

## Convention d'occupation temporaire du domaine public pour l'exploitation des 3 salles du Cinéma La Grande Passerelle

### ENTRE :

**LA VILLE DE SAINT-MALO**, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Gilles LURTON, domicilié en cette qualité à l'Hôtel de Ville, Place Chateaubriand – CS 21826 à SAINT-MALO CEDEX (35418), dûment habilité à cet effet par délibération n° n 2020-07-002 du Conseil Municipal en date du 10 juillet 2020,

*Ci-après dénommée « La Ville de Saint-Malo »,*

### ET :

**La société** [indiquer le nom de la société], dont le siège social est situé [indiquer l'adresse du siège social], immatriculée au registre du commerce et des sociétés de [indiquer le lieu] sous le numéro [indiquer le numéro], représentée par, [indiquer le prénom et NOM du représentant légal de la société et sa fonction] dûment habilité aux fins des présentes

*Ci-après dénommé « L'Occupant »,*

*Ci-après dénommées « les Parties »*

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 2121-29 ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques, notamment son article L. 2122-3,

Vu la décision n°[indiquer le numéro de la décision] en date du [indiquer la date] autorisant Madame Isabelle DUPUY, 6<sup>ème</sup> Adjointe à signer la présente convention

# Table des matières

<b>ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION</b> .....	<b>3</b>
<b>ARTICLE 2 - DESIGNATION DES LOCAUX MIS A DISPOSITION ET DES EQUIPEMENTS</b> .....	<b>3</b>
2.1 : Localisation .....	3
2.2 : Caractéristiques .....	3
2.3 : Etat des lieux .....	3
2.4 : Propriété .....	3
<b>ARTICLE 3 - CONDITIONS D'OCCUPATION</b> .....	<b>4</b>
3.1 : Dispositions liées à l'activité .....	4
3.1.1 : Autorisation d'exercice accordée par le CNC .....	4
3.1.2 : Compte de soutien du CNC .....	4
3.1.3 : Dispositions d'ordre commercial .....	4
3.2 : Maintenance et entretien des lieux et des équipements .....	4
3.2.1 : Maintenance et entretien des équipements et des lieux .....	4
3.2.2 : Répartition des charges .....	4
3.3 : Amplitude horaires d'exploitation des locaux mis à disposition .....	5
3.4 : Communication .....	5
<b>ARTICLE 4 - INTERVENTIONS DE LA VILLE DE SAINT-MALO</b> .....	<b>5</b>
<b>ARTICLE 5 - CONDITIONS FINANCIERES – REDEVANCE D'OCCUPATION</b> .....	<b>5</b>
<b>ARTICLE 6 - BILAN ANNUEL</b> .....	<b>6</b>
<b>ARTICLE 7 - RESPONSABILITES ET ASSURANCES</b> .....	<b>6</b>
7.1 : Responsabilité .....	6
7.2 : Polices d'assurances .....	6
<b>ARTICLE 8 - DUREE</b> .....	<b>6</b>
<b>ARTICLE 9 - RESILIATION</b> .....	<b>7</b>
9.1 : Résiliation de la convention pour motif d'intérêt général .....	7
9.2 : Résiliation de la convention pour faute .....	7
9.3 : Résiliation de la convention à la demande de l'occupant .....	7
<b>ARTICLE 10 - DEVENIR DES EQUIPEMENTS A L'EXPIRATION DE LA CONVENTION</b> .....	<b>7</b>
<b>ARTICLE 11 – MODIFICATION</b> .....	<b>7</b>
<b>ARTICLE 12 – RÈGLEMENT DES DIFFÉRENDS</b> .....	<b>8</b>
<b>ARTICLE 13 - ÉLECTION DE DOMICILE</b> .....	<b>8</b>

## **ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION :**

La présente convention a pour objet de définir les conditions d'occupation privative et temporaire du domaine public mis à disposition par la Ville au profit de l'Occupant, en vue de lui permettre d'y exercer une activité économique d'exploitation des 3 salles du cinéma du pôle Culturel La Grande Passerelle.

