

MAIRIE DE METZ

CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ

REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 16 décembre 2021

DCM N° 21-12-16-23

Objet : Avenant n°2 au bail emphytéotique 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 délibération du 4 février 2021, le Conseil Municipal de la Ville a consenti dans le cadre d'un avenant n°1 et consécutivement à la pandémie du Covid-19 qui a engendré des confinements nationaux ainsi que des fermetures administratives des cinémas, une exonération des loyers pour le KLUB correspondant à une économie d'un montant de 16 158,68 euros pour le loyer annuel 2020.

Par courrier en date du 24 février 2021, la société KINEPOLIS a sollicité une nouvelle exonération de redevance pour les périodes de fermeture sur l'année 2021.

En effet, le KLUB s'est vu, au premier trimestre de l'année 2021, dans l'impossibilité totale d'exploiter les locaux mis à disposition par la Ville. C'est pourquoi la société KINEPOLIS a demandé la suspension des loyers et charges pour les périodes de fermeture sur l'année 2021.

Ainsi, dans le cadre de la gestion de la crise sanitaire, les lieux de spectacle comme les musées ou les cinémas ont été contraints de fermer du 1^{er} janvier au 18 mai 2021 inclus. Afin notamment de pallier ces restrictions imposées, la Ville de Metz comme d'autres communes 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 nouvelle exonération de son loyer pour l'année 2021, pour les seules périodes correspondant aux fermetures administratives des cinémas, soit du 1^{er} janvier 2021 au 18 mai 2021 inclus, correspondant à une exonération égale à 14 157,23 euros

consentie sur le montant du loyer annuel pour 2021.

Cette décision nécessite la signature d'un avenant n°2 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

La Commission des Finances et des Ressources entendue,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Bail Emphytéotique du 11 avril 2016,

VU l'avenant n°1,

VU la demande de la société KINEPOLIS en date du 24 février 2021,

CONSIDERANT les fermetures administratives des cinémas du 1^{er} janvier 2021 au 18 mai 2021 inclus,

CONSIDERANT que ces fermetures et les mesures sanitaires ont impacté 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 1^{er} janvier 2021 au 18 mai 2021 inclus,
- **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 :

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 : 47 Absents : 8 Dont excusés : 8

Décision : ADOPTÉE À LA MAJORITÉ

AVENANT N° 2

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-229 en date du 27 novembre 2020 portant délégation de fonctions et par délibération du 4 février 2021, 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 Monsieur 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 Jean-François 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".

Dans le cadre de la crise sanitaire, 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.

C'est ainsi que l'EMPHYTEOTE a bénéficié en 2020, d'une exonération de son loyer pour la période allant du 15 mars 2020 au 21 juin 2020 puis du 30 octobre 2020 jusqu'au 31 décembre 2020.

Cependant la crise sanitaire a perduré et toujours afin de favoriser la relance économique de son activité et de soutenir une activité économique fortement dégradée, il a été convenu d'accorder à nouveau à l'EMPHYTEOTE une exonération pour les périodes de fermeture administrative de 2021.

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 :

- TRENTÉ 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),**
- **Pour l'année 2021, une exonération égale à 14 157,23 euros est consentie sur le montant du loyer annuel (correspondant à la période allant du 01 janvier 2021 au 18 mai 2021 inclus),**
- 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.

LISTE SCRUTIN PUBLIC

Point n° : 23

Objet : Avenant n°2 au bail
emphytéotique du 11 avril 2016 - Cinéma
LE KLUB Place Saint Jacques à Metz.

Conseil Municipal du :
16/12/2021

SCRUTIN PUBLIC par :

Appel nominal des membres
du CONSEIL MUNICIPAL :

	Nom	Prénom	P	C	A	Procuration
1	AGAMENNONE	Béatrice	X			
2	ARNOLD	Patricia	X			
3	AUDOY	Caroline	X			
4	BOHR	Timothée	X			
5	BORI	Danielle	X			
6	BOUVET	Xavier	X			
7	BURGY	Rachel	X			
8	BURHAN	Ferit	X			PROCURATION A M. HUSSON
9	CHANGARNIER	Stéphanie	X			
10	COLIN-OESTERLÉ	Nathalie	X			PROCURATION A MME LUX
11	DAP	Laurent	X			PROCURATION A M. HUSSON
12	DAUSSAN-WEIZMAN	Anne	X			
13	FISZON	Eric	X			
14	FRIOT	Corinne	X			
15	FRITSCH-RENARD	Anne	X			
16	GROLET	Françoise		X		
17	GROSDIDIER	François	X			
18	GUERMITI	Hanifa	X			
19	HO	Chanthy	X			
20	HUSSON	Julien	X			
21	KHALIFÉ	Khalifé	X			
22	LALOUX	Grégoire		X		
23	LAURENT	Pierre	X			
24	LAVEAU-ZIMMERLÉ	Amandine	X			
25	LUCAS	Eric	X			
26	LUX	Isabelle	X			
27	MALASSÉ	Henri	X			PROCURATION A M. LE MAIRE
28	MARCHETTI	Denis	X			
29	MARX	Sébastien	X			
30	MASSON-FRANZIL	Yvette	X			
31	MEHALIL	Mammar	X			
32	MOLÉ-TERVER	Laurence	X			
33	NGO KALDJOP	Gertrude	X			
34	NICOLAS	Jean-Marie	X			
35	NICOLAS	Martine	X			
36	NIEL	Hervé	X			
37	PICARD	Charlotte	X			
38	PITTI	Raphaël	X			
39	REISS	Guy	X			
40	ROQUES	Jérémy	X			PROCURATION A M. MARCHETTI
41	SCHLOSSER	Pauline	X			PROCURATION A MME PICARD
42	SCHNEIDER	Jacqueline	X			PROCURATION A M. SCIAMANNA
43	SCIAMANNA	Marc	X			
44	STAUDT	Bernard	X			
45	STEMART	Anne	X			PROCURATION A M. NICOLAS
46	TAFFNER	Blaise	X			
47	TAHRI	Bouabdellah	X			
48	THIL	Patrick	X			
49	TOCHET	Nicolas	X			
50	TRAN	Doan	X			
51	VERRONNEAU	Marina	X			
52	VIALLAT	Isabelle	X			
53	VICK	Julien	X			
54	VOINÇON	Marie Claude		X		
55	VORMS	Michel	X			