

MAIRIE DE METZ

CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ

REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 28 janvier 2016

DCM N° 16-01-28-2

Objet : Rénovation de l'offre cinématographique du centre-ville : Mise à disposition par bail emphytéotique du Cinéma PALACE.

Rapporteur: M. LEKADIR

L'offre cinématographique actuelle du centre-ville de METZ se compose des cinémas CAMEO-ARIEL (disposant de 4 écrans labellisés "Art et Essai") et du PALACE (programmation généraliste avec 7 salles disponibles). Celle-ci apparaît aujourd'hui inadaptée et affaiblie pour une grande Ville comme METZ. Son état menace une offre durable et attractive pour le centre-ville. Il y a lieu de poser les quatre constats suivants :

1. Celui d'une fréquentation en baisse constante depuis des années. En 2015 le PALACE a accueilli 175 742 spectateurs (soit -6%) et le CAMEO-ARIEL annonce 91 013 entrées (soit -4%).
2. Les deux cinémas actuels sont vétustes et offrent un confort global loin des standards actuels : problèmes de normes sanitaires et de climatisations, difficultés d'accès, défauts d'insonorités, état insatisfaisant des équipements et des décorations, outils d'animation et de médiation peu développés...
3. En tant qu'E.R.P. (Etablissement recevant du public) la question de la mise aux normes PMR des deux cinémas du centre-ville se pose. L'application obligatoire de la Loi Handicap du 11 février 2005 nécessite la réalisation de travaux importants sur le cinéma PALACE. Le bâtiment abritant le cinéma CAMEO-ARIEL étant pour sa part impossible à adapter de façon correcte (espace insuffisant, salles en sous-sol, niveaux intermédiaires ...).
4. L'exploitant actuel des deux cinémas est en incapacité économique de réaliser ses travaux ou de les supporter indirectement par des loyers complémentaires.

Par ailleurs, dans les mois à venir, un nouveau cinéma va voir le jour sur le territoire de l'agglomération messine à savoir un multiplexe dans la ZAC Actisud de MOULINS LES METZ (6-8 salles) à Waves.

Face à ces constats, il a été imaginé un projet de rénovation et de modernisation de l'offre cinématographique du centre-ville autour de deux perspectives :

- un cinéma "Art et Essai" à l'emplacement du cinéma PALACE qui cesserait son activité de cinéma généraliste (le CAMEO-ARIEL arrêtera son activité pour une impossibilité d'application de la loi Handicap).
- un multiplexe de 6 à 8 salles dans la ZAC de l'Amphithéâtre pour garder une offre généraliste au centre-ville. Ce cinéma viendra s'intégrer dans le projet urbain global de l'Amphithéâtre (logements, bureaux, centre des congrès, centre Pompidou Metz, centre commercial Muse) qui forme un élargissement du centre-ville historique.

Une étude réalisée (en avril 2012) par le cabinet Gérard Vuillaume, mandaté par la Ville de METZ, sur le potentiel public en matière d'Art & Essai estime celui-ci jusqu'à 300 000 entrées par an pour un cinéma de centre-ville rénové et animé (91 000 entrées faites actuellement). Plus généralement, toutes les études réalisées depuis 2012 sur la ZIC (Zone d'Intérêt Cinématographique) de la Ville de METZ (étude du cabinet Vuillaume missionné par la Ville de METZ, ainsi que les études de marché faites par KINEPOLIS et CGR) montrent un potentiel annuel d'entrées à METZ de 1.8 à 2 millions d'entrées alors qu'un maximum d'1.2 millions d'entrées est réalisé actuellement (environ 900 000 spectateurs à Saint Julien, 175 000 au PALACE et 91 000 au CAMEO-ARIEL).

La Ville de METZ a posé des grands principes autour de ce projet à la fois comme propriétaire des sites et porteur d'une ambition de développement culturel et cinématographique :

- Le maintien et le développement d'un cinéma "Art et Essai" modernisé à la fois sur les lieux et le projet cinématographique ambitieux (sanctuarisation du label "Art et Essai" dans toutes ces dimensions et dans le respect de l'ensemble des recommandations et contraintes du CNC).
- La rénovation complète du cinéma PALACE (pour un coût estimé de 2,5 millions d'euros) à la charge de l'exploitant : accessibilité totale avec ascenseur, adaptation des salles, accueil et façade modernisés, rénovation des sanitaires et du système de climatisation, travaux de décor et confort...).
- L'installation d'une salle dédiée à l'éducation à l'image avec un partenariat à construire et développer avec l'éducation nationale et les associations d'éducation à l'image.
- La définition d'un espace d'exposition et d'animation dans le PALACE.
- La reprise de tous les salariés actuels du CAMEO-ARIEL et du PALACE avec leur intégration dans le projet futur.
- Le recrutement d'un directeur expérimenté en "Art et Essai" en accord avec la Ville de METZ.
- Un projet d'animation culturelle "Art et Essai" associant les usagers, les acteurs culturels, les associations et la Ville dans le cadre d'un comité d'animation qui assure l'association des différentes partenaires.
- Le maintien de tarifs attractifs et de formules d'abonnements.
- La construction et l'exploitation d'un cinéma généraliste à la ZAC de l'Amphithéâtre complétant ainsi une offre équilibrée de cinéma (Généraliste + "Art et Essai") au centre-ville.

Trois sociétés ont manifesté leur intérêt : CGR, KINEPOLIS et Ciné Ville et deux d'entre elles (CGR et KINEPOLIS) ont construit un projet. Ceux-ci ont été étudiés, notamment avec l'expertise de la DRAC, puis sécurisés. La proposition solide et volontaire de l'opérateur KINEPOLIS autour d'un "Pôle cinématographique d'Art et Essai" moderne, qualitatif et ambitieux au sein des murs actuels du PALACE s'est progressivement imposée.

Pour incarner le projet "Art et Essai", M. Michel HUMBERT (actuel exploitant) restera le programmateur du cinéma PALACE rénové et l'ensemble des salariés œuvrant actuellement pour les deux cinémas du centre-ville sera repris et intégré au projet futur. Leur expérience sera un atout indéniable. Ils seront accompagnés par un comité d'animation et de concertation mobilisant notamment les acteurs associatifs. Un programme d'éducation à l'image, des collaborations avec les évènements et structures artistiques de METZ ainsi qu'un partenariat avec l'Education Nationale seront construits. Ces engagements culturels et professionnels ont été confirmés et détaillés par KINEPOLIS dans un courrier en date du 15 janvier 2016.

Parallèlement à l'accord commercial entre les deux parties privées, il y a lieu de mettre à disposition les locaux communaux sis 5/7 rue Fabert, 6 rue Paul Besançon et 2 bis rue Blondel à METZ avec leur terrain d'assiette, domaine privé de la Ville de Metz, à la société KINEPOLIS IMMO THIONVILLE (K.I.T.).

Pour atteindre les objectifs précités, les parties ont jugé opportun de recourir, en prolongement et en substitution aux actes existants, à un bail emphytéotique administratif afin de permettre le financement des travaux de transformation, de réhabilitation et de mises aux normes du bâtiment par l'emphytéote. Ce bail est proposé pour une durée de 27 ans à compter de la date de dépôt de l'autorisation d'urbanisme nécessaire pour entreprendre les précités travaux. L'ensemble des garanties et engagements formulés sont repris et conditionnent l'exercice ordinaire du bail.

