

CONVENTION TRIPARTITE

Entre

La Ville de Bernay

Et

La SCI du 8 mai 1945

Et

La SAS Les Cinémas Bernayens

Entre

La **Ville de Bernay**, représentée par Madame Marie-Lyne VAGNER, son maire, agissant en vertu de la délibération n°XXX en date du 05 juillet 2022

Ci-après désignée la Ville,

D'UNE PART

Et

La Société dénommée **SCI DU 8 MAI 1945**, Société Civile Immobilière au capital de 1.000 € ayant son siège social rue Bernard Gombert, à BERNAY (27300), immatriculée au R.C.S. de BERNAY sous le numéro Siret 480.132.141.00015, représentée par son gérant, Monsieur Laurent BOUTBIEN,

Ci-après désignée la SCI du 8 mai 1945

D'AUTRE PART

Et

La Société dénommée **SAS LES CINEMAS BERNAYENS**, Société par actions simplifiées au capital de 10.000 €, ayant son siège social 17 rue du Bac du port à CRESSERONS (14440), immatriculée au R.C.S. de CAEN sous le numéro Siret 828.698.308.00016, Représentée par la Société J.F.R FINANCES, son Président, elle-même représentée par M. Jean-Fabrice REYNAUD, son Gérant

Ci-après désignée Les Cinémas Bernayens

D'AUTRE PART

La Ville, la SCI du 8 mai 1945 et les Cinémas Bernayens sont individuellement dénommés « *une Partie* » et collectivement dénommés « *les parties* ».

Il est d'abord exposé ce qui suit :

Aux termes d'un acte reçu le 25 octobre 2005 par Maître Olivier JOURDAIN avec la participation de Maître Jean-Pierre JAMET, tous deux notaires à BERNAY (27300), la Société dénommée SCI DU GRAND JARDIN a consenti au profit de la SCI DU 8 MAI 1945 un bail à construction sur un ensemble de parcelles cadastrées sis à BERNAY. Il est précisé que ce bail à construction a donné lieu à quelques aménagements complémentaires, notamment liées à sa prorogation pour une durée de 50 ans expirant le 1^{er} décembre 2071, au moyen d'un avenant n°1 régularisé en date du 2 décembre 2021 avec la participation de Maître Magalie VIEL, notaire à BERNAY (27300), et de Maître Ingrid JEZEQUEL, notaire à PONT-AUDEMER (27500).

La Société du 8 mai 1945 a édifié sur ces différentes parcelles des constructions et notamment un ensemble immobilier identifié « Bâtiment A » (Ci-après « l'Ensemble Immobilier ») composé :

- D'un bâtiment spécifiquement conçu à usage de salle de projection d'œuvres cinématographiques, d'une surface de 1.266 m², comprenant notamment :
 - un hall d'accueil principal,
 - 4 salles de projection équipées de gradins en structure métallique,
 - des sanitaires ;
 - des locaux techniques.
 - un toit végétalisé.

Le bâtiment est situé sur une zone commerciale et bénéficie à ce titre de quarante (40) places de stationnement localisées sur le plan ci-annexé (Annexe XXX). Ces places seront accessibles gratuitement et sans restriction aux jours et heures d'ouverture du cinéma.

Un plan de masse est fourni en annexe, ainsi qu'un plan des volumes intérieurs pour illustrer en tant que de besoin la description du bien loué (Annexe XXX)

- Une cellule commerciale attenante d'une superficie de 355 m² ayant vocation à recevoir une activité de restaurant

Le 8 juin 2022, la SCI du 8 mai 1945 et la SAS Les Cinémas Bernayens ont signé une promesse de bail commercial régissant les conditions de la location du bâtiment spécifiquement conçu à usage de salle de projection d'œuvres cinématographiques pour une durée de 16 années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1^{er} janvier 2023 pour se terminer le 31 décembre 2038

L'exploitant du cinéma n'a pas vocation à devenir propriétaire des locaux dans lequel il entend exercer son activité. Il s'est, depuis l'origine du projet, déclaré non intéressé par cette perspective.

De son côté, la SCI du 8 mai 1945 s'est inscrite dans ce projet dans une volonté de dynamiser un terrain qui est longtemps demeuré une friche industrielle, en cœur de ville de BERNAY, et d'y installer une offre commerciale et culturelle au bénéfice des habitants de la ville. Pour autant, elle n'a pas l'intention de se substituer à une politique d'aménagement du territoire, ni à porter durablement le coût financier de la construction de ce bâtiment à usage spécifique, préférant concentrer son activité à l'exploitation de bâtiments dédiés au commerce de détail.

