme dans le second cas ci-dessous.

2<sup>ème</sup> cas : "L'OCCUPANT" ne subit pas de trouble sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement est inférieure, aux dires du "PROPRIÉTAIRE" ou de son architecte, à 180 jours ; "LE PROPRIÉTAIRE" entreprendra les travaux de réparation des parties endommagées, dégradées ou détruites en conservant seul le droit au remboursement de ces réparations, par sa compagnie d'assurances.

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au "PROPRIÉTAIRE", tous les droits de "L'OCCUPANT" étant réservés contre la partie expropriante.

## **ARTICLE 7 – MODIFICATIONS PAR VOIE D'AVENANT**

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un avenant écrit et bilatéral. Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérances, soit de la passivité du "PROPRIÉTAIRE", celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions de la présente convention.

## **ARTICLE 8 – RÉILIATION DE LA CONVENTION D'OCCUPATION**

La présente convention, d'une durée de 10 ans, expirera donc au plus tard le 31 décembre 2030, sous réserve de dénonciation expresse par l'une ou par l'autre partie, donnée par lettre recommandée avec accusé-réception au moins un an avant la date prévue de son échéance.

### **8-1- Résiliation pour défaut de paiement ou inexécution de la convention**

À défaut de paiement aux échéances convenues ou encore, à défaut d'exécution d'une seule des conditions de la présente convention, qui sont toutes de rigueur, et après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire resté sans effet pendant un mois, et exprimant la volonté du "PROPRIÉTAIRE" de se prévaloir de la présente clause en cas d'inexécution dans le délai précité, la convention sera résiliée immédiatement et de plein droit si bon semble au "PROPRIÉTAIRE", sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

L'expulsion de "L'OCCUPANT" ou de tous occupants de son chef pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant opposition ou appel, sans préjudice de tous dépens et dommages-intérêts, et du droit pour "LE PROPRIÉTAIRE" d'exercer toute action qu'elle jugerait utile, sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles passé le délai sus-indiqué.

### **8-2- Résiliation pour motif d'intérêt général, force majeure, dissolution ou liquidation judiciaire**

La présente convention pourra être résiliée de manière anticipée pour motif d'intérêt général ou pour cas de force majeure sans préavis. En cas de dissolution de l'établissement public local dénommé "L'OCCUPANT", la présente convention sera résiliée de manière automatique.

## ARTICLE 9- ÉLECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution de la présente convention, les parties font élection de domicile en leurs sièges respectifs. Pour tout litige relatif à la présente convention, les parties font expressément attribution de juridiction au Tribunal administratif de Nantes.

### Annexes :

Deux annexes sont attachées à la présente convention :

- Annexe 1 : Plans des locaux
- Annexe 2 : Tableau de répartition des travaux d'entretien du bâtiment pris en charge respectivement par le propriétaire et l'occupant.

Fait en double exemplaire à ...LAVAL....., le ..01.02.2021.....

Pour "LE PROPRIÉTAIRE",

Pour "L'OCCUPANT"