En conséquence, la délibération suivante est soumise à l'approbation du Conseil Municipal.

LE CONSEIL MUNICIPAL

La Commission des Finances et des Ressources entendue,

VU le projet de bail emphytéotique,

VU l'évaluation des services fiscaux portant montant de la redevance,

VU l'accord de la société KINEPOLIS IMMO THIONVILLE (K.I.T.) sur le projet de bail emphytéotique,

CONSIDERANT la nécessité de rénover et mettre aux normes l'actuel Cinéma PALACE,

CONSIDERANT que les opérations et l'activité ainsi déployée revêtent un caractère d'intérêt général,

CONSIDERANT que l'activité Cinéma "Arts et Essai" a toujours relevé d'une initiative privée et que la Ville de METZ souhaite maintenir cette organisation,

CONSIDERANT que la société KINEPOLIS IMMO THIONVILLE (K.I.T.) se pose en gestionnaire de l'équipement par reprise commerciale,

CONSIDERANT le projet et les engagements notamment culturels présentés,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

DECIDE :

- **DE CONSENТИR** la mise à disposition du Cinéma Palace sis, 5/7 rue Fabert, 6 rue Paul Besançon et 2 bis rue Blondel à METZ et de son terrain d'assiette par bail emphytéotique au profit de la société KINEPOLIS IMMO THIONVILLE (K.I.T.), représentée par Monsieur Eddy DUQUENNE, pour une durée de 27 ans à compter de la date de dépôt de l'autorisation d'urbanisme nécessaire pour entreprendre les travaux de transformation, rénovation et mise aux normes des bâtiments,
- **DE FIXER** la redevance annuelle à 35 000 euros selon les dispositions de l'article 7 du bail emphytéotique administratif,
- **D'ACQUITTER** les frais afférents à la signature du bail emphytéotique selon les dispositions de l'article 18 dudit bail,
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire, ou son représentant, à régler les détails de l'opération, à finaliser le projet de bail emphytéotique, à le signer et à signer tous documents et avenants liés à ce dossier.

Vu et présenté pour enrôlement,

Signé :

Pour le Maire

Le Conseiller Délégué,

Gilbert KRAUSENER

Service à l'origine de la DCM : Gestion Domaniale

Commissions :

Référence nomenclature «ACTES» : 3.6 Autres actes de gestion du domaine privé

Séance ouverte à 15h00 sous la Présidence de M. Dominique GROS Maire de Metz ,
Nombre de membres élus au Conseil Municipal : 55 dont 55 sont encore en fonction à la date de la délibération.

Membres assistant à la séance : 46 Absents : 9 Dont excusés : 8

Décision : ADOPTÉE À LA MAJORITÉ

Bail emphytéotique administratif
consenti par la Ville de Metz à la Société KINEPOLIS IMMO THIONVILLE (K.I.T.)

EXPOSE	4
Article 1 : OBJET DU BAIL.....	5
Article 2 : DESIGATION DES BIENS.....	5
Article 3 : ÉTAT DES LIEUX	5
Article 4 : ORIGINE DE PROPRIETE	6
Article 5 : DESTINATION – ENGAGEMENT D’UTILISATION	6
Article 6 : DUREE	6
Article 7 : REDEVANCE	7
Article 8 : DECLARATIONS FISCALES	7
Article 9 :CONDITIONSUSPENSIVE.....	7
Article 10 : CHARGES ET CONDITIONS GENERALES	8
10.1. CONDITIONS D’EXPLOITATION DU CINEMA D’ART ET D’ESSAI	8
10.2. GARANTIE DU BAILLEUR.....	8
10.3. VICES CACHES.....	8
10.4. ENTRETIEN.....	8
10.5. SERVITUDES	9
10.6. HYPOTHEQUES	9
10.7. ASSURANCES	10
10.8. EAU COURANTE -CHAUFFAGE – ELECTRICITE – TELEPHONE	10
10.9. IMPÔTS ET TAXES	10
10.10. CESSION – SOUS-LOCATION – CREDIT BAIL.....	11
Article 11 : TRAVAUX.....	11
11.1 NATURE DES TRAVAUX.....	11
11.2 AUTORISATIONS D’EXPLOITER	12
11.3 ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUUBLIC.....	12
11.4 DOSSIER D’INTERVENTION ULTERIEURE SUR L’OUVRAGE	13
11.5 PROPRIETE DES AMELOIRATIONS – OUVRAGES – ELEMENTS D’EQUIPEMENTS REALISES PAR L’EMPHYTEOTE.....	13
Article 12 : RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	Erreur ! Signet non défini.
Article 13 : RESILIATION	14
13.1 A l’initiative du BAILLEUR	14

13.2 A l'initiative de L'EMPHYTEOTE	16
Article 14 : SOLIDARITE - INDIVISIBILITE	16
Article 15 : SITUATION HYPOTHECAIRE	16
Article 16 : LIVRE FONCIER	16
Article 17 : POUVOIRS	17
Article 18 : FRAIS.....	17
Article 19 : DOMICILE.....	17
Article 20 : ATTRIBUTION DE JURIDICTION.....	17
Article 21 : LOI INFORMATIQUE ET LIBERTES	17
Article 22 : ANNEXES.....	17

L'AN DEUX MILLE SEIZE

Le ... pour le représentant du BAILLEUR ;
Et ... pour le représentant de l'EMPHYTEOTE.

Maîtres Reinert et Krummenacker notaires à METZ, soussignés,

A reçu le présent acte authentique, à la requête de :

BAILLEUR

La VILLE DE METZ ayant son siège à 57000 METZ, Hôtel de Ville Place d'Armes

Ci-après dénommé « LE BAILLEUR » ou « la VILLE ».

EMPHYTEOTE :

La société KINEPOLIS IMMO THIONVILLE (K.I.T.), société anonyme à conseil d'administration au capital de 1 520 000 euros, dont le siège social est sis 50 route d'Arlon – 57100 THIONVILLE identifiée au RCS de Thionville sous le numéro B 419 162 672, représentée par Monsieur Eddy DUQUENNE, Administrateur délégué.

Ci-après dénommée « L'EMPHYTEOTE ».

PRESENCE – REPRESENTATION

1) La VILLE est ici représenté par Monsieur Dominique GROS son maire,

Spécialement autorisé à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal, en application de l'article L2241-1 du CGCT, en date du 17 avril 2014, observation étant faite qu'une copie de la délibération précitée a été transmise en date du 22 avril 2014 à Monsieur le Préfet, afin de lui permettre d'exercer le contrôle de légalité

Dont un extrait conforme demeurera annexé aux présentes, après mention du notaire et visa des parties soussignées.

Le représentant de la commune déclare que ladite délibération n'a fait l'objet daucun recours auprès du Tribunal Administratif.

2) La société KINEPOLIS IMMO THIONVILLE (K.I.T.), dénommée l'EMPHYTEOTE représenté par Monsieur Eddy DUQUENNE, Administrateur délégué de la société et dûment habilité à signer le présent bail.

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

EXPOSE

La VILLE de Metz est engagée dans la modernisation et la confortation de l'offre cinématographique sur son territoire au profit de l'ensemble de ses habitants.