Aussi, la SCI du 8 mai 1945 a engagé des discussions avec la Ville de BERNAY pour savoir si cette dernière accepterait de faire l'acquisition du bâtiment (cinéma + restaurant) dont il s'agit, au-delà d'une période de 15 années durant lesquelles elle percevrait le loyer dont elle a convenu avec la SARL Les Cinémas Bernayens, ainsi que le loyer de l'exploitant (en cours de recherche) du futur restaurant.

Cela étant exposé, les Parties ont convenu ce qui suit.

ARTICLE 1 – OBJET

La présente convention a pour objet de déterminer les conditions de la cession de l'Ensemble Immobilier, assiette du bail commercial ci-dessus visé, situé sur la parcelle AO296 (identifié « Bâtiment A ») au bénéfice de la Ville ou toute personne publique ou privée qui se substituerait à elle.

ARTICLE 2 – CESSION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Sous réserve de la réalisation de l'ensemble des conditions définies par la présente convention, la Ville accepte d'acquérir l'Ensemble Immobilier à la SCI du 8 mai 1945 ou toute autre société venant aux droits de cette dernière.

Il est précisé que la Ville achète seulement l'Ensemble Immobilier, , assiette du bail commercial, précisé en introduction de la présente convention. Elle n'acquiert aucun droit, ni aucune obligation sur le Bail à Construction, dont l'ensemble des dispositions s'applique à la SCI du 8 mai 1945. Ce bâtiment présente une surface de plancher de 1.779 m² (cinéma et restaurant compris), pour une emprise au sol de 1.815 m².

Cette cession sera formalisée par la conclusion d'un acte authentique de vente conclu entre la Ville et la SCI du 8 mai 1945.

La signature de l'acte de cession de l'Ensemble Immobilier au bénéfice de la Ville ne pourra être conclu avant le 1^{er} janvier 2038. Il est précisé, en vertu des règles comptables actuelles applicables aux collectivités territoriales que la cession pourra se réaliser au plus tard jusqu'au 30 juin 2038.

ARTICLE 3 – PRIX DE CESSION

La cession l'Ensemble Immobilier au bénéfice de la Ville est consentie au prix ferme d'un million d'euros (1 000 000 €) Hors Taxe (valeur septembre 2022). Selon la législation en vigueur le jour de sa réalisation, les parties conviennent que si l'opération de cession doit entraîner un assujettissement à la TVA sur la totalité du prix ou bien une régularisation de la TVA ayant grevé le coût de la construction des bâtiments, à charge du cédant, le montant de la TVA viendra majorer le prix convenu.

Ce montant, le cas échéant complété de la TVA, sera versé par la Ville à la SCI du 8 mai 1945 dans les 30 jours suivants la signature de l'acte de cession

Ce prix sera indexé, à compter de 2023 et jusqu'à la conclusion de l'acte authentique de vente, sur l'indice du coût de la construction des immeubles à usage d'habitation (ICC, identifiant INSEE 000008630, valeur de référence T4 2021 - 1886) ou de tout indice qui lui serait substitué. En cas de suppression de cet indice, les Parties se réunissent, à la demande de la partie la plus diligente, afin de déterminer un nouvel indice.

Néanmoins, le prix de cession ne pourra dépasser, indexation incluse, la somme de 1.500.000 € HT.

Dans le cas où l'avis du services des Domaines, préalable obligatoire à toute acquisition par une collectivité territoriale d'un bien immobilier supérieur à 180 000 €, ne serait pas obtenu au moment de la signature de la présente convention, un avenant serait conclu le cas échéant afin de modifier les dispositions du présent article.

ARTICLE 4 – FRAIS DE CESSION

La cession de l'Ensemble Immobilier sera réalisée par acte authentique de vente.

Les frais attachés à la rédaction de l'acte authentique et à sa publication seront supportés par l'acheteur.

ARTICLE 5 – CONDITIONS DE CESSION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

La cession de l'Ensemble Immobilier est acceptée par la Ville sous la plus expresse réserve que les conditions suivantes soient réunies.

