

CONVENTION DE MISE A DISPOSITION DE LOCAUX
pour la mise en œuvre de la compétence « gestion du cinéma les deux scènes »

Entre les soussignés :

La **commune de Maule** représentée par Monsieur Olivier LEPRETRE, Maire, dûment habilité par une délibération en date du 10 juin 2024, prise conformément à l'article L.2122-22 du code général des collectivités territoriales.

Ci-après dénommée "la Commune "

Et

L'Établissement Public de Coopération Intercommunal (EPCI), Communauté de commune Gally Mauldre, dont le siège est situé 34 Grande rue à Feucherolles, représentée par son Président Patrick Loisel habilité à cet effet par délibération du conseil communautaire en date du 20 octobre 2021,

Ci-après dénommée « la CCGM »

Ensemble ci-après dénommé « les Parties »

Il est préalablement exposé que :

La Communauté de Communes Gally Mauldre (CCGM) est créée depuis le 1^{er} janvier 2013 par arrêté préfectoral n°2012181-004 DU 29 juin 2012. Cette intercommunalité est composée des 11 communes suivantes : Andelu, Bazemont, Chavenay, Crespières, Davron, Feucherolles, Herbeville Mareil-sur-Mauldre, Maule, Montainville et Saint-Nom la Bretèche.

Conformément aux compétences qui lui ont été transférées, la CCGM a pour missions d'assurer la gestion de l'exploitation du Cinéma « Les deux scènes ».

Celui-ci est situé dans le Complexe culturel « Les deux Scènes » d'une surface de 1918m² comprenant :

- un cinéma intercommunal (salle de projection, cinéma, bureau, sanitaire et hall d'entrée) et une salle des fêtes communale au rez-de-chaussée,
- un logement et une salle polyvalente à l'étage
- des sanitaires en sous-sol

Pour assumer la compétence transférée, la CCGM doit disposer des équipements, immobiliers et mobiliers, permettant l'exercice de sa mission et en assumer les charges qui lui incombent.

C'est dans ce contexte que les parties ont convenu ce qui suit :

Article 1 : OBJET

La présente convention a pour objet :

- de définir les conditions et modalités selon lesquelles la commune met à disposition de la CCGM les locaux et les biens mobiliers pour l'exercice de la compétence transférée tel que définie dans ses statuts.
- de déterminer les droits et obligations qui s'y rapportent

Article 2 : DESIGNATION DES BIENS MIS A DISPOSITION ET PERIMETRE DE L'OCCUPATION

2.1 Désignation des locaux

Les locaux mis à disposition de la CCGM et désignés au titre de la présente convention sont :

- Le hall d'entrée du cinéma
- La salle de cinéma
- La salle de projection
- Un bureau au niveau du hall d'entrée
- Les sanitaires PMR au niveau du hall d'entrée

La surface du cinéma comprenant le hall d'entrée du cinéma, la salle de cinéma et la salle de projection, les sanitaires PMR est de 338 m²

Les plans de ces biens font l'objet de **l'annexe 1**.

Cette occupation est consenti à titre gratuit.

2.2 Périmètre de l'occupation

Conformément aux dispositions légales, la CCGM n'est autorisée à utiliser les locaux nécessaires que pour l'accomplissement de la mission transférée.

Ainsi, les locaux abritant l'activité du cinéma « Les deux Scènes » sont occupés les jours et heures de projection de films, ainsi que les jours et heures nécessaires pour l'activité du cinéma (préparation, tâches administratives, régie, entretien, ménage...).

Parallèlement, la commune peut, de manière exceptionnelle, utiliser les locaux pendant ou en dehors des jours et heures ci-dessus. Elle sollicitera l'autorisation de la CCGM si cet usage entraîne une modification de l'activité habituelle du cinéma. Dans les autres cas, la commune informera préalablement la communauté de cet usage. Seul le personnel du cinéma « Les deux Scènes » est autorisé à occuper les locaux aux jours et heures liés à l'activité du cinéma, sans qu'une autorisation expresse de la Commune soit nécessaire.

Sous réserve des autorisations éventuellement consenties au titre de la présente convention, toute modification dans l'utilisation par la CCGM des espaces ci-dessus mentionnés doit faire l'objet d'un accord écrit de la part de la Commune.