Ainsi, dans le cadre de la poursuite de l'urbanisation du secteur de l'Amphithéâtre, la Ville souhaite la création d'une zone de loisirs comprenant la construction d'un multiplexe cinématographique de 8 à 9 salles d'une capacité de 1100 places. La demande d'autorisation d'aménagement cinématographique (articles L 212.7 à L 212.9 du code du cinéma et de l'image animée) de ce multiplexe devrait être déposé au cours du premier trimestre 2016.

Cette perspective offre une volonté de redynamiser l'offre cinématographique du centre-ville et nécessite donc, aux côtés de l'offre généraliste du secteur de l'Amphithéâtre, de préserver une programmation complémentaire en « art et essai » avec un projet d'animation ambitieux dans l'actuel Cinéma Palace.

Cet établissement devant au surplus être rénové, mis aux normes et modernisé, [ce qui induit](#) de lourds investissements.

Toutefois, l'exploitant actuel a informé la Ville de son incapacité à assumer financièrement ces travaux de rénovation et de mise aux normes. Les opérations et l'activité ainsi déployée revêtent un caractère d'intérêt général.

La société KINEPOLIS IMMO THIONVILLE (K.I.T.), se propose de réaliser et de financer ces travaux pour faire du Cinéma Palace un cinéma avec une programmation « art et essai » et de mener en lien avec cette programmation, des actions d'animation selon les prescriptions définies par le Centre National du Cinéma (venue d'équipes de films, de débats en lien avec l'actualité cinématographiques, des collaborations avec les associations locales et régionales œuvrant dans le champ du cinéma, des projets d'éducation à l'image en direction des enfants en lien avec l'éducation nationale et les structures d'accueil péri et extrascolaires, la création d'un lieu d'exposition en lien avec la programmation et les animations du cinéma).

Ces collaborations seront mises en œuvre au travers d'un Comité d'usagers et d'experts qui pourra être force de proposition sur les projets d'animation et dont l'avis sera sollicité à titre consultatif notamment sur la programmation et les animations ([Annexe 1](#) : Courrier de KINEPOLIS en date du 15 janvier 2016.

Dès lors, la VILLE DE METZ se propose de mettre à disposition de la société KINEPOLIS IMMO THIONVILLE (K.I.T.), le bâtiment du Cinéma Palace sis, 5/7 rue Fabert, 6 rue Paul Besançon et 2 bis rue Blondel à METZ et son terrain d'assiette tels que décrits ci-après, faisant partie du domaine privé de la VILLE, en vue de sa transformation, après travaux de réhabilitation, de mise aux normes en cinéma dont la programmation corresponde au classement « art et essai » avec les labels Recherche et découverte (RD), Jeune Public (JP) et Patrimoine (PR) tel que défini par le Centre National du Cinéma et de l'image animée (CNC).

Pour atteindre cet objectif, les parties ont jugé opportun de recourir à un bail emphytéotique administratif, notamment pour conférer à la Société KINEPOLIS IMMO THIONVILLE (K.I.T.), un droit réel susceptible d'hypothèque, en vue de financer les travaux de transformation, de réhabilitation et de mise aux normes du [bâtiment](#).

CECI EXPOSE, il est passé au bail emphytéotique proprement dit, ainsi qu'il suit :

Article 1 : OBJET DU BAIL

LE BAILLEUR donne à bail emphytéotique, à L'EMPHYTEOTE qui accepte, les biens ci-après désignés. Le présent bail sera régi par les dispositions des articles L1311-2 et suivants du CGCT. Il s'agit d'un bail emphytéotique administratif en vue de la réalisation d'une action d'intérêt général et non d'une mission de service public. En effet, l'activité « Cinéma art et essai » a toujours relevé d'une initiative privée et la Ville entend maintenir cette organisation.

Article 2 : DESIGATON DES BIENS

Sur la commune de METZ, 5/7 rue Fabert, 6 rue Paul Besançon et 2 bis rue Blondel.

Une propriété bâtie composée d'un complexe multisalles cinématographiques comprenant des sous-sols, un hall d'entrée, 7 salles de cinéma, des annexes (vestiaires, sanitaires, locaux techniques, accès, sorties, cabines, bureaux) avec une surface plancher hors œuvre nette de 2650 m² environ.

Ces locaux comprennent également les agencements et installations spécifiques, le mobilier et le matériel nécessaires à l'exploitation cinématographique, ainsi que les lignes téléphoniques desservant les multisalles.

Ces locaux sont édifiés sur un terrain figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Nature	Contenance
38	318,319, 320,321 et 374	Sol et bâti	739 m ²

Les biens dont la désignation est établie ci-dessus sont plus généralement désignés, dans le corps de l'acte, sous le vocable « L'IMMEUBLE » ou « LE BIEN », tels qu'ils existent avec toutes leurs dépendances, tous immeubles par destination qui en dépendent, et tous droits y attachés sans aucune exception ni réserve.

Les parties déclarent dispenser le notaire soussigné de faire plus ample désignation de l'IMMEUBLE et de ses éléments d'équipement.

Il est précisé que les biens objets des présentes ressortent du domaine privé de la VILLE.

Article 3 : ÉTAT DES LIEUX

L'EMPHYTEOTE prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance. A cet égard, les parties conviennent qu'un état des lieux sera établi contradictoirement, au jour de l'entrée en jouissance.

En cas de défaut d'une des parties, l'autre établira un projet d'état des lieux qu'elle notifiera par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la partie absente. Cette dernière

disposera alors d'un mois pour faire ses observations sur tout ou partie du projet ou pour l'accepter. Passé ce délai, son silence vaudra accord et l'état des lieux deviendra définitif et sera réputé établi contradictoirement.

L'EMPHYTEOTE devra à sa sortie restituer les biens donnés à bail en bon état, conformément à l'état des lieux qui aura été dressé et sauf les modifications régulièrement réalisées conformément aux dispositions du présent bail.

3.1 PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique est compris dans le dossier de diagnostic technique demeuré annexé au présent acte.

3.2 Amiante

Le dossier technique « amiante » défini à l'article R. 1334-26 du Code de la santé publique a été établi et communiqué à l'EMPHYTEOSE. La fiche récapitulative de ce dossier technique « Amiante » est annexée au présent acte.

Article 4 : ORIGINE DE PROPRIETE

Les immeubles objets des présentes sont inscrits au Livre Foncier au nom de la VILLE de Metz.

Les parties dispensent le notaire soussigné d'établir plus longuement ici l'origine de propriété de l'immeuble, déclarant vouloir s'en référer aux anciens titres de propriété et aux annexes correspondantes du livre foncier.

Article 5 : DESTINATION – ENGAGEMENT D'UTILISATION

L'EMPHYTEOTE s'engage (à l'exclusion de toute autre activité) à affecter les biens objets des présentes exclusivement à l'exploitation d'un cinéma dont la programmation correspond au classement « art et essai » par le CNC avec les labels Recherche et Découverte (RD), Jeune Public (JP) et Patrimoine et Répertoire (PR). L'obtention du label « art et essai » doit intervenir dans les 24 mois suivants l'ouverture du cinéma au public.

L'EMPHYTEOTE s'engage, pendant toute la durée du bail à renouveler chaque année le classement « art et essai » avec les labels auprès du CNC ou tout autre label équivalent mis en place par le CNC ou tout autre organisme similaire en cas de disparition de ceux précités en cours de bail.

Les travaux à réaliser sur les bâtiments sont précisés l'article 10.1 ci-après.