*Le Président du Théâtre de Laval*



Pour le Président,  
et par délégation  
Le Vice-Président

*Francis BERROU*



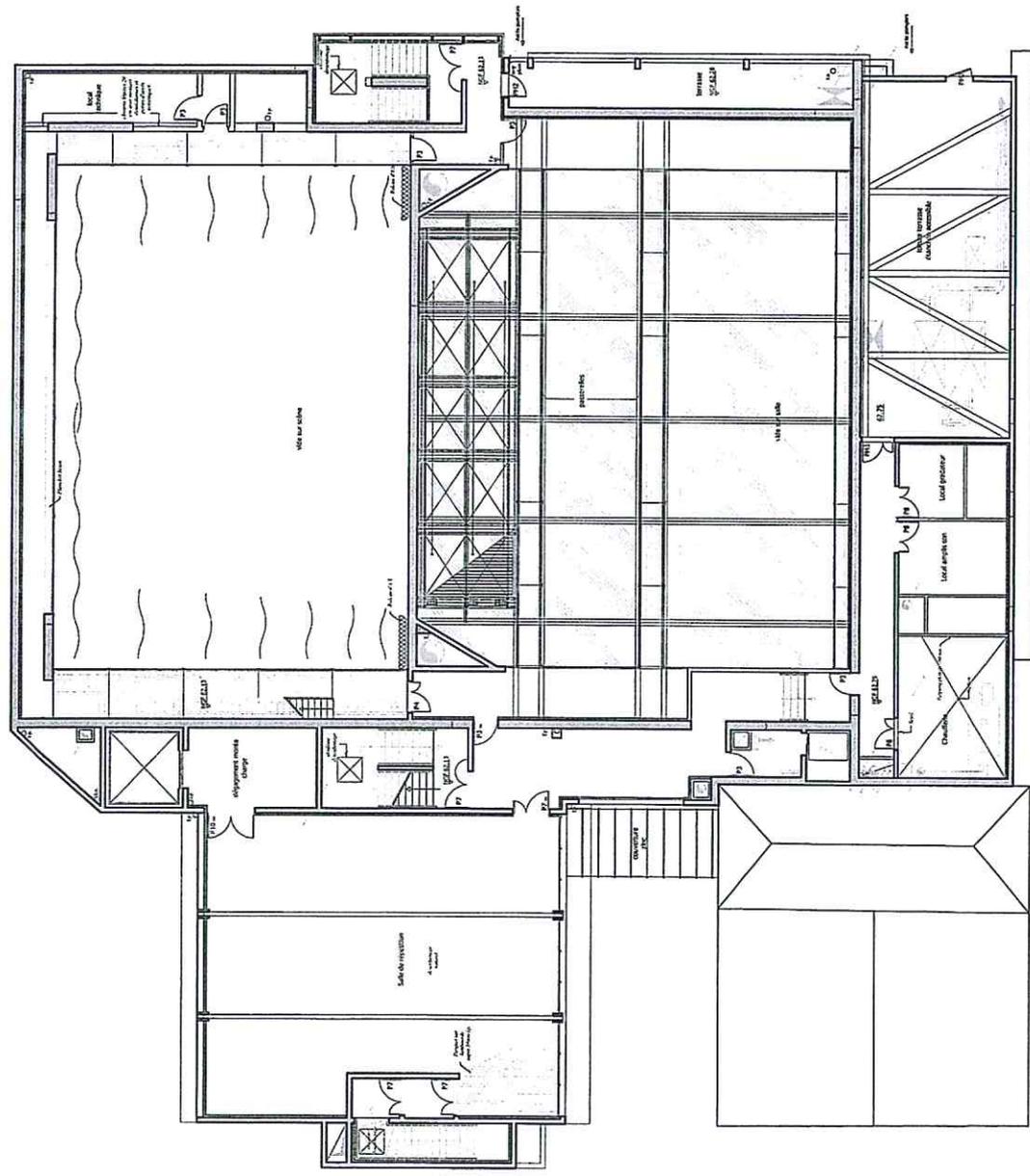
*Bruno FLECHARD*

















## Liste des travaux à la charge respective du propriétaire et du gestionnaire

Nature des ouvrages		Type d'intervention	Budget Agglo	Budget Théâtre
<b>CLOS – COUVERT</b>				
Gros œuvre	Fondations spéciales, murs porteurs, façades	Structure	X	
Charpente – couverture	Charpente	Réfection, réparation, entretien	X	
		Couverture	Réfection, réparation	X
		Entretien (démoussage)		X
	Toiture terrasse / étanchéité	Réfection, réparation	X	
		Entretien (démoussage)		X
	Descentes Ep, chéneaux	Réfection	X (1)	
		Entretien		X
	Edicules techniques	Réfection	X	
		Entretien		X
	Protection sécurité	Réfection	X	
		Entretien		X
Façades hors structure	Peinture de façades	Réfection	X (1)	
		Entretien		X
	Serrurerie (grilles, caillebotis,...)	Remplacement et réparation	X (1)	
		Entretien		X
	Portes, portes-fenêtre, portes vitrées	Remplacement	X (1)	
	<i>Rappel contrat d'entretien à la charge du gestionnaire</i>	Réparation / entretien		X
<b>DISTRIBUTION</b>				
<b>Menuiseries intérieures bois</b>				
	Portes acoustiques, CF-âmes pleines, portes placard, mur mobile...	Remplacement	X (1)	
		Réparation et entretien		X
Cloisons sèches et plafonds	Doublage – cloison	Réfection	X (1)	
		Réparation et entretien		X
	Plafonds (revêtements, faux-plafond, lamelles bois)	Remplacement	X (1)	
		Réparation et entretien		X
Métallerie	Escaliers métalliques intérieurs	Réfection	X (1)	
		Entretien		X
	Garde-corps et mains courantes	Réfection	X (1)	
		Réparation et entretien		X
<b>REVETEMENTS</b>				
	Revêtements de sol (sol souple, carrelage,...)	Remplacement	X (1)	
		Entretien		X
	Peinture de sol	Réfection	X (1)	
		Entretien		X
	Revêtements muraux	Remplacement	X (1)	