5.1. La SCI du 8 mai 1945 déclare avoir communiqué à la Ville l'intégralité des contrats locatifs qu'elle a conclu au jour de la signature de la présente convention et dont la liste est rappelée ci-après :

- promesse de bail commercial avec la SAS Les Cinémas Bernayens pour la location de la partie du bâtiment spécifiquement conçu à usage de salle de projection d'œuvres cinématographiques]

A compter de la signature de la présente Convention et jusqu'à la signature de l'acte authentique de cession de l'Ensemble Immobilier, la SCI du 8 mai 1945 s'engage à informer la Ville de tout nouvel engagement locatif qu'elle souscrirait dans le cadre de l'exécution du Bail.

Pour tout nouvel engagement locatif souscrit durant cette période (à l'exception de ceux dont l'échéance interviendrait avant le 1^{er} janvier 2038), la SCI du 8 mai 1945 s'engage à insérer, dans ces contrats, les clauses suivantes :

ENTRETIEN - REPARATIONS

Le bailleur aura à sa charge les réparations des gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières ainsi que celui des murs de soutènement et de clôture. Toutes les autres réparations, grosses ou menues, seront à la seule charge du preneur, notamment les réfections et remplacements des glaces, vitres, volets ou rideaux de fermeture. Le preneur devra maintenir en bon état de fraîcheur les peintures intérieures et extérieures.

Le preneur devra aviser sans délai et par écrit le bailleur de toute dégradation ou toute aggravation des désordres de toute nature dans les lieux loués dont celui-ci ne peut avoir directement connaissance et nécessitant des travaux incombant à ce dernier, sauf à ne pouvoir obtenir réparation d'un préjudice constaté en cas de carence de sa part.

Il est précisé qu'aux termes des dispositions des 1° et 2° de l'article R 145-35 du Code de commerce que ne peuvent être imputés au locataire :

- *Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;*
- *Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées ci-avant.*

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées ci-dessus celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

IMPOTS - CHARGES

1°) *Le preneur devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le bailleur pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur paiement, notamment en fin de jouissance et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.*

2°) - *En sus du loyer, le preneur remboursera au bailleur :*

- *Les impôts et taxes afférents à l'immeuble, en ce compris les impôts fonciers et les taxes additionnelles à la taxe foncière, ainsi que tous impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le preneur bénéficie directement ou indirectement ;*
- *Les taxes municipales afférentes au bien loué, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locatives ;*
- *Les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le locataire.*

3°) - *Le preneur acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.*

4°) - *Le preneur remboursera au bailleur l'intégralité des charges de copropriété pour le cas où le bien loué serait en copropriété ou viendrait à être mis en copropriété, mais à la seule exclusion des travaux compris dans ces charges et relevant de ceux qualifiés de grosses réparations tels que définis ci-dessus comme étant à la charge du bailleur, ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux.*

La mairie de BERNAY, connaissance prise dudit bail commercial, déclare que ce dernier est conforme aux stipulations du présent article et déclare s'en satisfaire.

Lors de la transmission des baux à la Ville, si cette dernière constate que l'un contient des conditions financières manifestement inférieures au loyer habituel pour un tel bâtiment, la Ville pourra, après mise en demeure restée infructueuse trois (3) mois après la date de réception de la notification, mettre fin à la présente convention dans les conditions de l'article 11.1

5.2. Dans les trois mois précédant la conclusion de l'acte authentique de cession, la SCI du 8 mai 1945 organisera, à ses frais, un état des lieux contradictoire des ouvrages qui seront cédés à la Ville.

Les ouvrages devront être en bon état d'entretien.

L'état des lieux donnera lieu à un procès-verbal signé par la Ville et la SCI du 8 mai 1945.

En cas de désaccord sur l'état des ouvrages, la Ville et la SCI du 8 mai 1945 s'engagent à recourir à un expert désigné d'un commun accord ou, à défaut, par le président du Tribunal judiciaire territorialement compétent.

Au minimum dix (10) jours avant la date de l'état des lieux, la SCI du 8 mai 1945 communiquera à la Ville l'ensemble des documents techniques afférents aux ouvrages réalisés (DOE, DIUO, ...) et communiquera la liste des travaux de gros entretien et renouvellement réalisés par la SCI du 8 mai 1945 au cours des cinq (5) dernières années.