Article 6 : DUREE

Le présent bail emphytéotique est conclu pour une durée de 27 ans.

La date de début du bail sera constatée par certificat administratif visé par les signataires.

Il ne confère aucun droit à renouvellement et ne pourra pas se prolonger par tacite reconduction.

Après accord de la Ville, il pourra être maintenu en cas de transfert de la société EMPHYTEOTE, à une autre société appartenant au Groupe KINEPOLIS.

Il prendra fin à l'arrivée du terme, sans que le BAILLEUR soit tenu de délivrer congé à l'EMPHYTEOTE.

Article 7 : REDEVANCE

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté moyennant un loyer annuel s'élevant à

- 35 000 EUROS pendant les cinq premières années d'exploitation
- à partir de la 6^{ème} année d'exploitation, majoration de 25% de la redevance due à cette date
- à partir de la 11^{ème} année d'exploitation, majoration de 20% de la redevance due à cette date

La redevance sera réajustée chaque année à la date anniversaire du bail en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE.

L'indice de base sera le dernier publié à la date de paiement du premier loyer et l'indice de référence, le dernier indice connu à la date d'indexation.

Cette indexation se fera automatiquement sans qu'il soit nécessaire de la demander, ni même de passer un avenant. Si l'indice de référence venait à disparaître, les parties conviennent d'utiliser l'indice qui serait publié en remplacement.

A défaut d'indice de remplacement, elles conviennent de le faire fixer par un expert qui sera désigné judiciairement à la requête de la partie la plus diligente et à frais partagés.

La redevance est payable trimestriellement à compter de l'ouverture au public en quatre termes égaux, le 1er avril, 1er juillet, 1er octobre et 1er janvier, à l'avance à la Trésorerie Principale Municipale 6-8 place Saint Jacques à METZ (BANQUE DE France - compte n° C570 0000000).

La redevance est payable au bailleur sans qu'il soit nécessaire qu'il en fasse la demande.

Article 8 : DECLARATIONS FISCALES

Le présent bail emphytéotique administratif est soumis au droit fixe de 15 EUROS en application de l'article 881 C 15° du Code général des impôts et à la taxe de publicité foncière prévue à l'article 689 du Code général des impôts. La société EMPHYTEOTE s'acquittera de ce droit.

Article 9 : CONDITION SUSPENSIVE

Le présent bail est consenti et accepté par le Bailleur et l'EMPHYTEOSE sous réserve de la réalisation de la condition suspensive suivante, laquelle est stipulée au bénéfice des deux parties :

Obtention par l'EMPHYTEOTE d'un permis de construire définitif (c'est-à-dire purgé de tout recours et retrait) portant sur les travaux listés en annexe 2 au présent bail (Annexe 2 : Liste des travaux).

A ce titre, l'emphytéote s'oblige à déposer sa demande de permis de construire au plus tard le 31 décembre 2016. Il s'engage également à afficher l'arrêté de permis de construire obtenu au plus tard dans les 8 jours de la délivrance de celui-ci.

Cette condition suspensive devra être réalisée au plus tard dans un délai de 24 mois à compter de la signature du présent bail.

Dans l'hypothèse où la condition suspensive ne serait pas réalisée dans le délai sus indiqué, les obligations contractées par chacune des Parties seront nulles et non avenues et les Parties reprendront leur pleine et entière liberté sans indemnité de part et d'autre.

Article 10 : CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en la matière et notamment sous celles suivantes que l'EMPHYTEOTE s'oblige à exécuter et à accomplir, savoir :

10.1 CONDITIONS D'EXPLOITATION DU CINEMA D'ART ET D'ESSAI

L'EMPHYTEOTE devra user des lieux loués raisonnablement conformément à leur destination.

Il devra respecter toutes les obligations administratives ou autres, réglementant le cas échéant cette activité, de façon que le BAILLEUR ne puisse en aucune manière être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il se conformera à toutes les prescriptions de l'administration, notamment pour cause d'hygiène ou de sécurité et exécutera à ses frais et sans aucun recours contre le BAILLEUR, tous travaux qui pourraient être exigés à cet égard.

Les travaux réalisés par l'EMPHYTEOTE devront en tout état de cause préserver la solidité, l'étanchéité, et la stabilité du bâtiment.

Enfin, l'EMPHYTEOTE s'engage à exploiter directement le cinéma Palace dans des conditions normales et conformes à sa destination d'un établissement classé « art et essai » avec les labels RD, JP et PR sauf disparition de ces labels comme précisé à l'article précédent article 5. Le projet et les ambitions de l'EMPHYTEOTE pour le cinéma Le Palace ont été exposés à la Ville par courrier en date du 15 janvier 2016 ci-annexé (**Annexe 1 précédente**)

10.2 GARANTIE DU BAILLEUR

Le BAILLEUR garantit à l'EMPHYTEOTE la jouissance paisible des biens loués.

10.3 VICES CACHES

Le BAILLEUR ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments objets des présentes.

10.4 ENTRETIEN

Jusqu'à la prise d'effet du bail (article 6) le BAILLEUR reste responsable de l'entretien, la surveillance et la sauvegarde du bien.

L'EMPHYTEOTE devra faire tous les travaux nécessaires afin de restituer à l'expiration du bail, l'ensemble des biens loués en état d'exploitation, d'entretien et de propreté.

Il devra toujours entretenir en état les ouvrages existants, ainsi que tous autres qu'il sera susceptible d'édifier, pour lesquels il aura la charge des réparations de toutes natures en application de l'article L. 451-8 du Code rural et de la pêche maritime.

En conséquence, l'EMPHYTEOTE devra, pendant tout le cours du bail, conserver en état d'entretien les constructions édifiées et tous les aménagements qu'il y aura apportés et effectuer à ses frais et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations, telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement au fur et à mesure que le tout se révèlera nécessaire.

LE BAILLEUR aura le droit de faire visiter la propriété et les constructions par son architecte ou son mandataire une fois par an, à ses frais, pour s'assurer de l'exécution de tous travaux d'entretien, de réparation ou autres.

L'EMPHYTEOTE répondra de l'incendie des constructions édifiées et de ses équipements, quelle qu'en soit la cause ; en cas de sinistre, L'EMPHYTEOTE sera tenu de procéder à la reconstruction de son installation ou à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstruction des fractions détruites. Si les constructions périssent par cas fortuit ou force majeure ou en raison d'un vice de construction antérieur à la date d'effet du présent bail, L'EMPHYTEOTE ne sera pas obligé de les reconstruire et la résiliation du bail pourra, à la demande de l'une ou l'autre partie, être prononcée par décision judiciaire qui statuera également sur les indemnités qui pourraient alors être dues.

10.5 SERVITUDES

L'EMPHYTEOTE supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui peuvent grever les biens loués et profitera de celles actives, s'il y en a, le tout sans garantie du BAILLEUR, lequel déclare qu'il n'en existe à ce jour aucune de nature à faire obstacle à la réalisation des travaux envisagés par l'EMPHYTEOTE, ainsi qu'à l'exploitation d'un complexe cinématographique présentant les caractéristiques envisagées par l'EMPHYTEOTE.