		Entretien		X
<b>EQUIPEMENTS TECHNIQUES</b>				
Production de chauffage et ECS	Production de chauffage	Remplacement installation	X (1)	
		Réparation / entretien		X
	Distribution de chauffage	Réfection complète ou partielle	X (1)	
		Réparation - entretien		X (1) - X
	Radiateurs	Remplacement radiateurs	X (1)	
		Réparation - entretien		X (1) - X
	Production ECS	Réfection complète ou partielle	X (1)	
		Réparation / entretien		X
	Distribution ECS	Réfection complète ou partielle	X (1)	
		Réparation - entretien		X (1) - X
Plomberie sanitaire	Réseau extérieur (EF, EU)	Réfection complète	X (1)	
		Réparation / entretien		X
	Appareils sanitaires, robinetterie	Renouvellement	X (1)	
		Réparation / entretien		X
	Divers (clapet anti-retour, antipollution, régulateur de pression,...)	Renouvellement	X (1)	
		Réparation / entretien		X
	Travaux de mise en conformité	Tous travaux	X (2)	
Rafraîchissement des locaux	Groupe de production	Réfection complète	X (1)	
		Réparation / entretien		X
	Unité intérieure de traitement	Réfection complète	X (1)	
		Réparation / entretien		X
	Tuyauteries et accessoires	Réfection complète ou partielle	X (1)	
		Réparation - entretien		X (1) - X
	Diffusion de l'air (plafonniers thermostatiques, à jets hélicoïdal...)	Renouvellement	X	
		Réparation / entretien		X
Climatisation local serveur	Groupe de climatisation	Réfection complète	X (1)	
		Réparation / entretien		X
	Tuyauteries et accessoires	Réfection complète ou partielle	X (1)	
		Réparation - entretien		X (1) - X
	Bouches et diffuseurs	Renouvellement, réparation, entretien		X
Ventilation mécanique contrôlé	Centrales double flux	Réfection complète	X (1)	
		Réparation / entretien		X
	Gâines extérieur et intérieur	Réfection complète ou partielle	X (1)	
		Réparation - entretien		X (1) - X
	Bouches et diffuseurs	Renouvellement	X	
		Réparation / entretien		X

