

Etablissement Public de Coopération Culturelle « Cité européenne du théâtre et des arts associés Domaine d'O Montpellier »	DÉLIBÉRATIONS DU CA N°2024-023
	Séance du : 23/12/2024
Convention d'occupation du domaine public entre la Métropole et l'EPCC Cité Européenne du théâtre - Domaine d'O	

Le vingt-trois décembre 2024, à quinze heures, les membres du Conseil d'Administration de l'EPCC Cité Européenne du théâtre se sont réunis à l'hôtel d'Aurès, 14 rue Eugène Lisbonne, sur convocation régulière conformément aux statuts.

Présents : M. Michaël Delafosse, Mme Tasmine Akbaraly, M. Genies Balazun, Mme Véronique Brunet, M. Renaud Calvat, Mme Jacqueline Galabrun-Boulbes, Mme Florence March, Mme Agnès Robin, M. Michel Roussel, M. Jackie Vilasèque

Représentés : M. Eric Penso, M. Michel Roussel

Excusés :

Autres participants : M. Roquart Stéphane, M. Biancamaria Sylvain

Président de séance : M. Michaël Delafosse



Convention d'occupation du domaine public entre la Métropole et l'EPCC Cité Européenne du théâtre

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L. 1431-1 et suivants,

Vu la loi n° 2002-6 du 4 janvier 2002 relative aux Etablissements Publics de Coopération Culturelle (EPCC),

Vu le décret n° 2002-1172 du 11 septembre 2002 relatif aux Etablissements Publics de Coopération Culturelle,

Vu les statuts de l'EPCC Cité européenne du théâtre et des arts associés Domaine d'O tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral portant sa création,

Considérant :

Qu'il convient de définir les modalités de la mise à disposition du domaine public et des biens par la Métropole de Montpellier à l'EPCC Cité Européenne du théâtre pour l'exercice de ses missions culturelles et artistiques ;

Le projet de convention d'occupation joint en annexe ;

Après délibération des membres du conseil d'administration, il est décidé :

Article 1 – Approbation de la convention

Le Conseil d'Administration approuve la convention d'occupation du domaine public entre la Métropole de Montpellier et l'EPCC Cité européenne du théâtre et des arts associés Domaine d'O, annexée à la présente délibération.

Article 2 – Autorisation

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général de l'EPCC à signer ladite convention et tout document nécessaire à sa mise en œuvre.

Fait à Montpellier, le 23 décembre 2024,



POUR EXTRAIT CONFORME
Le Président

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A. Lefer', is written over a horizontal line.



d'occupation du domaine public du Domaine d'O (Montpellier)

Entre les soussignés :

Montpellier Méditerranée Métropole, dont le siège social est situé Hôtel de la Métropole, 50 place Zeus, CS 39556, 34961 Montpellier Cedex 2, identifié sous le SIRET n°243 400 017 00022, représentée M. Cyril Meunier, 2e Vice-Président délégué aux Tourisme, Attractivité, Congrès, autorisé aux fins des présentes par délibération n°2024023 en date du 23/12/2024,

Ci-après dénommée « la Métropole »

Et

L'EPCC Cité Européenne du Théâtre et des arts associés – Domaine d'O - Montpellier, dont le siège social est situé 178 rue de la Carriérasse, 34090 Montpellier, représenté par son président en exercice, M. Michaël DELAFOSSE, autorisé aux fins des présentes par délibération du Conseil d'administration du XXX,

Ci-après dénommé : « L'occupant » ou « L'EPCC »

Lesquels, ès qualités, préalablement à la convention objet des présentes ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

L'EPCC Cité Européenne du Théâtre et des arts associés – Domaine d'O - Montpellier a pour objet la mise en œuvre d'un projet artistique regroupant la création, la production et la diffusion dans le domaine du spectacle vivant et des arts associés, ainsi que dans les différents champs artistiques qui peuvent entrer en dialogue avec eux, sur le périmètre du domaine, hors les murs, et à travers l'Europe et a pour mission, entre autres, la gestion et l'exploitation des équipements culturels domaine d'O Nord.

En application de la convention de transfert de la compétence Culture en date du 23 décembre 2016 conclue entre le Département de l'Hérault et Montpellier Méditerranée Métropole et du Code Général des Collectivités Territoriales, ces équipements culturels et la partie nord du domaine départemental du domaine d'O correspondant à la parcelle susvisée sont mis à disposition de la Métropole qui possède à ce titre tous pouvoirs de gestion et peut autoriser l'occupation des biens remis.