## **ARTICLE 2 - DESIGNATION DES LOCAUX MIS A DISPOSITION ET DES EQUIPEMENTS :**

### **2.1 : Localisation :**

Le Pôle Culturel est situé au 2 rue Nicolas Bouvier – 35 400 SAINT-MALO

### **2.2 : Caractéristiques :**

Les locaux dédiés à l'activité cinématographique comprennent les moyens logistiques suivants mis à disposition par la Ville :

- ✓ Revêtements des sols, murs et plafonds,
- ✓ Eclairage de salles avec variateurs,
- ✓ Chauffage et centrale de traitement de l'air,
- ✓ Fauteuils et écrans (les écrans répondent aux normes techniques définies par la CST et le CNC).
- ✓ Local billetterie pré-équipé permettant l'installation de caisses informatisées agréées (prélèvement de la taxe spéciale additionnelle),
- ✓ Un local de régie adapté aux besoins avec capacité d'extraction de l'air,
- ✓ Des équipements de sonorisation des salles
- ✓ Un espace d'attente, d'un escalier et d'un ascenseur permettant d'accéder aux salles,
- ✓ De deux espaces de bureau (17 m<sup>2</sup> et 9 m<sup>2</sup>),
- ✓ De services communs (sanitaire et vestiaire personnel),
- ✓ Des équipements de serveur informatique permettant en salle de projection la réception numérique, la captation vidéo et l'arrivée de la fibre.

Le matériel de billetterie et les moyens de projection sont à la charge de l'occupant. A cet effet, les projecteurs installés dans les salles par l'exploitant actuel relèvent de sa propriété. La Ville délègue à l'exploitant la gestion du compte de soutien du CNC. L'exploitant pourra en conséquence mobiliser auprès de ce dernier les financements dont il peut bénéficier (droits de tirage et avances remboursables).

Dans l'hypothèse où l'actuel exploitant renouvellerait les matériels nécessaires à la diffusion cinématographique et ne serait pas reconduit au terme du présent appel à candidature, les conditions de la reprise de ces matériels par un nouvel exploitant s'effectueraient à leur valeur nette comptable, déduction faite des participations reçues du CNC.

### **2.3 : Etat des lieux :**

L'Occupant prend les lieux mis à disposition dans l'état où ils se trouvent au 1<sup>er</sup> jour de leur occupation, sans pouvoir exiger de la Ville de Saint-Malo la réalisation d'aménagements ou de travaux de remplacement, réfection ou réparation quelconque.

A cet effet, un état des lieux contradictoire sera dressé et consigné dans un procès-verbal.

### **2.4 : Propriété :**

Les locaux et équipements mis à disposition par la Ville restent la propriété de la Ville de Saint-Malo.

L'Occupant est propriétaire :

- ✓ Des matériels de billetterie
- ✓ Des moyens de projection financés pour partie par les aides qu'il aura pu mobiliser auprès du CNC au titre de la gestion du compte de soutien.

## **ARTICLE 3 - CONDITIONS D'OCCUPATION :**

La convention d'occupation temporaire est conclue à titre personnel, temporaire précaire et révocable.

### **3.1 : Dispositions liées à l'activité :**

#### **3.1.1 : Autorisation d'exercice accordée par le CNC (Centre National du Cinéma et l'image animée) :**

L'Occupant est titulaire l'autorisation d'exercice accordée par le CNC. Il assure la responsabilité de la gestion courante de l'exploitation en mobilisant tous les moyens matériels et humains (accueil, billetterie, projection, contrôle et sécurité qu'il jugera nécessaire pour exercer ses activités et la bonne marche de l'équipement.

#### **3.1.2 : Compte de soutien du CNC :**

L'Occupant bénéficie de la délégation de gestion par la ville, propriétaire, du droit d'investir les sommes inscrites au compte de soutien du CNC dont elle est titulaire. Il lui appartient de solliciter les aides auxquelles il peut prétendre par ce biais et tout autre biais qu'il lui appartient d'identifier.

#### **3.1.3 : Dispositions d'ordre commercial :**

L'exercice d'une activité commerciale autre que celle autorisée est strictement interdit.

L'exploitation des équipements donne lieu au paiement d'un prix par les usagers. A cet effet, l'intégralité des recettes sera perçue par l'Occupant. En outre, l'Occupant se charge de fixer librement le prix de vente de son activité.

