



CONVENTION DE JOUISSANCE TEMPORAIRE DU CINÉMA MUNICIPAL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La Ville de Bar-sur-Aube
Représentée par son Maire, dûment habilité,
Ci-après dénommée « la Ville »

ET

La société ARTEC, SARL au capital de 100 000 €, enregistré au RCS 33069874700186
Dont le siège est situé au 40 AVENUE BOUCICAUT 33240 SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC
Représentée par son gérant, Monsieur Charles Vintrou,
Ci-après dénommée « l'Exploitant »

PRÉAMBULE

La Ville est propriétaire (mur et fonds de commerce) du cinéma municipal Le Vagabond, équipement culturel structurant du territoire.

L'exploitant actuel ayant fait connaître sa décision de cesser son activité à l'issue de la saison estivale 2026, la Ville souhaite assurer la continuité du service cinématographique dans les meilleurs délais.

Dans ce contexte, et dans l'attente de la définition d'un éventuel autre mode de gestion pérenne (notamment par voie de délégation de service public), les parties ont convenu de conclure la présente convention de jouissance temporaire, permettant une exploitation immédiate et sécurisée de l'équipement.

ARTICLE 1 – OBJET

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles la Ville met à disposition de l'Exploitant le cinéma municipal, afin d'en assurer l'exploitation.

ARTICLE 2 – MISE À DISPOSITION

La Ville met à disposition de l'Exploitant les installations nécessaires à l'exploitation :

- Les locaux du cinéma (salles, hall, espaces annexes) sis 3 Bis Boulevard de la République à Bar-sur-Aube
- Les équipements techniques (projection, son, mobilier...)
- Le fonds de commerce d'exploitation cinématographique comprenant les éléments suivants :
 - ⊖ La clientèle, l'enseigne, le nom commercial et l'achalandage attachés ;
 - ⊖ Le droit à la jouissance des lieux où est exploité le fonds pour toute la durée du contrat, selon les modalités ci-après définies ;
 - ⊖ Le matériel, le mobilier commercial et l'outillage servant à l'exploitation, dont un inventaire descriptif est annexé ;
 - ⊖ Les autorisations d'exploitation cinématographiques, à savoir :
 - N°3-040293 pour la salle 1
 - N°3-040294 pour la salle 2

Le nouvel exploitant devra solliciter, auprès du CNC, l'autorisation de les exploiter.

Il est dressé, lors de l'entrée en jouissance, un état des lieux contradictoirement entre les parties.

L'Exploitant jouira desdits locaux suivant leur destination. Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse les détériorer et il devra prévenir immédiatement la Ville de toute atteinte qui serait portée à sa propriété, et de toute dégradation ou détériorations qui viendraient à se produire ou rendraient nécessaires des travaux incombant à la Ville.

L'Exploitant les entretiendra en bon état de réparations locatives pendant tout le cours de la convention de manière à les rendre, en fin de celle-ci, en bon état desdites réparations.

ARTICLE 3 – DURÉE

La présente convention est conclue pour une durée de :

15 mois à compter du 1^{er} octobre 2026.

Elle pourra être renouvelée pour une durée d'un an par tacite reconduction.

Elle pourra être résiliée par l'une ou l'autre des parties, sous réserve d'un préavis de 3 mois.

ARTICLE 4 – CONDITIONS D'EXPLOITATION

L'Exploitant devra exploiter le fonds selon les usages professionnels et ne rien faire qui entraînerait une dépréciation de celui-ci, la Ville n'assurant aucune responsabilité relativement à cette exploitation. Il devra conserver au fonds mis à disposition sa destination, son genre d'activité, l'enseigne et le nom commercial.

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police de telle sorte que la Ville ne soit jamais inquiétée ni recherchée à ce sujet, et il restera responsable de toute contravention ou de toute infraction qui pourrait être constatée par quelque autorité que ce soit.

L'Exploitant s'engage, notamment, à :

- Assurer une programmation cinématographique régulière et diversifiée
- Maintenir une continuité d'exploitation (nombre de séances adapté au territoire)
- Développer des actions d'animation et de médiation culturelle
- Travailler en lien avec les acteurs locaux (établissements scolaires, associations...)

L'Exploitant conserve une liberté éditoriale et commerciale, dans le respect des objectifs généraux de service au public.