La Métropole autorise l'EPCC à occuper les biens immobiliers nécessaires à la conduite de ses missions et situés au sein du domaine d'O, lui-même sis à Montpellier, 178 rue de la Carriérasse.

Ceci exposé, il est passé à la convention objet des présentes.

ARTICLE 1 - OBJET DE L'AUTORISATION - DESIGNATION :

Par les présentes la Métropole autorise l'EPCC du Domaine d'O à occuper, à compter du 1^{er} janvier 2025, les biens immeubles ci-après désignés, dépendant du domaine d'O, sis à Montpellier, 178 rue de la Carriérasse, le tout cadastré ainsi qu'il suit au cadastre de ladite commune :

Sections	Numéros	Lieudits	contenances		
			Ha	a	Ca
TM	16	Rue de la Carrièresse	04	44	85

1.1 Biens mis à disposition de l'EPCC et affectés de façon permanente à l'accueil de spectacles

Lesdits biens, situés dans la partie nord du domaine (entrée nord), consistant en bâtiments, parkings, circulations et pinède le tout enclos de grilles et se décomposant ainsi :

- Parking P1, implanté sur la parcelle TM 16, comprenant 348 places de stationnement soit 8 700 m²
- Amphithéâtre non couvert d'une capacité de 1800 places (surface de 1 224 m²)
- Annexes techniques de l'amphithéâtre, y compris sanitaires, loges, billetterie, circulations etc. soit 853,28 m²
- Immeuble composé de bureaux, salle de réunion, tisanerie, circulations etc. soit une surface de 377,66 m²
- Théâtre Jean-Claude Carrière d'une capacité de 600 places assises ou 1200 places debout (surface de 873,38 m²)
- Annexes techniques du théâtre JC Carrière y compris sanitaires, hall, billetterie, loges, circulations etc. de 1295,32 m²
- Restaurant Bistrot d'O avec ses cuisines d'une surface totale de 305,90 m²
- Annexes du restaurant, y compris stockage, sanitaires et vestiaires de 236,74 m²
- Pinède nord d'une surface de 8 696,96 m²
- Aire d'accueil du chapiteau d'une surface de 4 002,61 m² (emprise du chapiteau comprise)

Il est précisé que l'EPCC occupera ces biens de façon permanente. L'EPCC Cité européenne du Théâtre sera tenu de mettre à disposition de la Métropole les espaces en ordre de marche au maximum **15 jours par an**, la Métropole se réservant le droit de mettre les biens à la disposition de tiers dont les activités relèvent soit de ses compétences générales, soit de missions d'intérêt général. Ces jours seront consentis à titre gracieux et incluront la mise à disposition gracieuse par l'EPCC d'une équipe technique en effectif suffisant pour assurer la mise en marche de la scène et des fluides. Toute autre prestation, notamment la location de matériel supplémentaire, et en général toute prestation technique, sera à la charge de la Métropole. Le calendrier d'occupation est fixé par commun accord entre l'EPCC et les services de la Métropole.

1.2 Biens occupés de façon occasionnelle et temporaire par l'EPCC :

Les biens du domaine d'O non mis à disposition de la Métropole dans le cadre du transfert de La compétence Culture du Département à la Métropole, pourront être occupés de façon occasionnelle par l'EPCC dans le cadre d'une convention à intervenir entre la Métropole, le Département de l'Hérault et l'EPCC.

ARTICLE 2 - RESERVE D'USAGE ET DE JOUISSANCE AU PROFIT DE LA METROPOLE

Il est expressément convenu entre les parties que la Métropole conserve le droit d'intervenir librement sur la partie nord, occupée par l'EPCC que ce soit pour l'entretien ou pour toutes autres raisons qu'elle jugerait opportune, dans l'intérêt du domaine lui-même, ou de celui de la Métropole, dans le strict respect des activités de l'occupant.

ARTICLE 3 - DESTINATION :

L'occupant déclare qu'il destine les immeubles, objet de la présente convention d'occupation à la mise en œuvre d'un projet artistique et culturel rassembleur et à l'accueil de festivals existants et à venir soutenus par la Métropole.

D'une manière plus générale, l'occupant destine ces biens occupés à l'organisation et à la mise en place de manifestations artistiques et culturelles ouvertes au public.