2.3 Désignation des biens mobiliers

La Commune de Maule met à disposition de la CCGM une liste de biens meubles et objets tels qu'ils ont été établis lors du transfert de la compétence. Cette liste dresse l'inventaire des biens meubles nécessaires à l'exercice des missions de la CCGM (mobiliers, matériel informatique...)

La CCGM utilise les locaux dans l'état où ils se trouvent lors de leurs mises à disposition, et contribue en application des articles suivants à leur maintien en bon état. Elle ne peut exiger sans pouvoir exiger aucun ajout ou remplacement

L'entrée dans les lieux ayant été faite à la prise de compétences avec un état des lieux et un inventaire détaillé des biens remis en exploitation dressé contradictoirement.

Article 3: DUREE

La présente convention prend effet à compter de sa signature par les parties et transmission au contrôle de légalité.

Elle est conclue pour une durée de **6 ans** et reconductible expressément par la Commune. Elle pourra être modifiée, par voie d'avenant, accepté par les deux parties.

Elle pourra être dénoncée par l'une ou l'autre des parties, suite à une délibération de son assemblée ou de son organe délibérant, pour un motif lié à la bonne organisation des services de la collectivité.

Dans ce cas, la dénonciation sera notifiée au cocontractant, par voie de lettre recommandée avec accusé de réception. Cette dénonciation ne pourra voir lieu que dans le respect du préavis d'un exercice budgétaire. Elle emportera une répartition des matériels mutualisés, acquis au cours de l'exécution de la présente convention, par accord entre les deux collectivités.

Six mois avant le terme de la convention, les parties devront se rapprocher afin de décider de son éventuelle reconduction, ladite reconduction interviendra de manière expresse.

Article 4 : CONDITIONS RELATIVES A L'UTILISATION DES LOCAUX MIS A DISPOSITION

4.1 Conditions générales

La présente convention de mise à disposition vaut autorisation d'utilisation des locaux consentie à la CCGM exclusivement pour l'exercice des missions découlant de la compétence transférée.

A ce titre, la mise à disposition de ces locaux par la commune à la CCGM est consentie à titre précaire et révocable.

Conformément à l'article L.145-5 du Code de commerce, la CCGM reconnaît expressément qu'il ne peut en aucun cas se prévaloir des règles relatives à la propriété commerciale et au statut des baux commerciaux, il ne peut prétendre à aucune indemnité d'éviction et ne peut

prétendre à aucun droit au maintien dans les lieux après cessation de la présente convention.

De même, la présente convention ne saurait conférer de quelconques droits réels à la CCGM.

De même, cette mise à disposition n'est pas constitutive de droits réels au sens des articles L. 1311-5 à L. 1311-8 du code général des collectivités territoriales et ne constitue pas un bail emphytéotique administratif au sens des articles L. 1311-2 à L. 1311-4-1 de ce même code.

L'exercice de toute autre activité est interdit, sauf autorisation expresse et préalable de la commune, constatée le cas échéant par voie d'avenant. L'exercice d'une telle activité doit en tout état de cause présenter une complémentarité ou une connexité avec l'objet statutaire de la CCGM.

La CCGM est tenue de maintenir une activité régulière dans les locaux mis à sa disposition, sauf cas de force majeure.

La CCGM devra veiller à ce que les lieux soient utilisés et occupés de façon paisible, prendre en particulier toute précaution utile pour ne pas occasionner de gêne et respectera scrupuleusement le droit à la tranquillité des riverains, de jour comme de nuit.

4.2 Contraintes de fonctionnement

Les Parties reconnaissent expressément que la Commune utilise toute la partie des locaux non mise à disposition :

- La salle des fêtes comprenant un hall d'entrée, une cuisine, des loges, zone de déchargements et des dégagements
- Les sanitaires au sous-sol
- Le logement du complexe culturel à l'étage
- La salle polyvalente du complexe culturel à l'étage

4.3 Cession, prêts, transfert

Les locaux mis à disposition et les biens immobiliers ou mobiliers mis à disposition de la CCGM dans le cadre de ses missions statutaires ne peuvent ni être cédés ni faire l'objet de prêt ou de transfert de jouissance sauf accord écrit et préalable de la commune.