	Ventilation simple flux	Réfection complète	X (1)	
		Réparation / entretien		X
	Gaînes extérieur et intérieur	Réfection complète ou partielle	X (1)	
		Réparation - entretien		X (1) - X
	Bouches et diffuseurs	Renouvellement, réparation, entretien		X
<b>Electricité, courants forts</b>	Comptage, protection	Réfection complète	X (1)	
		Remplacement partiel, réparation, entretien		X
	Distribution	Réfection complète ou partielle	X (1)	
		Réparation / entretien		X
	Appareillage	Réfection complète	X (1)	
		Remplacement partiel, réparation, entretien		X
	Eclairage extérieur	Réfection complète	X (1)	
		Remplacement partiel, réparation, entretien		X
	Travaux de mise en conformité	Tous travaux	X (2)	
<b>Electricité, courants faibles</b>	Baie informatique	Réfection complète	X (1)	
		Remplacement partiel, réparation, entretien		X
	Distribution	Réfection complète ou partielle	X (1)	
		Réparation / entretien		X
	Appareillage	Réfection complète	X (1)	
		Remplacement partiel, réparation, entretien		X
<b>Ascenseur</b>	Machinerie	Remplacement	X (1)	
		Réparation / entretien		X
	Cabine, porte palière	Remplacement	X (1)	
		Réparation / entretien		X
	Travaux de mise en conformité	Tous travaux	X (2)	
<b>SECURITE</b>				
	Isolation, coupe-feu, enclouement	Création réglementaire - remplacement	X (2) - X (1)	
		Réparation / entretien		X
	Alarme incendie	Création réglementaire - remplacement	X (2) - X (1)	
		Réparation / entretien		X
	Détection incendie	Création réglementaire	X (2)	
		Réfection complète	X (1)	
		Remplacement partiel, réparation, entretien		X
	Eclairage de sécurité	Création réglementaire	X (2)	
		Réfection complète	X (1)	
		Remplacement partiel, réparation, entretien		X
	Signalisation	Création, remplacement, réparation, entretien		X
	Extincteurs	Installation, remplacement, entretien		X
	Alarme technique	Création réglementaire	X (2)	
		Réfection complète	X (1)	
		Remplacement partiel, réparation, entretien		X
	Alarme intrusion	Remplacement	X (1)	
		Réparation / entretien		X
	Détecteurs, contacts de porte, sirènes et claviers	Réfection complète	X (1)	
		Remplacement partiel, réparation, entretien		X
	Contrôle d'accès, clavier autonome avec lecteur	Réfection complète	X (1)	
		Remplacement partiel, réparation, entretien		X
	Fermetures des portes (gâche électrique)	Réfection complète	X (1)	
		Remplacement partiel, réparation, entretien		X
	Vidéophone PMR	Réfection complète	X (1)	
		Remplacement partiel, réparation, entretien		X
	Centrale, platine de rue, poste intérieur et accessoires	Réfection complète	X (1)	
		Remplacement partiel, réparation, entretien		X
<b>EQUIPEMENTS SCENIQUES</b>				
	Système de machinerie (moteurs, perches, fils, commandes)	Réfection complète		X (1)
		Remplacement partiel, réparation, entretien		X
	Parquet et plancher de scène	Réfection complète		X (1)
		Remplacement partiel, réparation, entretien		X
	Système de sonorisation	Réfection complète		X (1)
		Remplacement partiel, réparation, entretien		X
	Système d'éclairage scénique	Réfection complète		X (1)
		Remplacement partiel, réparation, entretien		X
	Système mobile de levage (moteurs, palans, pieds)	Réfection complète		X (1)
		Remplacement partiel, réparation, entretien		X
	PEMP, Tour de réglage	Réfection complète		X (1)
		Remplacement partiel, réparation, entretien		X
<b>AMENAGEMENTS DES ABORDS</b>				
	Voirie, stationnement à l'air libre ou parvis	Réfection complète	X (1)	
		Réparation / entretien		X
	Cendriers extérieurs	Remplacement, réparation, entretien		X
<b>AGENCEMENTS INTERIEURS ET MOBIER</b>				
	Habillage en panneaux bois, mezzanine,meuble, bar,...	Remplacement / création		X(2)
		Réparation / entretien		X

X (1) A la charge du propriétaire les travaux rendus nécessaires par la vétusté, par les vices affectant la structure du bâtiment et le rendant impropre à sa destination. A la charge du gestionnaire les travaux rendus nécessaires suite à un dommage ou un défaut d'entretien ou une mauvaise utilisation.

X (2) Aucun aménagement ne devra être réalisé sans l'aval préalable du propriétaire.