L'EPCC est à ce titre l'unique interlocuteur de la Métropole et décideur en ce qui concerne des modalités d'occupation, aussi bien par les éventuels sous-occupants que par les opérateurs de spectacle, dans le cadre de ses activités statutaires susmentionnées.

ARTICLE 4 - DOMANIALITE PUBLIQUE :

Le terrain objet des présentes est mis à disposition de Montpellier Méditerranée Métropole pour une durée illimitée en application de la convention de mise à disposition susvisée et des dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales.

ARTICLE 5 - NATURE DE L'AUTORISATION :

L'occupation présentement consentie est régie par les règles du droit administratif à l'exclusion de toute autre législation.

ARTICLE 6 - CARACTERE PERSONNEL DE L'AUTORISATION :

La présente autorisation d'occupation est accordée à titre strictement personnel. Aucune cession des droits que l'occupant tient de la présente convention, ne peut avoir lieu sous peine de résiliation immédiate de celle-ci.

Néanmoins, compte tenu de la destination des biens occupés et de l'activité de l'occupant, celui-ci est autorisé, dans le cadre de l'organisation des spectacles et festivals, à permettre à des opérateurs d'intervenir dans les biens objet des présentes.

ARTICLE 7 - DUREE DE LA CONVENTION :

La présente convention est accordée pour une durée de 3 ans à compter du 1^{er} janvier 2025.

ARTICLE 8 - CHARGES RECUPERABLES PAR LA METROPOLE :

L'occupant sera redevable des charges, correspondant aux frais supportés par la Métropole relativement au domaine occupé. Ces frais comprennent, sans que la liste soit exhaustive :

- les fluides (électricité, autres dépenses de viabilisation)
- le contrat de maintenance ;
- les frais de nettoyage et d'entretien des locaux et des espaces verts.

Ces charges seront payables par l'occupant à la Métropole chaque année, à termes échus, au vu d'un décompte de charges.

ARTICLE 9 - SOUS-OCCUPATION :

L'occupant ne pourra, en aucun cas, accorder de sous-occupation, en tout ou partie de l'immeuble occupé, sans le consentement exprès et écrit de la Métropole. Dans tous les cas, l'occupant demeurera garant solidaire de son sous-occupant, pour l'exécution des conditions de la présente convention.

D'ores et déjà, il est expressément convenu entre les parties que le fait pour l'EPCC de faire intervenir des opérateurs de spectacles ou toutes autres structures sur les immeubles, objet de la présente convention d'occupation et situés sur la partie nord du domaine ne constitue pas une sous-occupation, dès lors que cela s'inscrit dans l'objet même de l'EPCC. A ce titre, la Métropole en accepte expressément le principe.

ARTICLE 10 - CONDITIONS GENERALES :

La présente autorisation est consentie sous les charges et conditions suivantes que l'occupant s'oblige à exécuter et accomplir savoir :

10.1 - Réparations - Aménagements :

Toutes les réparations ou aménagements à faire aux biens occupés pendant la durée de l'autorisation sont à la charge de la Métropole (sauf pour ce qui touche aux matériels, aménagements et petits équipements artistiques, qui relèveront toujours de l'occupant), en plus des grosses réparations c'est à dire celles concernant les gros murs et les voûtes, le rétablissement des poutres et les couvertures entières, les digues et les murs de soutènement et de clôture aussi en entier, les planchers et les cloisons, et des réparations qui deviendraient nécessaires du fait de l'usure normale des appareils de chauffage, du chauffe-eau et des menuiseries.

La Métropole s'oblige à exécuter les réfections et réparations au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

L'occupant ne pourra faire aucun aménagement ou installation dans les biens occupés sans avoir obtenu l'accord de la Métropole.

10.2 - Etat des lieux :

Un état des lieux sera dressé et annexé aux présentes.

Une visite annuelle des bâtiments pour le recensement des besoins en travaux sera effectuée par les services compétents de l'EPCC et de la Métropole afin de définir :

- les améliorations, modifications ou transformations à envisager ;
- les mesures liées à la conservation du patrimoine ;
- la modernisation des installations techniques.

10.3 - Impôts :

L'occupant acquittera à compter du point de départ de la présente autorisation, ses impôts personnels et généralement tous impôts et taxes fiscales ou parafiscales auxquels il sera assujéti personnellement.