Article 5 : REPARTITION DES FRAIS DE FONCTIONNEMENT

Il est rappelé que les charges suivantes sont facturées par les opérateurs respectifs à la Commune de manière globale pour tout le Complexe culturel « Les deux Scènes » :

- électricité: contrat N°1-IDF-1372
- gaz : contrat N°471115
- eau: compteur N°142209
- contrats de maintenance des gros équipements

La commune prendra à sa charge les différents contrats d'entretien et de maintenance relatifs aux bâtiments (alarme incendie, alarme intrusion, extincteurs, contrôle électrique, contrôle gaz, ...)

La CCGM contribuera au prorata des surfaces mises à sa disposition soit 338 m² / 1918 m² à la date de signature de la présente convention. Cet entretien sera effectué en conformité avec toutes les réglementations en vigueur, notamment avec les règles d'hygiène, de sécurité et de bruit applicables à l'activité.

Une assurance responsabilité civile sera souscrite par chacune des parties en fonction des locaux occupés.

Article 6 : ENTRETIEN, REPARATIONS, RENOUVELLEMENTS

6.1 Entretien, travaux et maintenance sur l'immobilier

La CCGM est tenue d'assurer et de maintenir pendant toute la durée de la présente convention, le parfait état d'entretien de l'ensemble des biens immobiliers mis à sa disposition. La CCGM devra prévenir la commune de toute dégradation qu'il constaterait dans les lieux, entraînant des réparations.

La CCGM ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de cloisonnement, percement d'ouverture sur les locaux mis à sa disposition sans le consentement préalable exprès et écrit de la commune qui validera techniquement les interventions envisagées.

Tous les frais et honoraires relatifs aux aménagements, embellissements et améliorations que la CCGM pourrait faire seront à sa charge.

Travaux d'investissement

Les locaux faisant partie intégrante d'un bâtiment communal non divisible, la Commune en tant que propriétaire de l'ensemble, assurera la maîtrise d'ouvrage des « travaux d'investissement et grosses réparations » liées au Complexe culturel « Les deux Scènes » dont le cinéma.

La CCGM prendra à sa charge les coûts des travaux d'investissement spécifiques à l'activité du cinéma à hauteur de 80%.

La Commune conservera à sa charge 20%.

Sont qualifiées de « grosses réparations » :

- Réfection de la toiture du cinéma

- Isolation thermique
- Gros œuvre sur le cinéma
- Porte d'accès du cinéma
- Parvis du cinéma
- ...

Les travaux d'investissement liés à la partie non mise à disposition de la CCGM resteront à la charge de la Commune dans leur intégralité.

Le remplacement des gros équipements

Les « gros équipements » liés à l'intégralité du Complexe culturel restent à la charge de la commune.

Sont classés dans cette catégorie les « gros matériels ou les équipements » qualifiés d'immeubles par destination, tels que :

- Installations électriques : transformateur ; T.G.B.T. ; armoires divisionnaires
- Chaufferie : chaudière ; vannes ; production E.C.S.
- Alarmes incendie et intrusion
- ...

Les parties conviennent d'une refacturation de la Commune à la CCGM au prorata de la surface du cinéma par rapport à la surface globale du complexe culturel, soit $338 \text{ m}^2 / 1918 \text{ m}^2$ à la date de signature de la présente convention.

6.2 Maintenance et renouvellement des biens mobiliers

La CCGM est tenue d'assurer et de maintenir pendant toute la durée de la présente convention, le parfait état d'entretien de l'ensemble des biens mobiliers mis à sa disposition.

Pour les biens mobiliers nécessaires à l'exercice de la compétence transférée mis à disposition tels que décrits à l'article 2 :

- Les biens à usage administratif (matériel informatique) nécessitant une maintenance, cette dernière sera assurée par la CCGM.
- La maintenance et le renouvellement des biens d'exploitation (équipements de projection, fauteuils, éclairage, câblage...) sont supportés intégralement par la CCGM.
- La maintenance et le renouvellement des biens d'exploitation (borne d'accueil, matériel tels que la caisse enregistreuse, les réhausseurs, cuvette des toilettes, lavabos, etc.) seront assurés intégralement par la CCGM

La CCGM contribue au prorata des surfaces mises à sa disposition soit $338 \text{ m}^2 / 1918 \text{ m}^2$ à la date de signature de la présente convention.

