

CAHIER DES CHARGES POUR L'EXPLOITATION DE
L'ENSEMBLE AUDIOVISUEL GRAND ECRAN

En janvier 1985, la VILLE DE PARIS a acquis un ensemble de droits immobiliers, portant sur un terrain de 5 500 m² environ, situé 18/20, place d'Italie, à l'angle de l'avenue d'Italie et de la rue Bobillot, sur lequel elle souhaitait voir s'implanter un bâtiment comportant entre autres fonctions, un ensemble audiovisuel destiné à des activités cinématographiques classiques, et à l'enregistrement ou à la diffusion de spectacles télévisés.

En février 1987, et sur la base du projet architectural de KENZO TANGE ASSOCIATES, la VILLE DE PARIS a procédé à une consultation visant à sélectionner l'équipe qui s'est engagée pour elle-même et pour ses ayants droits successifs, aux conditions d'exploitation dudit complexe contenues dans le cahier des charges initial.

L'acquisition des droits immobiliers a été régularisée par acte authentique du 20 décembre 1988. Un ensemble immobilier, divisé en lots de volumes, a été réalisé comportant, outre le complexe audiovisuel, des bureaux, un centre commercial et une résidence hôtelière.

Il est apparu, à la suite de nombreux contacts pris par la FONCIERE DES CHAMPS-ELYSEES PROMOTION pour la mise en place de la société d'exploitation prévue par le cahier des charges, que celui-ci nécessiterait un certain nombre d'aménagements pour être adapté à la conjoncture actuelle.

C'est dans ces conditions que la FINANCIERE IMMOBILIERE INDOSUEZ SICOMI du Groupe INDOSUEZ lequel contrôle à ce jour la FONCIERE DES CHAMPS-ELYSEES PROMOTION, a prévu d'acquérir le complexe audiovisuel et d'en consentir la jouissance à la Société d'Exploitation Cinématographiques GAUMONT, laquelle s'est déclarée intéressée par l'exploitation de ce complexe audiovisuel, elle a l'intention d'intégrer ce lieu à son réseau prestigieux de salles dotées des meilleurs équipements, d'une programmation d'exclusivité, d'un système de réservation de places téléphonique et télématique.

Article 1 - Définition

Le complexe audiovisuel a une surface hors oeuvre de 6 270 m² et comprend :

- Une grande salle polyvalente d'environ 650 fauteuils ;
- Deux salles de cinéma d'environ 100 fauteuils chacune ;
- Des locaux annexes destinés à l'accueil du public : foyer, salon de réception, lieux d'exposition, etc...
- Des locaux annexes techniques.

La grande salle équipée de projecteurs 35/70 mm, double bande, double poste, automatisme intégral, bénéficiant des dernières innovations techniques, d'un équipement sonore Dolby Stéréo, bi amplification grande puissance, vidéo projection grand écran.

Article 2 - Propriété des murs

L'immeuble doit être acquis par une SICOMI, la Financière Immobilière Indosuez, dans le cadre d'une opération de crédit-bail immobilier, le locataire exploitant étant la Société GAUMONT.

A l'expiration de ce crédit-bail, la Société locataire deviendra propriétaire de l'immeuble, à charge pour elle de respecter tant le présent cahier des charges que l'ensemble des conditions particulières, et les documents annexés à l'acte du 20 décembre 1988.

Pendant la durée du contrat de ce crédit-bail, la Société locataire et la SOCOMI propriétaire devront respecter l'ensemble de ces mêmes dispositions.

Il est expressément convenu que le lot correspondant au complexe audiovisuel ne pourra faire l'objet d'aucune subdivision, et que sa propriété, susceptible d'être transmise dans des conditions de droit commun et sous réserve de l'article 9 ci-après, devra rester intangible.

Article 3 - Société d'exploitation

La Société qui se verra confier l'exploitation de l'ensemble audiovisuel et cinématographique, devra comporter des actionnaires, et/ou des dirigeants présentant toutes garanties dans les domaines suivants :

- Gestion de société commerciale,
- Gestion d'équipement d'envergure recevant du public,
- Gestion et exploitation de salles de projection cinématographiques,
- Organisation de manifestations culturelles.

Elle devra, en outre, de par ses actionnaires, présenter toute garantie de solidité financière.

Il est prévu que la Société GAUMONT ou les filiales dont elle détiendra plus de 50 % du capital social assurent l'exploitation de ces salles.

Article 4 - Cadre juridique de l'exploitation

a) Pendant la durée du crédit-bail :

Les droits d'exploitation de la Société GAUMONT résultant d'un crédit-bail, c'est de dernier qui confèrera ses droits à occupation par des sous-occupations partielles et de courte durée sous-réserve du respect par les sous-occupants du présent cahier des charges.

b) A l'expiration du crédit-bail :

L'exploitation se fera dans le cadre d'un bail commercial.

Des sous-locations partielles de courte durée pourront intervenir sous réserve du respect, par les sous-locataires, du présent cahiers des charges, sans pour autant également que la sous-location remette en cause l'indivisibilité du bail.

Article 5 - Engagement de programmation

5.1 - Cinémas

Deux petites salles d'environ 100 fauteuils.

Les films présentés devront être des films de première exclusivité.

Les salles seront dotées d'un équipement sonore dolby stéréo et d'équipements d'accueil et de confort de toute première catégorie.