L'Occupant sera tenu de signaler tout changement de situation (adresse, documents administratifs, situation professionnelle, etc.), et d'en fournir les pièces justificatives le cas échéant. Ces changements pourront, le cas échéant donner lieu à la rédaction d'un avenant à la présente convention.

### **3.2 : Maintenance et entretien des lieux et des équipements :**

#### **3.2.1 : Maintenance et entretien des équipements et des lieux :**

L'Occupant assure l'entretien des locaux et la maintenance du matériel de billetterie et des moyens de projection. En outre, l'Occupant devra maintenir en permanence les lieux en parfait état de propreté et d'entretien.

La commune, propriétaire du cinéma, prend en charge les grosses réparations éventuelles liées au maintien en état du bâtiment dans ses différentes composantes. Ces travaux ne sont entrepris qu'après information de l'Occupant. Néanmoins, ce dernier pourra effectuer des travaux (amélioration, percement de murs, édification de cloisons, modification des revêtements et des mobiliers scellés, électricité...) après avoir obtenu le consentement express de la commune. Ces travaux seront exécutés sous la surveillance des services techniques municipaux. Tous embellissements, améliorations et installations réalisés pendant la durée de l'occupation constitueront des biens de reprise et deviendront propriété de la commune.

#### **3.2.2 : Répartition des charges :**

La commune prendra en charge :

- ✓ Les dépenses relatives à l'entretien technique du bâtiment
- ✓ Les dépenses d'entretien relative au système de chauffage, ascenseur, SSI, désenfumage, éclairages de secours, extincteurs, vérifications réglementaires des installations électriques ;
- ✓ Les dépenses liées à la fourniture de fluides, (électricité, eau, chauffage) et
- ✓ Les frais liés au système de télésurveillance et des dispositifs de détection anti-intrusion et vol.
- ✓ Les dépenses d'entretien général de l'ensemble des espaces communs (foyer).

L'Occupant prendra en charge :

- ✓ L'entretien et le nettoyage général et régulier des locaux occupés. A cet effet, il signalera sans délai à la ville les fuites d'eau, courts-circuits ou incidents afin que toutes les mesures utiles soient prises à temps pour empêcher ou limiter les dégâts, sous peine d'être rendu responsable des conséquences des négligences à ce sujet. L'Occupant permettra aux agents des services techniques de la commune

d'effectuer toutes les visites qu'ils jugeraient utiles pour l'entretien des lieux. Il sera préalablement informé de ces visites.

### **3.3 : Amplitude horaires d'exploitation des locaux mis à disposition :**

En accord avec la Ville, le cinéma peut fonctionner selon des amplitudes qui sont propres à ses activités, de 8 h 30 le matin jusqu'à l'issue d'une éventuelle seconde séance en soirée. L'Occupant communique à la Ville si possible 15 jours à l'avance les jours de fermetures envisagés.

### **3.4 : Communication :**

La Ville a développé une communication autour des offres culturelles proposées à la Grande Passerelle. De manière non exclusive, ces supports présentent les activités développées par le cinéma (renvoi vers le site du cinéma, communication sur les évènements, sur la programmation hebdomadaire...). L'Occupant fournira à la Ville les informations nécessaires à la mise en œuvre de cette communication globale à l'échelle du pôle culture La Grande Passerelle.

### **ARTICLE 4 - INTERVENTIONS DE LA VILLE DE SAINT-MALO :**

La Ville de Saint-Malo peut apporter au site toutes les modifications nécessaires, sans que l'Occupant puisse s'y opposer, notamment, en cas d'opérations de sécurité.

Dans le cas où l'exploitation de l'Équipement serait affectée par une intervention de la Ville de Saint-Malo, sauf en cas d'urgence, l'Occupant sera informé de la nature des modifications apportées au site et de la durée des travaux par lettre recommandée avec accusé de réception ou tout autre moyen permettant de ménager la charge de la preuve de la réception, au minimum un (1) mois avant la date de commencement effectif des travaux.