L'EMPHYTEOTE pourra grever les biens donnés à bail emphytéotique de servitudes passives à condition :

- d'en avertir au moins un mois à l'avance le BAILLEUR par lettre recommandée avec avis de réception ;
- qu'elles ne nuisent pas à la destination des biens grevés ;
- qu'elles n'entraînent aucune perte de valeur du fonds ;
- et que leurs durées n'excèdent pas la durée restant à courir de l'emphytose.

10.6 HYPOTHEQUES

Conformément aux dispositions de l'article L.1311-3 2° du Code Général des Collectivités Territoriales et par dérogation à l'article L.451-1 du Code rural et de la pêche maritime, l'EMPHYTEOTE pourra consentir des hypothèques sur son droit d'emphytose mais uniquement pour la garantie des emprunts contractés par l'EMPHYTEOTE en vue de financer la transformation, l'amélioration et l'aménagement des ouvrages situés sur le bien loué.

En outre, le contrat constituant l'hypothèque doit, à peine de nullité, être approuvé par la VILLE, conformément aux dispositions précitées.

En application des dispositions de l'article L.1311-3 3° du Code Général des Collectivités Territoriales, seuls les créanciers hypothécaires peuvent exercer des mesures conservatoires ou des mesures d'exécution sur les droits immobiliers résultant du présent bail.

La VILLE aura la faculté de se substituer à l'EMPHYTEOTE dans la charge des emprunts en résiliant ou modifiant le bail et, le cas échéant, les conventions non détachables.

Conformément aux dispositions de l'article L.451-1 du Code rural et de la pêche maritime, l'EMPHYTEOTE pourra consentir des hypothèques sur son droit d'emphytéose pour une durée n'excédant pas le temps à courir sur le présent bail au jour de leur constitution. Le tout de manière que l'immeuble soit libre de charges hypothécaires du chef de l'EMPHYTEOTE et de tous ses ayants droit à l'expiration du présent bail.

L'EMPHYTEOTE assumera tous les frais de radiation des inscriptions prises de son chef sur les biens donnés à bail.

10.7 ASSURANCES

Le BAILLEUR s'engage à maintenir assurés les biens objets du présent acte jusqu'à la date de prise d'effet du bail, contre l'incendie, responsabilité civile et autres risques.

L'EMPHYTEOTE sera quant à lui tenu d'assurer l'immeuble ainsi que l'ensemble de ses éléments accessoires, pendant toute la durée du bail, contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques. Il devra également contracter une assurance contre les risques civils.

Ces assurances seront contractées de manière à permettre à l'identique, la reconstruction de l'immeuble ou sa remise en état ou la reconstitution des parties détruites. L'EMPHYTEOTE justifiera de ses assurances et de l'acquit exact des primes à toute demande du BAILLEUR.

LE BAILLEUR aura toujours le droit de se substituer à L'EMPHYTEOTE pour payer les primes des assurances et de souscrire des polices d'assurance complémentaires si L'EMPHYTEOTE ne satisfait pas aux obligations qui lui sont imposées par la présente clause. Dans l'une ou l'autre de ces hypothèses, L'EMPHYTEOTE devra rembourser au BAILLEUR le montant des primes ainsi que les frais entraînés par la souscription des nouvelles polices d'assurance s'il y a lieu.

10.8 EAU COURANTE -CHAUFFAGE – ELECTRICITE – TELEPHONE

L'EMPHYTEOTE fera son affaire des branchements eau, assainissement, électricité, téléphone ainsi que du chauffage.

La VILLE fournira au représentant de l'EMPHYTEOTE les plans dont elle dispose des différents branchements et réseaux des immeubles objets des présentes.

10.9 IMPÔTS ET TAXES

L'EMPHYTEOTE acquittera exactement ses impôts et contributions personnels. En outre, il acquittera à compter de son entrée en jouissance les charges, taxes et contributions de toute nature auxquels les biens loués pourraient être assujettis, de manière que le BAILLEUR ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

10.10 CESSION – SOUS-LOCATION – CREDIT BAIL

La présente convention étant constitutive de droits réels, L'EMPHYTEOTE pourra, pour une durée n'excédant pas le terme convenu pour le présent bail emphytéotique :

- céder les droits qu'il tient du présent bail ou sous-louer tout ou partie des biens loués sous réserve d'une destination identique des locaux et de l'accord du BAILLEUR;
- céder également en tout ou partie certains éléments des ouvrages, construction et installations réalisés, envisager encore une cession de droits démembrés sous réserve d'une destination identique des locaux et de l'accord du BAILLEUR;
- recourir au contrat de crédit-bail, qui suppose transfert de la propriété de la chose sans dépossession, pour le financement des ouvrages et installations de caractère immobilier qu'il réalisera, conformément aux dispositions de l'article L.1311-3 5° du Code Général des Collectivités Territoriales,

Conformément aux dispositions de l'article L.1311-3 1° du Code Général des Collectivités Territoriales, les droits résultant du présent bail ne peuvent être cédés qu'avec le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, sous peine de nullité des cessions, sous-locations ou mises à disposition consenties au mépris de cette clause et même de résiliation des présentes si bon semble au BAILLEUR.

Dès à présent le BAILLEUR autorise expressément l'EMPHYTEOTE à convenir de toutes conventions liées à l'exploitation du Cinéma d'Art et d'Essai et en conséquence en percevoir l'ensemble des revenus ainsi que toute convention de cession ou sous-location à une société appartenant au Groupe Kinepolis conformément aux dispositions de l'article 6.

Il est en outre expressément convenu entre les parties qu'en cas de cession ou de sous-location, la ville de METZ restera solidairement tenue avec le cessionnaire et le sous-locataire des obligations résultant du présent acte.

Article 11 : TRAVAUX

11.1 NATURE DES TRAVAUX

Les parties conviennent que l'EMPHYTEOTE pourra réaliser, à compter de la prise d'effet du bail, tous les travaux d'aménagement et de transformation permettant une accessibilité à tout public, une modernisation des salles et de l'accueil, une mise aux normes de la climatisation, des sanitaires, un ravalement et tous travaux nécessaires au projet de Cinéma « art et essai », incluant un espace d'exposition et une salle d'éducation à l'image. Il est expressément entendu entre les parties que le BAILLEUR n'a et n'aura ni la qualité de maître d'ouvrage, ni celle de maître d'œuvre, assistant ou déléguétaire, des travaux qui seront réalisés par l'EMPHYTEOTE. Le descriptif des travaux envisagés, d'un montant prévisionnel de 2.5 millions d'euros, figurent en annexe du présent bail (**Annexe 2 précitée**).

Toutefois, il est expressément convenu que la VILLE sera consultée sur les travaux, pour avis conforme en cas de modifications de l'enveloppe du bâtiment. Pour les autres travaux la VILLE sera obligatoirement consulté pour avis simple.

La liste précise des travaux de réhabilitation envisagés est annexée à la présente (**Annexe 2 précitée**).

Par ailleurs, le bâtiment du Palace se situant dans un périmètre protégé, les travaux envisagés

par EMPHYTEOTE devront préalablement être soumis à l'Architecte des Bâtiments de France afin d'obtenir son accord.

Les constructions et installations devront être édifiées et réalisées conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et aux obligations résultant des autorisations d'urbanisme.

Ces travaux devront être achevés au plus tard dans les 6 mois de la prise d'effet du présent bail.

A la fin des travaux sur l'enveloppe du bâtiment, une fois les réserves levées, la Ville établira un certificat de conformité de ces derniers à l'avis qu'elle aura donné.