10.4 - Travaux :

L'occupant souffrira l'exécution de toutes les réparations et travaux quelconques, même de simples améliorations que la Métropole estimerait nécessaires, utiles ou simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant la durée de l'autorisation (après en avoir avisé l'occupant) dans les biens occupés.

L'occupant ne pourra, non plus, s'opposer aux travaux dont l'immeuble pourrait être l'objet dans le cadre d'opérations d'urbanisme.

Il devra également supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins de celui occupé, quelque gêne qu'il puisse en résulter pour pénétrer dans les lieux occupés, sauf son recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux, les propriétaires voisins ou qu'il y aura lieu, mais en laissant toujours la Métropole hors de cause.

10.5 - Vices cachés :

La Métropole ne sera pas tenue à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

10.6 - Renonciations à recours :

L'occupant renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre la Métropole et tous mandataires de la Métropole et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont l'occupant pourrait être victime dans les locaux occupés. La Métropole n'assume aucune obligation de surveillance.

En cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption du service de l'eau, de l'électricité et plus généralement des services collectifs et éléments d'équipements de l'immeuble.

En cas de dégâts causés aux biens occupés et / ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, du fait des conditions climatiques ou par suite de fuites, d'infiltration d'humidité ou autres circonstances. L'occupant sera seul responsable des dégâts causés par le gel, dont il devra assumer la réparation.

Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter.

En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, et de tous tiers en général.

En cas d'accidents survenant dans les biens occupés ou du fait des biens occupés pendant la durée de l'autorisation quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité résultant à l'égard de son personnel soit de la Métropole, soit des tiers, sans que la Métropole puisse être inquiétée ou poursuivie de ce chef.

Il est en outre expressément convenu que l'occupant fera son affaire personnelle, sans aucun recours contre la Métropole, de tous dégâts causés aux biens occupés par troubles, émeutes, grèves ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

ARTICLE 11 - RESPONSABILITE - ASSURANCE :

L'occupant répondra des dégradations et pertes qui pourraient survenir pendant la durée du contrat dans le bien occupé, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par faute de la Métropole ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans les lieux.

Il devra pendant toute la durée de la convention faire assurer le bien loué auprès d'une compagnie notoirement solvable et pour une somme suffisante (5 M€ minimum) contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire, notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux, les risques locatifs et le recours des voisins. De la même manière, il devra également faire assurer son mobilier.

Il sera seul responsable des dégâts occasionnés aux immeubles, aux occupants et autres personnes s'y trouvant, par lui-même, par les personnes dont il doit répondre ou par les objets ou autres qu'il a sous sa garde.

Il ne pourra inquiéter la Métropole à raison des troubles ou des dommages subis du fait des autres occupants des immeubles ou de toute autre personne ; il se réserve la faculté d'agir directement contre l'auteur du dommage.

ARTICLE 12 - RESILIATION DE LA CONVENTION :

La présente convention pourra être résiliée par l'une ou l'autre des parties dans les cas et conditions ci-après :

12.1 - Résiliation par la Métropole

La Métropole pourra mettre fin à la présente autorisation et de manière anticipée, dans les cas suivants :

- Pour non exécution par l'occupant, de l'une des conditions de la présente convention ;
- Les conventions d'occupation du domaine public étant accordées à titre précaire, la Métropole pourra mettre fin à la présente convention pour un motif d'intérêt général, moyennant un préavis de 3 mois. Dans un tel cas, il est expressément convenu entre les parties qu'aucune indemnité ne sera due par la Métropole à l'occupant, ainsi que ce dernier l'accepte expressément ;
- En cas de résiliation de la convention d'objectifs et de moyens.

12.2 - Résiliation par l'occupant :

L'occupant aura la possibilité de résilier de manière anticipée la présente convention. Il devra en avertir la Métropole par acte extra-judiciaire DEUX MOIS (2) au moins avant la date de son départ.

ARTICLE 13 - COMPETENCE JURIDICTIONNELLE :

Toutes les contestations qui pourraient naître de l'interprétation ou de l'exclusion de la présente convention, seront de la compétence du Tribunal Administratif de Montpellier.

ARTICLE 14 - ELECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur siège respectif.

Fait à Montpellier, le 20/01/2025

en 3 exemplaire originaux.

Pour Montpellier Méditerranée Métropole,

Pour l'EPCC