La Ville de Saint-Malo et l'Occupant se rapprocheront pour établir ensemble les mesures à prendre pour limiter la gêne éventuelle apportée à l'exploitation de l'Équipement.

Dès lors que l'intervention de la Collectivité a pour effet d'interrompre totalement l'exploitation de l'Équipement, la Collectivité devra s'acquitter auprès de l'Occupant d'une indemnité de compensation de perte de recette calculée de la façon suivante :

#### **Indemnité quotidienne en € /jour de nuisance =**

Chiffre d'affaires journalier moyen de l'année N-1 X nombre de jours d'interruption totale

Le versement de cette indemnité sera déduit du titre de recette suivant émis pour le versement de la redevance d'occupation.

### **ARTICLE 5 - CONDITIONS FINANCIERES – REDEVANCE D'OCCUPATION :**

Par application de l'article L2125-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, l'occupation du domaine public est soumise au paiement, par l'Occupant, d'une redevance.

Cette redevance est calculée comme suit :

- Une redevance minimale garantie d'un montant de [à compléter]. Ce montant est ferme pour toute la durée d'occupation.  
Elle sera payable, annuellement, en une seule fois, à terme à échoir, dès le 1<sup>er</sup> juillet de chaque année.
- Une redevance complémentaire dont le montant est assis sur un pourcentage du chiffre d'affaires annuel réalisé par l'Occupant : [à compléter] % du Chiffre d'Affaires Annuel. Ce montant est ferme pour toute la durée d'occupation.  
Elle sera payable annuellement, en une seule fois, avant le 1<sup>er</sup> juillet de l'année N+1

Le règlement interviendra dans un délai de trente (30) jours suivant l'émission du titre de recette émis par la Ville de Saint-Malo.

En cas de non-paiement de la redevance, l'Occupant pourra se voir retirer son titre d'occupation.

## **ARTICLE 6 - BILAN ANNUEL :**

Chaque année, avant le 1<sup>er</sup> juillet, l'Occupant fournira un bilan du fonctionnement de l'activité. Ce bilan fera apparaître la liste des interventions effectuées au cours de l'année, les réclamations des usagers.

En outre, un bilan financier faisant apparaître les recettes perçues par l'Occupant sera communiqué chaque année à la Ville de Saint-Malo, dans ce même délai.

## **ARTICLE 7 - RESPONSABILITES ET ASSURANCES :**

### **7.1 : Responsabilité :**

Dès la prise d'effet de la présente convention, l'Occupant est responsable de l'exploitation des équipements conformément aux dispositions du présent contrat.

Il fait aussi son affaire personnelle de tous les risques et litiges pouvant provenir de l'installation de l'Équipement, de son fonctionnement et de son exploitation.

Il est responsable, tant à l'égard de la Ville de Saint-Malo qu'à l'égard des tiers, des dommages occasionnés par son activité.

Les dommages ou dégradations causés aux sites supportant les équipements sont à la charge de l'Occupant, à l'exception de ceux qui auraient une cause étrangère à l'exploitation ou à l'occupation du site, à charge pour l'Occupant d'en administrer la preuve.

Par ailleurs, l'Occupant est seul responsable de tout accident, dommage ou litige pouvant survenir dans les espaces occupés du fait de ses installations ou de ses activités, que ceux-ci soient causés par son personnel ou par le fonctionnement des équipements.

### **7.2 : Polices d'assurances :**

L'Occupant sera seul responsable de tous dommages causés par son activité, vis-à-vis des tiers. A cet effet, il s'engage, préalablement à l'entrée en vigueur de la présente convention, à souscrire les polices d'assurances correspondant aux obligations et responsabilités qui lui incombent.

Ces polices d'assurance devront nécessairement spécifier l'objet du présent contrat à savoir l'exploitation des trois (3) salles du cinéma La Grande Passerelle.

La garantie souscrite par l'Occupant doit pouvoir s'appliquer en cas de recherche de responsabilité civile, lors d'un sinistre matériel et/ou corporel de personnes, usagers, agents de la Ville, animaux, et autres personnes, mais aussi de biens publics ou privés, bâtiments, mobilier urbain et tout autre structure ou ouvrage appartenant à autrui, que ce soit à la collectivité ou non.