Article 7 : CONTROLES

La commune peut diligenter tout contrôle lui permettant de s'assurer que la CCGM respecte bien l'ensemble des conditions fixées par la présente convention.

Si à cette occasion, elle constate un manquement, elle pourra faire application des clauses relatives à la résiliation prévues à l'article 11.

Article 8 : MESURES DE SECURITE ET D'HYGIENE

Dans la limite des autorisations qui lui sont consenties au titre des présentes, la CCGM s'engage à respecter les conditions de sécurité liées à l'exercice de son activité.

Il se conforme à toutes les dispositions légales et réglementaires, instructions et consignes régissant les établissements recevant du public.

Il se conforme aux instructions et directives de la Préfecture et des autres autorités compétentes en matière de sécurité.

8.1 Mesures de sécurité – sécurité incendie

La CCGM déclare connaître les textes, règlements et consignes de sécurité. Elle est tenue de les respecter et de les faire respecter par son personnel. Pour ce faire, le Directeur Général des services de la CCGM devra désigner pour les locaux objets de la présente convention un responsable unique de sécurité, à défaut ce sera le directeur général de la CCGM ou son adjoint.

Le responsable de sécurité nommé par la CCGM doit :

- veiller à respecter l'effectif maximum autorisé par établissement et veiller à ce que les effectifs admis soient compatibles avec la largeur et le nombre des issues dont disposent les locaux ;
- Vérifier le maintien en état de service et en lieux et places des extincteurs et de tout autre équipement de sécurité (alarmes, éclairages de secours, etc.) ; en cas de dysfonctionnement, prévenir immédiatement les services techniques de la Commune
- veiller à l'affichage des plans d'évacuation et des consignes de sécurité ;
- veiller au libre accès à toutes les sorties et aux issues de secours des locaux, au bon dégagement de tous les accès et circulations, ne jamais gêner l'évacuation du public par la disposition de mobilier (tables, chaises) ;
- participer aux Commissions départementales de sécurité,
- avertir le directeur de la CCGM de tout problème de fonctionnement lié à l'état des locaux.

Dans tous les cas, la CCGM doit se conformer aux règles en vigueur s'appliquant aux ERP pour les types définis par la commission de sécurité et lever les prescriptions des PV de la commission de sécurité concernant les locaux mis à disposition.

La CCGM signale immédiatement à la commune tout dysfonctionnement éventuel.

Article 9 : CONDITIONS ET MODALITES FINANCIERES

Les locaux susvisés étant indissociables de l'exercice de la compétence transférée à la CCGM et celle-ci participant directement à la conservation du patrimoine mis à sa disposition, la commune met à disposition de la CCGM les locaux et le matériel à titre gratuit.

Article 10 : RESPONSABILITE ET ASSURANCE

10.1 Responsabilité

La CCGM est responsable de tout accident ou dommage pouvant survenir à l'occasion de l'exercice de son activité, elle doit informer immédiatement la Commune de tout sinistre ou dégradation qui surviendrait dans les espaces utilisés ou de tout événement de nature à entraîner une dégradation ou un dommage même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, faire toute déclaration de sinistre nécessaire et en justifier sans délai auprès de la commune.

10.2 Assurances

La CCGM doit contracter, auprès de compagnies d'assurance notoirement solvables et bénéficiant de l'agrément du Ministère de l'Economie et des Finances, tout contrat d'assurance couvrant son activité et les biens mis à sa disposition.

Les responsabilités respectives de la Commune et de la CCGM sont celles résultant des principes de droit commun sans qu'il soit apporté de dérogation à ces principes, notamment en terme de renonciation à recours.

En conséquence de quoi :

La commune assurera la responsabilité du propriétaire et notamment le maintien des locaux en conformité avec les règles de sécurité en vigueur. Elle souscrira en sa qualité de propriétaire une assurance du propriétaire non exploitant pour le bâtiment.

