

CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ

REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 4 février 2021

DCM N° 21-02-04-16

Objet : Avenant n° 1 au bail emphytéotique administratif du 11 avril 2016 - Cinéma LE KLUB place Saint Jacques à Metz.

Rapporteur: M. HUSSON

Par bail en date du 16 avril 2016, la Ville de Metz a mis à disposition de la société KINEPOLIS pour une durée de 27 ans, 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 faisant partie du domaine privé de la Ville en vue de la réalisation d'une action d'intérêt général : "Cinéma Art et Essai".

Par courrier en date du 30 mars 2020 la société KINEPOLIS a fait part à la Ville de Metz, des conséquences désastreuses de la pandémie du Covid-19 sur l'industrie du divertissement et plus particulièrement sur les cinémas.

Ainsi, le KLUB s'est vu temporairement dans l'impossibilité totale d'exploiter les locaux ainsi mis à disposition par la Ville. C'est pourquoi la société KINEPOLIS a demandé la suspension des loyers et des charges pour toute la période de fermeture.

En effet, dans le cadre du premier confinement national du 16 mars 2020 au 11 mai 2020 et lors du deuxième, du 30 octobre 2020 au 31 décembre 2020, les lieux de spectacle comme les musées ou les cinémas ont été contraints de fermer, à des dates parfois plus restrictives.

Ainsi, dans le cadre de cette crise sanitaire sans précédent, et notamment pour pallier les fermetures administratives ainsi ordonnées, la Ville de Metz comme d'autres communes avec elle, a décidé d'une série de mesures de soutien aux acteurs locaux et à l'économie.

Dès lors, compte tenu de l'activité fortement dégradée de la société KINEPOLIS durant la période d'état d'urgence sanitaire et afin de prendre en compte les périodes de fermeture administrative, il a été convenu de manière à favoriser la relance économique de son activité, d'accorder au KLUB une exonération de son loyer pour l'année 2020, pour les périodes correspondant aux fermetures administratives des cinémas, soit du 16 mars au 20 juin 2020 inclus et du 30 octobre au 31 décembre 2020 inclus, correspondant à une économie d'un montant de 16 158,68 euros sur le loyer annuel HT dû.

Cette décision nécessite la signature d'un avenant n°1 au bail emphytéotique du 11 avril 2016.

Compte tenu de l'objet même du bail initial, les parties ont convenus de signer ledit avenant devant notaire.

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

LE CONSEIL MUNICIPAL

Les Commissions compétentes entendues,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le bail emphytéotique du 11 avril 2016,

VU la demande de la société KINEPOLIS en date du 30 mars 2020,

CONSIDERANT les confinements décrétés du 15 mars au 11 mai 2020 puis du 30 octobre au 15 décembre 2020,

CONSIDERANT les fermetures administratives des cinémas du 15 mars au 21 juin 2020, et depuis le 30 octobre 2020,

CONSIDERANT que le confinement national et les mesures sanitaires impactent fortement les commerces locaux et notamment les salles de cinéma,

CONSIDERANT qu'afin de relancer l'économie locale et le secteur du divertissement et de la culture, il est nécessaire d'aider les acteurs locaux et plus particulièrement LE KLUB de Metz,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

DECIDE :

- **D'ACCORDER** une exonération des loyers pour LE KLUB sis 5/7 rue Fabert, 6 rue Paul Besançon et 2 bis rue Blondel à Metz pour la période allant du 15 mars 2020 au 21 juin 2020, puis du 30 octobre 2020 au 31 décembre 2020,
- **DE LAISSER** à la charge de la Société KINEPOLIS les frais d'acte, droits et honoraires de notaire,
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à régler les détails de l'opération, à signer tous documents y afférents notamment l'avenant correspondant et à représenter la Ville de Metz dans cette affaire.

Service à l'origine de la DCM : Gestion domaniale Commissions : Commission de Cession du Patrimoine Référence nomenclature «ACTES» : 3.6 Autres actes de gestion du domaine privé

Séance ouverte à 18h00 sous la Présidence de M. François GROSDIDIER Maire de Metz , Secrétaire de séance : Mme Emmanuelle CHAMPIGNY, Directrice Générale des Services 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 : 54 Absents : 1 Dont excusés : 1

Décision : ADOPTÉE À LA MAJORITÉ



AVENANT N° 1

Au Bail Emphytéotique Administratif du 11 avril 2016

Entre :

La Ville de Metz, dont le siège social est en l'Hôtel de Ville sis 1 place d'Armes à Metz, représentée par Monsieur HUSSON Julien, adjoint au Maire, dûment habilité aux fins des présentes par délibération en date du 16 juillet 2020 et arrêté municipal n°2020-SJ-81 en date du 21 Juillet 2020 portant délégation de fonctions, et dénommée "Le Bailleur"

D'une part,

Et

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 419 162 672, représente par son Président M. Eddy DUQUENNE.

Et dénommée l'Emphytéote"

D'autre part,

Dénommées ensemble "Les Parties"

Préambule :

Par bail en date du 16 avril 2016, la Ville de Metz a mis à disposition de la société KINEPOLIS pour une durée de 27 ans, 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 faisant partie du domaine privé de la Ville en vue de la réalisation d'une action d'intérêt général : "Cinéma Art et Essai".

A la suite de la crise sanitaire et suite aux différents confinements décrétés au niveau national (du 15 mars au 11 mai 2020 et du 30 octobre au 15 décembre 2020), la Ville de Metz a décidé d'aider les acteurs locaux et les cinémas, en accordant une exonération des loyers pour les périodes de fermetures administratives parfois plus restrictives pour ces lieux.

Compte tenu de l'activité fortement dégradée de la société KINEPOLIS durant la période d'état d'urgence sanitaire et afin de favoriser la relance économique de son activité, il a été convenu d'accorder à l'EMPHYTEOTE cette exonération.

ARTICLE 1 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 7 relatif à la redevance

L'article 7 est modifié comme suit :

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

- TRENTE CINQ MILLE EUROS (35.000 EUROS) pendant les cinq premières années d'exploitation
- **A titre exceptionnel, pour l'année 2020, le montant du loyer annuel s'élève à 20 255.13 euros (incluant l'exonération correspondant à la période allant du 15 mars 2020 au 21 juin 2020 et celle du 30 octobre 2020 au 31 décembre 2020),**
- A partir de la 6^{ème} année d'exploitation, majoration de 25 % de la redevance due et calculée à cette date après application des règles d'indexation,
- A partir de la 11^{ème} année d'exploitation, majoration de 20 % de la redevance due et calculée à cette date après application des règles d'indexation.

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 à 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 de l'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 1^{er} avril, le 1^{er} juillet, 1^{er} octobre et 1^{er} 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 2 : AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF

Toutes les autres dispositions du bail emphytéotique administratif demeurent inchangées et continuent de produire leur plein effet, en ce qu'elles ne sont pas contraires au présent avenant.

ARTICLE 3 : ENREGISTREMENT

Compte tenu de l'objet même du bail initial, les parties conviennent de signer ledit avenant devant notaire. Les frais correspondants seront pris en charge par la Société KINEPOLIS.

ARTICLE 4 : PRISE D'EFFETS

Le présent avenant prend effet à compter de sa signature par les deux parties.

Fait à Metz le :

En deux (2) originaux

Pour la Ville de Metz,
L'Adjoint au Maire :

Pour la Société KINEPOLIS,
Le Président :

M. Julien HUSSON.

M. Eddy DUQUENNE.