En cours de bail, l'EMPHYTEOTE pourra réaliser tous travaux nécessaires à son activité et/ou à l'entretien de l'immeuble mais devra préalablement obtenir l'avis conforme de la Ville pour ceux affectant l'enveloppe du bâtiment et un avis simple pour les autres travaux.

Il pourra ainsi faire aux biens loués toutes les améliorations qu'il jugera utiles, et toutes constructions nouvelles, à ses frais, à charge pour lui de solliciter toutes les autorisations administratives nécessaires, et notamment toute demande de permis de construire, requises par l'administration en vigueur, et de respecter les droits des tiers, et notamment des propriétaires riverains. Il sera également tenu, en qualité de maître d'ouvrage, de souscrire toutes assurances de construction, et notamment toute assurance dommage ouvrage et assurances de responsabilité.

Toutefois, les travaux touchant au gros œuvre devront être autorisés préalablement par le BAILLEUR dans un délai d'un mois, pouvant être prorogé de deux mois pour toute recherche ou consultation complémentaire.

Les travaux, aménagements ou modifications qui pourraient être prescrits par les autorités administratives ou rendus nécessaires en raison de l'activité exercée par l'EMPHYTEOTE seront à la charge de celui-ci.

11.2 AUTORISATIONS D'EXPLOITER

L'EMPHYTEOTE devra faire son affaire personnelle de l'ensemble des autorisations nécessaires à l'exploitation du Cinéma et d'obtention du classement « art et essai » avec les labels précités pour sa programmation.

11.3 ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

L'EMPHYTEOTE déclare que l'immeuble relève de la législation relative aux immeubles recevant du public.

A cet égard, l'EMPHYTEOTE déclare avoir connaissance :

-des dispositions de la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et de ses textes d'application (notamment codifiés sous les articles L.111-7 à L.111-8-4 du Code de la construction et de l'habitation) desquelles il résulte que l'établissement recevant du public doit être accessible aux personnes handicapées, quel que soit le type de handicap, au 1er janvier 2015, sauf dérogation accordée dans le cadre des dispositions de l'article R.111-19-10 du Code de la construction et de l'habitation ;

-des dispositions de l'article R.111-19-9 du Code de la construction et de l'habitation selon lesquelles au plus tard le 1er janvier 2011, les établissements recevant du public existants, classés dans les quatre premières catégories au sens de l'article R.123-19 dudit Code, doivent avoir fait

l'objet, à l'initiative de l'administration intéressée ou de l'exploitant, d'un diagnostic de leurs conditions d'accessibilité, dont le but est d'analyser la situation de l'établissement ou de l'installation au regard des conditions d'accessibilité, la description des travaux nécessaires pour respecter celles qui doivent être satisfaites avant le 1er janvier 2015 et d'établir une évaluation du coût de ces travaux, ce diagnostic devant par suite être tenu à la disposition de tout usager de l'établissement ou de l'installation ;

- de la nécessité de procéder à la mise aux normes d'accessibilité à l'occasion de réalisation de travaux conformément aux dispositions de l'arrêté du 21 mars 2007 publié au Journal Officiel le 5 avril 2007.

Par suite de ce qui précède, l'EMPHYTEOTE s'engage à réaliser dans l'immeuble objet des présentes les travaux nécessaires, le cas échéant, en vue de rendre l'immeuble conforme à la réglementation susvisée. Ces travaux étant ainsi visés dans la demande de permis de construire devant être déposé par l'EMPHYTEOTE.

Il s'engage à en justifier par la production d'un diagnostic des conditions d'accessibilité, au plus tard dans le mois suivant l'achèvement des travaux de mise aux normes.

11.4 DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

LE BAILLEUR déclare, pour l'application des dispositions de l'article R. 4532-97 du Code du travail :

- que LE BIEN objet des présentes a été édifié dans le cadre d'une opération de construction n'entrant pas dans le champ d'application de la loi numéro 93-1418 du 31 décembre 1993, et plus spécialement que sa construction n'a pas donné lieu à l'établissement du dossier prévu par l'article L. 4532-16 du même code, comme ayant été construit dans le cadre d'une opération de bâtiment ou de génie civil pour laquelle l'ordre de service de commencer les travaux a été donné avant le 30 décembre 1994 et le gros œuvre achevé avant le 1er janvier 1996.

- et qu'il a été informé des sanctions pénales applicables en cas de manquement à la loi précitée et visées par les articles L 4744-2 à L 4744-5 de ce code.

11.5 PROPRIETE DES AMELIORATIONS – OUVRAGES – ELEMENTS D'EQUIPEMENTS REALISES PAR L'EMPHYTEOTE

1° Au cours du bail

Tous travaux de transformation et aménagements effectués par L'EMPHYTEOTE resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du présent bail. Conformément à l'article L.451-6 du Code rural et de la pêche maritime, L'EMPHYTEOTE ne pourra pas détruire les améliorations ou les constructions augmentant la valeur du fonds qu'il aura réalisées au cours du bail.

2° A l'expiration du bail

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, tous les travaux réalisés par L'EMPHYTEOTE ou ses ayants-cause sur le terrain et les biens loués, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit la propriété du BAILLEUR, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater.

Il est expressément convenu que le BAILLEUR prendra les biens dont il s'agit dans l'état où ils se trouveront lors du transfert de propriété de sorte qu'il ne pourra exiger du preneur une remise en

état des constructions ou ouvrages sauf le cas où ce dernier n'aurait pas respecté son obligation d'entretien résultant des présentes.

Si le BAILLEUR, au terme du bail, souhaite en poursuivre son exploitation, il fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations nécessaires en vigueur à cette date, sans aucune assistance ni garantie de la part du preneur.

Article 12 : RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Afin de satisfaire aux prescriptions de l'article L.125-5 du code de l'environnement, rendu applicable par l'arrêté préfectoral du 3 février 2006 modifié, le BAILLEUR produit aux présentes :

1. Un état des risques naturels et technologiques renseigné avec les éléments d'informations mis à disposition par le préfet en date du 9 mai 2012, duquel il résulte notamment :

- que la VILLE de METZ est située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles, mais que l'immeuble n'est pas situé dans la zone inondable, ainsi qu'il résulte du plan figurant le zonage du risque ;
- que la commune n'est pas située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques ;
- que la commune est située dans une zone de sismicité 1, à savoir une zone à risque sismique très faible.

2. La liste des arrêtés de catastrophes naturelles pour la commune de METZ.

L'EMPHYTHEOTE déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation et s'interdit tout recours contre le BAILLEUR à ce sujet.

Le BAILLEUR déclare que les biens immobiliers objet des présentes n'ont subi, à sa connaissance, aucun sinistre ayant entraîné le versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L.125-2 du code des assurances) ou des risques de catastrophes technologiques (article L.128-2 du code des assurances).

Lesdits états des risques naturels et technologiques et liste des arrêtés de catastrophes naturelles sont demeurés ci-annexés après mention du notaire et visa des parties soussignées.

Article 13 : RESILIATION

13.1 - A L'INITIATIVE DU BAILLEUR

13.1.1 Le présent bail pourra être résilié de plein droit pour défaut d'exécution de l'une ou l'autre des charges et conditions du bail, conventionnelles ou légales, si bon semble au BAILLEUR, dans un délai de un à trois mois (conformément au tableau ci-après) après un simple commandement de payer ou mise en demeure d'exécuter demeuré infructueux.