La CCGM, en sa qualité d'exploitant, devra souscrire les contrats d'assurance garantissant les dommages dont elle pourrait être déclaré responsable ou affectant ses propres biens et les biens mis à sa disposition notamment :

- Risques locatifs pour les bâtiments ou parties de bâtiments objet de la présente mise à disposition.
- Les biens se trouvant à l'intérieur des bâtiments ou parties de bâtiments objet de la présente convention de mise à disposition lui appartenant.
- Et éventuellement ses propres préjudices financiers et notamment les pertes d'exploitation ou pertes de jouissance qu'il peut subir dans l'exploitation de ses activités en cas de sinistre.
- Assurance responsabilité pour les dommages causés aux tiers ou usagers imputables à l'occupation, par le preneur, des bâtiments ou parties de bâtiments objet de la présente convention de mise à disposition ou du fait de ses activités.

Les contrats d'assurance de dommages souscrits par la CCGM devront obligatoirement comporter les garanties ou clauses suivantes :

Événements assurés

- Incendie – Explosion – Foudre
- Dommages électriques
- Dégâts des eaux et fluides – Fumées
- Attentat – Vandalisme
- Bris de glace
- = Tempête – Grêle – Neige
- Choc de véhicule – Chute d'avion

- Garantie en valeur de reconstruction à neuf
- Garantie des honoraires d'expert
- Recours des voisins et tiers

Les montants de garanties devront être suffisants au regard des risques encourus ; tout découvert de garantie du fait d'une insuffisance de garanties ou de franchises ne sera opposable qu'à la partie concernée et en aucun cas transférable à l'autre partie ou à ses assureurs.

Chacune des parties devra pouvoir justifier la souscription de contrats d'assurance répondant aux obligations ci-avant à la première demande de l'autre partie.

Les parties devront communiquer la présente convention à son ou ses assureur(s), tant en responsabilité civile qu'en assurance dommage aux biens, afin qu'il(s) puisse(nt) établir des garanties conformes aux obligations présentes.

Article 11 : RESILIATION

11.1 Résiliation pour motif d'intérêt général

La présente convention peut être résiliée à tout moment par la commune lorsqu'il existe un motif d'intérêt général le justifiant.

Dans ce cas, la Commune notifie à la CCGM les motifs fondant la résiliation, cette dernière ne pouvant prendre effet au plus tôt que dans les six mois suivant sa notification par lettre recommandée avec accusé de réception à la CCGM.

11.2 Clauses de résiliation

La résiliation pourra être prononcée :

- 1- dans le cas de suspension de l'exploitation, de tout ou partie des installations, constatée un mois après mise en demeure ;
- 2- dans le cas où la CCGM est dissoute
- 3- en cas de force majeure, comme par exemple la destruction des espaces utilisés rendant impossible la poursuite de l'activité.

Dans tous les cas, la commune retrouvera la jouissance des installations.

11.3 Résiliation pour faute de la CCGM

En cas de manquement d'une particulière gravité aux stipulations de la présente convention imputable à la CCGM, la commune est fondée à en prononcer la résiliation pour faute.

Cette mesure doit être précédée d'une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet dans le délai imparti.

La résiliation pour faute n'ouvre aucun droit à indemnité au bénéfice de la CCGM.

Article 12 : FIN DE LA CONVENTION

A l'expiration de la présente convention ou en cas de résiliation quelle qu'en soit la cause, la CCGM est tenue au respect des dispositions suivantes :

- des états des lieux contradictoires de sortie portant sur les biens immobiliers et mobiliers mis à disposition seront dressés par les parties et ce de manière contradictoire ;

A l'expiration de la présente convention, pour quel que motif que ce soit, la commune se substitue à la CCGM pour tout ce qui concerne les locaux et le mobilier mis à disposition.

Article 13 : REGLEMENT DES LITIGES

Les litiges susceptibles de s'élever relativement à la présente convention relèvent de la compétence exclusive du Tribunal administratif de Versailles .

Fait à Feucherolles en 2 exemplaires, le

Pour la commune de MAULE
Le Maire,

Pour la CCGM
Le Président,

Olivier LEPRETRE

Patrick LOISEL

ANNEXES PLAN DES LOCAUX