ARTICLE 5 – CONDITIONS FINANCIÈRES

5.1 Principe

La présente convention vise à garantir une exploitation équilibrée du cinéma, dans un contexte transitoire.

5.2 Compensation

La Ville versera à l'Exploitant une compensation forfaitaire annuelle de 50 000 € destinée à contribuer à l'équilibre d'exploitation. En contrepartie, les obligations de l'exploitant sont les suivantes :

- Programmation et diffusion d'œuvres cinématographiques chaque semaine : 940 séances annuelles minimum (soit des projections 5 jours sur 7 en moyenne)
- Organisation de séances pour les scolaires pour les élèves du territoire de la Communauté de Communes de la Région de Bar sur Aube du CP à la terminale (films labélisés et programmés dans le cadre des dispositifs « Ecole au cinéma », « collège au cinéma », « lycéens et apprentis au cinéma », avec des soirées « lycée » destinées notamment aux élèves de la section audiovisuelle et des internes ;
- Organisation régulière de :
 - Séances tout public
 - Séances jeune public ou très jeune public (avec un renforcement pendant les périodes de vacances scolaires, l'organisation de ciné-gouters, ...)
 - Séances Art et Essai
 - Séances d'un film de cycle (documentaire du mois ciné-club, ciné-séniors, soirée-débat, soirée spéciale, ...)

Cette compensation sera versée mensuellement.

5.3 Recettes

L'Exploitant perçoit directement l'ensemble des recettes d'exploitation, notamment :

- Billetterie

- Confiserie
- Recettes annexes

5.4 Redevance

L'Exploitant versera à La Ville de Bar sur Aube une redevance annuelle de 5 000 €.

5.5 Dépôt de garantie

A la demande de la ville, l'Exploitant s'engage à verser la somme de mille euros (1 000 €) au titre du dépôt de garantie. Cette somme sera adressée au comptable public et conservée pour le compte de la Ville jusqu'à la résiliation du présent contrat et sera restituée à l'Exploitant en l'absence de litige entre les parties.

5.6 Impôts et taxes

L'Exploitant acquittera également à compter de son entrée en jouissance les impôts et contributions, taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale auxquelles le fonds est assujéti.

Il paiera également toutes les taxes ou contributions qui pourraient être créées ultérieurement et relatives à l'exploitation du fonds.

En conséquence, l'Exploitant devra faire toutes déclarations utiles, notamment auprès des administrations fiscales et sociales conformément aux obligations figurant au paragraphe ci-dessus, et ce dès son entrée en jouissance.

Il devra justifier du respect de la totalité de ses obligations à toute réquisition de la Ville.

5.7 Effets du contrat vis-à-vis des créanciers

L'Exploitant s'oblige à acquitte exactement à l'échéance toutes les dettes et charges de toute nature relatives à l'exploitation du fonds de commerce, le tout de manière à ce que la Ville ne puisse être inquiétée ni recherchée à ce sujet et que la solidarité prévue à l'article L 144-7 du Code de commerce ne puisse être mise en application.

5.8 Plus-values apportées au fonds de commerce

Il est convenu entre les parties que l'Exploitant ne pourra en toute hypothèse pas se prévaloir du bénéfice des dispositions de l'article L 145-46 du Code de commerce et le propriétaire du bien ne sera pas tenu de lui verser l'indemnité correspondant à la plus-value éventuellement apportée. L'Exploitant déclare avoir connaissance des dispositions de l'article susvisé.

5.9 Bilan

L'Exploitant fournira un bilan financier au plus tard six mois après la fin de la période de jouissance.

5.10 Part variable

Dans l'hypothèse où le résultat net figurant au bilan annuel excéderait 10 000 €, l'exploitant versera à la Ville, au titre d'une part variable complémentaire, une somme équivalente à 50 % de la fraction du résultat net excédant ce seuil.

ARTICLE 6 – CHARGES ET ENTRETIEN

L'Exploitant prend en charge les charges d'exploitation courante relatives à son activité à savoir :

- L'ensemble des frais de personnel
- La programmation
- L'entretien du matériel de projection
- Les frais de ménage
- Le petit entretien courant
- Les abonnements relatifs à l'activité (téléphonie, internet, logiciels d'exploitation, ...)