Il en est ainsi notamment dans les cas suivants limitativement énumérés :

Motifs de résiliation	Préavis	Investissement	Perte d'exploitation
Non-respect des engagements pris en ce qui concerne les travaux			

Motifs de résiliation	Préavis	Investissement	Perte d'exploitation
Réalisation des travaux sans consultation préalable de la Ville Voir l'article « Travaux »	Mise en demeure 3 mois	Aucune indemnité versée par le BAILLEUR Application de pénalités de retard	Aucune indemnité versée par le BAILLEUR
A la réception du chantier travaux non-conforme à l'avis rendu par la Ville (article 10.1 al.7)	Mise en demeure 3 mois	Aucune indemnité versée par le BAILLEUR	Aucune indemnité versée par le BAILLEUR
Non-respect des clauses financières			
Non-paiement du loyer	3 mois	Aucune indemnité versée par le BAILLEUR	Aucune indemnité versée par le BAILLEUR

13.1.2. Les Parties rappellent que le label « Art et Essai » est indispensable et intimement lié à l'exploitation du Cinéma Palace. Dans l'hypothèse du refus par le CNC d'octroyer celui-ci ou en cas de perte de ce label, les parties conviennent des dispositions particulières suivantes relatives à cette obligation de moyens à la charge de l'EMPHYTEOTE :

L'ENPHYTEOTE est appelé à tout mettre en œuvre pour l'obtention et le maintien du label. Si malgré tout le CNC refuse dans les 24 mois après l'ouverture de l'établissement de lui octroyer le label, il est tenu de présenter au Bailleur, immédiatement après le refus et dans un délai maximum d'un mois, toutes les mesures qu'il a mis en œuvre pour obtenir le label. Une analyse précise et contradictoire avec le Bailleur sera alors engagée pour examiner les causes du refus et les dispositions à envisager par l'EMPHYTHEOTE pour obtenir ce label.

Dans l'hypothèse où l'EMPHYTEOTE échouerait à nouveau à obtenir le label dans les six mois suivants la notification précitée de la décision du CNC, malgré les mesures mises en œuvre et examinées contradictoirement avec le Bailleur, alors le présent bail sera résilié de plein droit.

Aucun remboursement de la valeur nette comptable ne sera alors dû par le BAILLEUR à l'EMPHYTHEOTE sauf si ce dernier justifiait qu'il n'avait commis aucune faute de nature à induire le refus du CNC.

13.1.3. Dans tous les autres cas, une résiliation judiciaire sera demandée.

Toutefois, dans le cas où L'EMPHYTEOTE aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du présent bail, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête du BAILLEUR, avant l'expiration d'un délai d'un ou trois mois (au regard du tableau ci-avant) à compter de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter aura été dénoncé au titulaire de ces droits réels.

Si dans le mois de cette dénonciation ces derniers n'ont pas signifié au BAILLEUR leur substitution pure et simple dans les obligations de L'EMPHYTEOTE, la résiliation pourra intervenir.

A l'issue du bail, tous les ouvrages réalisés par L'EMPHYTEOTE ou ses ayants-cause sur l'immeuble loué, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit la propriété du BAILLEUR, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater.

Il est ici rappelé que conformément à une jurisprudence administrative établie, le BAILLEUR peut résilier unilatéralement le bail pour motif d'intérêt général, en respectant un préavis de six (6) mois courant à compter de sa notification par lettre recommandée avec accusé de réception, ce dont l'EMPHYTEOTE déclare avoir parfaite connaissance. Dans ce cas, le BAILLEUR s'engage à rembourser à l'EMPHYTEOTE la valeur nette comptable qui correspond au coût des travaux déduction faite des aides de la CNC (après amortissements pratiqués, ces derniers étant calculés de manière linéaire sur la durée globale du bail).

Le montant des travaux sera justifié par la production des factures payées correspondantes.

13.2 - A L'INITIATIVE DE L'EMPHYTEOTE

Si l'EMPHYTEOTE venait unilatéralement à résilier le bail ou à ne pas payer les loyers, alors aucune indemnité ne lui serait due par le Bailleur

Au surplus, L'EMPHYTEOTE serait redevable, à titre de dédommagement, d'une indemnité s'élevant à 1,5 M€ si cette rupture intervient au cours de la première année d'exploitation.

Ce montant étant ensuite réduit de 60 000 euros par année d'exploitation.

Il est par ailleurs rappelé qu'en toute hypothèse, la résiliation du présent bail intervenant dans les dix-huit premières années aurait pour conséquence la perte du caractère de bail emphytéotique (article 541-1 du Code rural et de la pêche maritime).

Article 14 : SOLIDARITE - INDIVISIBILITE

Pendant le cours du présent bail, il y aura pour l'exécution des engagements résultant des présentes, solidarité et indivisibilité entre L'EMPHYTEOTE et ses ayants cause. Ils supporteront les frais de toutes les significations à leur faire.

Article 15 : SITUATION HYPOTHECAIRE

LE BAILLEUR déclare que l'immeuble présentement loué est libre de tous priviléges, hypothèques d'aucune sorte ou autres droits réels faisant obstacle à l'exécution du présent contrat.

Si, lors de la publication foncière du présent bail, il existe ou survient des inscriptions grevant l'immeuble loué, LE BAILLEUR s'engage à rapporter à ses frais, dans les trois mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite, mainlevées partielles de ces inscriptions afin qu'elles ne grèvent plus à l'avenir le droit d'emphytéose concédé. Il produira les certificats de radiation dans ce sens.

Article 16 : LIVRE FONCIER

Les parties consentent et requièrent au livre foncier de Metz, dès la prise d'effet du bail, l'**INSCRIPTION** d'une mention relatant le présent bail, conformément à l'article 38 d de la loi du 1^{er} juin 1924 modifiée.

Elles renoncent à la notification prescrite par l'article 498 du décret du 18 novembre 1924, contre la remise d'un certificat d'inscription au notaire soussigné.

Article 17 : POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs du présent acte, afin de mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et avec ceux d'état civil.

Article 18 : FRAIS

Les parties acquitteront, par parts égales, tous les frais, droits et taxes afférents aux présentes, ainsi que les frais d'état des lieux.

Les frais de délivrance d'une copie exécutoire du présent acte seront à la charge de l'**EMPHYTEOTE**.

Article 19 : DOMICILE

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

Article 20 : ATTRIBUTION DE JURIDICTION

En application dispositions de l'article L 1311-3 4° du Code Général des Collectivités Territoriales, les litiges relatifs au présent bail sont de la compétence du tribunal administratif de Strasbourg.

Article 21 : LOI INFORMATIQUE ET LIBERTES

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978, le notaire soussigné déclare disposer d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment des formalités d'actes. A cette fin, il est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations. Les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du notaire soussigné.

Article 22 : ANNEXES

Annexe 1 : Courrier de KINEPOLIS en date du 15 janvier 2016

Annexe 2 : Liste des travaux détaillés avec phasage technique et calendrier (à fournir de façon précise pour le 31 mars 2016).

DONT ACTE sur X pages

FAIT et passé les ... ci-dessus,

En l'étude de Maître Reinert et Krummenacker pour le BAILLEUR et l'EMPHYTEOTE

La lecture de cet acte a été donnée aux parties, qui ont certifié exactes, les déclarations les concernant contenues au présent acte, et leurs signatures sur ledit acte ont été recueillies par Maitre Reinert demeurant professionnellement à Metz.