5.2 - Grande salle

Les activités suivantes seront exploitées dans la grande salle :

a) Projection de films long métrage

- Cinéma sur écran supérieur à 18 mètres s'intégrant dans la programmation d'un réseau de salles prestigieuses.

- Projections de films d'exclusivité ainsi que festivals à thème et "nuits de cinéma", tous les soirs à partir de 19 heures 30 et toute la journée à partir de 13 heures les mercredi, samedi, dimanche, jours fériés et vacances scolaires.

b) En dehors des heures de projection de films d'exclusivité

Les utilisations suivantes de la salle sont prévues en dehors des heures de projection de films de long métrage :

- Congrès, conventions, manifestations, assemblées générales de sociétés : 40 séances par an.

- Utilisation par les producteurs et organismes de télévision pour des présentations en avant-première d'émission de télévision, de films ou téléfilms : 60 à 90 séances par an.

- Projections pour les scolaires et enfants : 95 séances par an.

- Projections de films concernant principalement PARIS pour des groupes organisés de touristes : 60 séances par an.

- Projections pour les personnes du troisième âge : 10 à 30 séances par an (matin et après-midi).

- Utilisation par la Ville de Paris : 12 séances par an.

Ces durées d'utilisation sont données à titre indicatif. Toutefois, ces différentes fonctions seront bien maintenues dans une proportion, pour chacune, voisine de la proportion retenue ci-dessus, à 20 % près. En cas de modification notable du marché, ces conditions pourraient être revues à la demande de l'exploitant et après accord de la Ville de Paris.

Article 6 - Licéité

L'exploitation du complexe audiovisuel exclura tout spectacle à caractère immoral, pornographique ou d'incitation à la violence. L'exploitant s'engagera à supprimer immédiatement de l'affiche, sur demande de la Ville de Paris, tout film qui présenterait de tels inconvénients.

Article 7 - Affichage

La signalisation des activités et des programmes du complexe audiovisuel par voie d'affichage ou de procédés de projection, devra être étudiée de manière à s'intégrer au parti architectural des façades, en particulier, celle de la Place d'Italie, qui se caractérise par une volonté de transparence sur les quatre premiers niveaux.

Dans ce cadre, il doit être prévu la possibilité, en façade de l'immeuble, d'implanter une enseigne GAUMONT GRAND ECRAN ainsi que d'afficher les manifestations ou films d'exclusivité ou de les annoncer par faisceau laser ou projection murale.

L'ensemble de ces dispositifs devront respecter les dispositions législatives et réglementaires applicables aux enseignes et à la publicité.

Article 8 - Nature juridique du présent cahier des charges

Les obligations du présent cahier des charges trouvent leur cause dans le caractère "d'équipement culturel" du complexe audiovisuel, qui doit participer à l'animation du quartier et de l'arrondissement, caractère en considération duquel, le prix de cession du terrain est déterminé.

Le présent cahier des charges, sous réserve de son approbation par le Conseil de Paris fera l'objet d'un acte modificatif à l'acte authentique du 20 décembre 1988 contenant cession par la Ville de Paris de l'ensemble immobilier. Il sera annexé à tous les actes ultérieurs de rétrocession, ainsi qu'aux actes sous tendant l'utilisation du complexe, soit dans le cadre du crédit-bail conformément à l'article 4 ci-dessus, soit baux commerciaux, sous-locations...

Article 9 - Agréments successifs

A chaque mutation intéressant le complexe audiovisuel (mutation de sa propriété ou mutation de son usage : a) pendant la durée du crédit-bail : cession de crédit-bail, b) à l'expiration du crédit-bail : cession de bail commercial, renouvellement, etc...).

L'agrément de la Ville de Paris devra être requis sur les conditions de cette mutation, sauf s'il s'agit de mutations internes au Groupe GAUMONT, présentant les mêmes garanties financières, et tel que prévu ci-dessus à l'article 3.

Article 10 - Sanctions

En cas de manquement aux obligations du présent cahier des charges, la Ville de Paris pourra requérir du Tribunal compétent, la résolution du titre constituant le support juridique de cette exploitation, étant entendu, et compte-tenu des interactions souhaitées en ce qui concerne l'exploitation de chacun des éléments de programme, que la résolution d'une sous-location, si elle est demandée par la Ville, entraînera la résolution de plein droit du bail consenti par la Société Propriétaire à la société d'exploitation, et pendant la durée du crédit-bail : la résiliation du crédit-bail.

Dans ce cas, la Financière Immobilière Indosuez, propriétaire, devra mettre en place dans un délai de trois mois, un nouvel exploitant se conformant au présent cahier des charges. A défaut, la Ville de Paris pourra substituer à la société d'exploitation l'exploitant de son choix, pourvu que celui-ci s'engage à payer à la SICOMI propriétaire, un loyer dont le montant minimum au titre de l'ensemble est d'ores et déjà fixé à 1 713 386 Francs hors taxes (un million sept cent treize mille trois cent quatre vingt six francs), en valeur 4ème trimestre 1990, indexé en fonction des variations de l'indice INSEE du coût de la construction.

Article 11 - Durée d'exploitation

La durée d'exploitation du présent cahier des charges est limitée à 15 ans à dater de l'achèvement du bâtiment.