Dans le cas où la responsabilité de l'Occupant serait retenue, la garantie d'assurance devra indemniser l'intégralité du préjudice à hauteur de sa réparation complète ou son remplacement en valeur à neuf.

## **ARTICLE 8 - DUREE :**

La présente convention entrera en vigueur à compter du **1<sup>er</sup> juillet 2025 pour une durée de 5 ans.**

A l'issue, l'Occupant ne pourra prétendre à un renouvellement tacite de son titre d'occupation.

## **ARTICLE 9 - RESILIATION :**

### **9.1 : Résiliation de la convention pour motif d'intérêt général :**

La Ville de Saint-Malo peut, pour des motifs tirés de l'intérêt général, résilier unilatéralement la présente convention dans les conditions définies ci-après.

La décision de résiliation ne prendra effet qu'à l'expiration d'un délai de préavis de six (6) mois à compter de sa notification.

## **9.2 : Résiliation de la convention pour faute :**

La présente convention d'occupation du domaine public pourra être résiliée par la Ville de Saint-Malo en cas de non-respect ou d'inexécution de l'une quelconque des clauses et conditions générales ou particulières du présent contrat.

La Ville se réserve le droit de résilier le présent contrat notamment dans les cas suivants (liste non exhaustive) :

Sans mise en demeure préalable :

- En cas de fraude ou de malversation ;
- En cas de cession, sous-location, partielle ou totale du présent titre d'occupation ;
- En cas de dissolution de la société ou association occupante, cessation d'activité ;
- En cas de mise en liquidation judiciaire de l'Occupant ;

Après une mise en demeure préalable, notifiée à l'Occupant par lettre recommandée avec accusé de réception, fixant un délai raisonnable de remédier au(x) manquement(s) identifié(s) et non suivie d'effet :

- En cas de non-paiement de la redevance d'occupation ;
- En cas de défaut d'assurance ;
- En cas de défaut de maintenance des équipements ;
- En cas de fermeture non programmée et répétée supérieure à 4 jours par mois.

En cas de résiliation prononcée pour faute, l'exercice de cette prérogative n'ouvrira droit à aucune indemnisation du préjudice qui pourrait en résulter pour l'Occupant et le sort des équipements sera fixé conformément aux dispositions définies à l'article 10.

## **9.3 : Résiliation de la convention à la demande de l'Occupant :**

Dans l'hypothèse où l'exploitation des équipements ne s'avèrerait pas rentable les Parties s'engagent à se rencontrer pour réviser l'économie du contrat.

Si toute négociation échoue, alors la présente convention sera résiliée sur demande de l'Occupant. La résiliation de la convention interviendra de plein droit trente (30) jours après la réception d'une lettre recommandée avec accusé de réception de l'Occupant

Dans ce cas, aucune indemnité ne sera versée à l'Occupant et le sort des équipements sera fixé conformément aux dispositions définies à l'article 10.

## **ARTICLE 10 - DEVENIR DES EQUIPEMENTS A L'EXPIRATION DE LA CONVENTION :**

Quel que soit le motif d'expiration de la convention (échéance, résiliation pour motif d'intérêt général, faute ou à la demande de l'Occupant), les équipements restent en place et sont repris à leur valeur nette comptable.

L'Occupant devra également restituer les lieux dans l'état constaté au premier jour de l'occupation, hormis les travaux et installations effectués au cours de l'exploitation du site, et après accord de la Ville.

## **ARTICLE 11 - MODIFICATION :**

Toute modification du présent contrat ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès et ce, sous forme d'avenant.

## **ARTICLE 12 - RÈGLEMENT DES DIFFÉRENDS :**

En cas d'éventuels différends relatifs à la validité, à l'interprétation, à l'exécution, à l'inexécution ou à la résiliation de la présente convention, les Parties priorisent le règlement amiable.

En cas d'échec d'un tel règlement, le Tribunal administratif de RENNES est compétent pour connaître de ces litiges.

Dans le cas où une ou plusieurs dispositions des présentes seraient ou deviendraient nulles, illégales ou inapplicables d'une manière quelconque, la validité, la légalité ou l'application des autres dispositions de la présente