5.3. Chaque année, la Ville pourra solliciter auprès de la SCI du 8 mai 1945 par courrier simple, puis par courrier recommandé avec accusé de réception en absence de réponse le montant des taxes, charges, redevances et loyers qu'elle aura réglé dans le cadre des droits et obligations issus de l'Ensemble Immobilier.

ARTICLE 6 – POURSUITE DES BAUX EN COURS

Sous réserve du respect des conditions stipulées à l'article 5, la Ville s'engage irrévocablement, à compter de la signature de l'acte authentique de vente, à faire son affaire personnelle de la continuation des contrats de location ou sous-locations qui auront pu être consentis par la SCI du 8 mai 1945 sur les biens objet du Bail.

ARTICLE 7 – MODIFICATION DU BAIL COMMERCIAL

Concernant spécifiquement le bail commercial conclu le [XX] entre la SCI du 8 mai 1945 et les Cinémas Bernayens, il est expressément convenu, sous réserve que ce bail soit toujours en cours à la date de cession du Bail à la Ville, qu'il sera conclu un nouveau bail commercial entre la Ville et la société Les Cinémas Bernayens d'une durée de neuf (9) années entières et consécutives à compter de la cession de l'Ensemble Immobilier, aux mêmes charges et conditions, à l'exception des stipulations suivantes :

- Le loyer du nouveau bail commercial sera égal à la somme de soixante mille euros (60.000 €) HT, sans indexation de cette somme en fonction de l'indice du cout de la construction ou de tout autre indice.

Le loyer du nouveau bail commercial sera soumis à indexation dans les mêmes formes que dans le bail initial.

Le nouveau bail commercial devra être signé entre les Cinémas Bernayens et la Ville dans les deux (2) mois suivant la cession de l'Ensemble Immobilier.

Les autres stipulations du bail commercial restent inchangées, notamment concernant la refacturation, par la Ville, en sus du loyer, des frais de copropriété du site mis à la charge de la Ville par la SCI du 8 mai 1945.

Le représentant de la société Les Cinémas Bernayens déclare d'ores et déjà accepter ces modifications.

ARTICLE 8 - CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

ARTICLE 9 - DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

ARTICLE 10 – TRANSMISSION DES PRESENTES - CESSION

Les stipulations de la présente convention et les droits et obligations qui en découlent engagent les héritiers, successeurs et ayant-droit et ayant-cause des parties. Ceux-ci seront donc tenus conjointement et solidairement des engagements qui y figurent.

ARTICLE 11 – FIN DE LA CONVENTION – RESILIATION

11.1 Résiliation à l'initiative de la Ville

En cas de méconnaissance des dispositions de l'article 5, la Ville adressera un courrier recommandé avec accusé de réception à la SCI du 8 mai 1945 la mettant en demeure de régulariser la situation dans un délai de trois (3) mois à compter de sa réception.

A défaut de réponse ou de régularisation, la Ville pourra résilier la convention sans indemnité pour aucune des parties.

En cas de résiliation de la convention à l'initiative de la Ville, la SCI du 8 mai 1945 s'engage à appliquer à la SAS Les Cinémas Bernayens l'ensemble des dispositions de l'article 7 à compter du 1^{er} janvier 2038, quand bien même la résiliation a lieu antérieurement.

11.2 Résiliation à l'initiative de la SCI du 8 mai 1945

La SCI du 8 mai 1945 pourra mettre fin à la présente convention à tout moment sous réserve de respecter un préavis de six (6) mois.

Elle devra notifier à la Ville son intention de mettre fin à la convention par courrier recommandé avec accusé de réception et en informer la SAS Les Cinémas Bernayens.

En cas de résiliation de la convention à l'initiative de la SCI du 8 mai 1945, la SCI du 8 mai 1945 s'engage à se substituer à la Mairie de BERNAY relativement à la conclusion d'un nouveau bail commercial et à appliquer à la SAS Les Cinémas Bernayens l'ensemble des dispositions de l'article 7 à compter du 1^{er} janvier 2038, quand bien même la résiliation ait eu lieu antérieurement.

ARTICLE 12. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties soussignés font chacune élection de domicile en leur domicile respectif indiqué en tête des présentes.

ARTICLE 13 – LITIGE

Les litiges afférents à l'exécution de la présente convention seront portés devant le Tribunal judiciaire territorialement compétent.

ARTICLE 14. SIGNATURE

La Ville de Bernay	La SCI du 8 mai 1945	La SAS Les Cinémas Bernayens

PROJET