La Ville conserve à sa charge :

- Les gros travaux
- Les fluides (eau, électricité, chauffage) sous réserve d'une utilisation normale des lieux n'entraînant pas de surconsommation
- La maintenance lourde
- ~~Tout~~ L'entretien du bâtiment (hors petit entretien courant relatif au locataire et au ménage)
- Impression du programme (conçu par l'Exploitant)

La répartition précise pourra être détaillée en annexe.

Etant précisé que tous les embellissements, améliorations, installations et décors quelconques faits par l'Exploitant dans les lieux loués, pendant le cours de l'exploitation, resteront en fin de celle-ci la propriété de la Ville sans indemnité, de quelque manière et à quelque époque qu'elle arrive. L'Exploitant souffrira que la Ville fasse exécuter dans l'immeuble dont dépendent les locaux loués, pendant le cours de l'exploitation, tous travaux de réparation et autres quelconques que la Ville jugerait nécessaires et justifiés sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de la redevance quelle que soit l'importance et la durée de ces travaux.

Il est convenu entre les parties que l'Exploitant s'engage à reprendre le personnel sous contrat au jour de son entrée en jouissance et que la Ville s'engage, en contrepartie, lors de la consultation pour la gestion du cinéma sous un mode de gestion plus pérenne (notamment par voie de délégation de service public), à demander au candidat retenu la reprise du personnel lié à l'Exploitant pour la gestion du cinéma de Bar-sur-Aube. Etant précisé qu'actuellement il y a deux agents en contrat dont l'un en CDI et le second en CDD.

Par ailleurs, il est convenu, qu'en cas d'embauche de personnel par l'Exploitant, ce dernier s'engage à obtenir au préalable l'agrément écrit de la Ville sous peine de tous dommages-intérêts et même de résiliation des présentes. Il en ira de même pour toutes modifications des contrats de travail existants licenciement et avantages particuliers.

ARTICLE 7 – ASSURANCES LIEES A L'EXPLOITATION

L'Exploitant s'engage à souscrire les assurances nécessaires à son activité.

L'Exploitant fera son affaire personnelle de toutes les polices d'assurance, notamment celles contractées contre les risques d'incendie, bris de glace, responsabilité civile, de manière que la Ville ne soit à aucun moment inquiétée ou recherchée à ce sujet.

Il devra en outre en acquitter les primes et en justifier à toutes réquisitions de la Ville. A ce titre, il fournira à la Ville, chaque année, tout justificatif lui permettant de vérifier que les assurances sont toujours en vigueur.

Les indemnités qui pourraient être versées par les compagnies d'assurances le seront intégralement entre les mains de la Ville à charge pour elle de les affecter sans délai à la réparation du sinistre. Toute délégation à cet effet sera donnée par l'Exploitant à son ou ses assureurs.

L'exploitant est tenu de s'assurer contre les risques d'accidents de travail pour lui-même et son personnel le cas échéant, et d'en acquitter régulièrement les primes, ce dont il sera tenu de justifier à première demande de la Ville, il est également tenu de s'assurer contre les risques relatifs aux spécificités de l'activité exercée dans le fonds.

ARTICLE 8 – RESPONSABILITÉ

L'Exploitant est responsable de l'exploitation du site et des conditions d'accueil du public.

ARTICLE 9 – CARACTÈRE TEMPORAIRE

Les parties reconnaissent expressément que la présente convention :

- Présente un caractère temporaire et transitoire
- Ne constitue pas une délégation de service public

ARTICLE 10 – CESSIONS-SOUS LOCATION

L'Exploitant ne pourra céder ses droits au présent contrat ni sous-louer ni faire apport du présent droit à une société, le présent contrat lui étant strictement personnel.

En cas de sous-location non autorisée par écrit par la Ville, cette dernière pourra demander, outre la résiliation de la convention de jouissance, le remboursement de l'intégralité des sous-redevances perçues.

ARTICLE 11 – RÉSILIATION

La convention peut être résiliée :

- par l'une ou l'autre des parties, avec un préavis de 3 mois
- en cas de manquement grave

ARTICLE 12 – LITIGES

Tout litige relatif à l'exécution de la présente convention relève de la compétence des juridictions administratives.

Fait à Bar sur Aube, le

En deux exemplaires

Pour la Ville
Le Maire

Pour ARTEC
Charles Vintrou