Cet acte comprenant :

- Lettre(s) nulle(s) :
- Blanc(s) barré(s) :
- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) :
- Chiffre(s) nul(s) :
- Mot(s) nul(s) :
- Renvoi(s) :



Hôtel de Ville
Monsieur le Maire
1 place d'Armes, BP 21025
F-57036 METZ Cedex 01

Gent, 15 janvier 2016

Monsieur le Maire,

Votre souci, fortement exprimé, d'un équilibre géographique, humain et culturel de la proposition cinématographique dans l'ensemble de la ZIC de Metz nous a motivés à étudier et à vous proposer un projet global de modernisation de l'offre cinématographique pour le centre-ville de Metz. Ce projet nous engage notamment dans la rénovation du Cinéma Palace et sa transformation en ambitieux "Pôle cinématographique d'Art et Essai" à la fois attractif, moderne et dynamique.

Le projet de cinéma "Art et Essai", rénové avec 7 salles, une salle d'éducation à l'image dédiée ainsi qu'un lieu d'exposition et d'animation ouvert sur la ville nous apparaît comme un projet de qualité pouvant donner une perspective culturelle positive et essentielle pour la Ville de Metz et ses habitants.

Ce projet s'inscrit également dans le cadre de notre politique d'élargissement de notre programmation. Si nous sommes renommés pour la mise en avant d'un cinéma « grand-public », nous nous sommes engagés depuis de nombreuses années dans un processus d'élargissement de notre programmation.

Tout en respectant les salles art et essai environnantes, nous avons œuvré à faire découvrir à notre public un autre cinéma et nous avons développé les outils nous permettant de l'accompagner dans cette démarche.

La logique de ce processus nous a amené à dédier dans certains de nos complexes un espace consacré à une autre cinématographie. Notre attention se porte sur la communication et sur l'atmosphère que nous souhaitons diffuser. Une atmosphère différente, propre à la réflexion, aux partages. Cet « autre cinéma de Kinépolis » que nous avons baptisé « Cine K » a légitimement trouvé une place de choix sur les sites et propose des contenus éclectiques et audacieux.



Kinepolis Group nv

www.kinepolis.com

Des partenariats forts, notamment avec les pôles image locaux, ont été noués afin de faire découvrir de nouveaux talents tout comme les premiers pas des grands réalisateurs d'aujourd'hui.

Par exemple, notre partenariat avec Pictanovo à Lomme, acteur important dans la production cinématographique de la Région Nord Pas de Calais, nous associe au « Challenge Jeunes talents », un concours qui a pour objectif de soutenir et de mettre en avant les jeunes de la région Nord-Pas de Calais, passionnés par les images et les technologies de demain.

Cette ouverture de programmation est possible grâce à cet espace et nous la renforçons en programmant à chaque séance des courts-métrages et en cherchant des échanges qualitatifs avec les associations locales, moteurs essentiels du développement culturel local et qui ont permis à plusieurs projets culturels de voir le jour.

Nous retrouvons ce fonctionnement sur le site de Bourgoin-Jallieu où nous travaillons avec une association passionnée et impliquée dans la programmation du cinéma. Tous les acteurs et spectateurs locaux peuvent ainsi trouver un contenu adapté à leurs goûts, que ce soit un film « grand public » ou un film très intimiste, doté d'un plan de sortie restreint.

Ces actions sont soutenues par des campagnes de communication spécifiques et permettent un rayonnement culturel bénéfique pour tous.

Sur la région Messine, nous avons également répondu présent aux sollicitations d'associations et des projets communs sont actuellement à l'étude.

C'est dans cette logique de programmation et de développement de partenariats ancrés dans la ville que s'inscrit notre démarche de création d'un nouveau cinéma de 7 salles au cœur de la ville de Metz totalement dédiée à l'Art et Essai.

Notre métier de passeur d'images prendra dans ce lieu une dimension supplémentaire afin de devenir une référence culturelle dans la cité messine. Pour ce faire, nous souhaitons en étroite collaboration avec l'ensemble des acteurs de la Culture et de l'Education nationale, passionnés par le septième art sous toutes ses formes (court métrage, films d'auteurs, du patrimoine, recherche, jeunesse) et sous toutes ses nationalités, créer un véritable lieu d'échange, de critique, et de débat autour des thèmes de société forts mis en images et en émotions par des réalisateurs engagés.

Ces échanges pourront prendre la forme de débats avec les « équipes des films ou lors de soirée à thèmes organisées par les associations messines, de projections dédiées au jeune public dans le cadre du programme d'éducation à l'image. Nous savons la richesse de ces moments privilégiés.

Nous allons également avec le soutien des équipes municipales du service culturel travailler sur des partenariats avec des acteurs majeurs de l'agglomération messine comme le Centre Pompidou, la médiathèque, l'opéra, le théâtre et les musées.



Kinepolis Group nv

www.kinepolis.com

Par le présent courrier, je vous confirme le souhait de notre société de s'engager avec passion dans ce projet et de devenir le partenaire de la Ville pour la restauration et la transformation de ce bâtiment communal en un nouvel équipement cinématographique et culturel. Nous sommes déterminés à engager l'ensemble des travaux utiles (accessibilité, modernisation des salles, de l'accueil, refonte des sanitaires, rafraîchissement de la façade...) estimés à 2.5 Millions d'euros.

Concernant l'exploitation de celui-ci, nous sommes en discussion avec M. Michel Humbert, actuel exploitant, afin de pérenniser son empreinte sur le site et qu'il reste un acteur essentiel de la programmation et de l'animation du futur site.

Concernant notre politique tarifaire, nous nous engageons à maintenir une offre attractive qui permette au plus grand nombre de vivre les expériences proposées au Palace.

Comme nous souhaitons entrer prochainement en dialogue avec les acteurs messins de la Culture et de l'Education à l'image, nous allons constituer un comité d'animation et de concertation avec l'ensemble des associations, établissements et opérateurs divers disposant d'un intérêt pour le Cinéma et sa promotion. Ce comité fonctionnera avec vos services municipaux chargés de la Culture et de l'Education et aura pour objectif d'appuyer la programmation "Art et Essai" avec un volet d'animation et culturel.

L'orientation "Art et Essai" de ce futur lieu et sa vocation culturelle affirmée va nous donner l'opportunité de développer un actif programme d'éducation à l'image, de générer des collaborations avec les événements et structures artistiques de votre ville et de proposer des temps forts complémentaires (rencontres, conférences, festivals ...) à vos saisons d'animations. Un partenariat avec l'Education Nationale sera également construit.

Elle proposera évidemment, vous l'aurez compris, une offre de films complémentaire aux autres salles de l'agglomération et contribuera à la pluralité cinématographique et culturelle de la région messine.

Je souhaite enfin vous préciser que le personnel ayant œuvré pour les deux cinémas du centre-ville (Caméo et Palace) seront repris et que la direction artistique du lieu sera assurée lors de sa réouverture par M. Michel HUMBERT. L'expérience précieuse de ces acteurs est, pour nous, une des clés de la réussite de ce projet.

Vous remerciant pour votre indispensable accompagnement dans ce projet, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes salutations distinguées.

Eddy Duquenne
CEO Kinepolis Group