



**CONVENTION D'OCCUPATION
TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC AUX FINS
D'EXPLOITATION D'UN ESPACE RESTAURATION ET BAR
SITUE AU SEIN DE L'EQUIPEMENT CULTUREL ET
SOCIAL LE DOUZE**

VILLE DE CERGY

Cahier des charges valant projet de convention



Entre :

La Commune de Cergy, 3 place Olympe de Gouges BP – 48000 – 95801 Cergy-Pontoise Cedex, représentée par JEAN-PAUL JEANDON, Maire de Cergy.

Ci-après dénommée « La Ville », d'une part,

et

A compléter par le candidat.

Ci-après désigné « **le Bénéficiaire** », d'autre part

Lesquels préalablement à la présente Convention ont exposé et arrêté ce qui suit :

PREAMBULE

Ville nouvelle de 67 000 habitants, ville centre de la Communauté d'agglomération de Cergy- Pontoise, Cergy est située à une trentaine de kilomètres de Paris (RER A, SNCF, A15...) et aux portes du parc naturel du Vexin. Disposant d'une qualité de vie et d'une offre riche de services au public, elle constitue un pôle économique et administratif majeur du territoire, avec une attractivité culturelle et étudiante forte.

Le Douze est un équipement culturel, social, artistique et événementiel, ouvert en 2021. Sa conception, son projet et son organisation en font un lieu composite dont le rayonnement est à la fois local, départemental et francilien. Il rassemble une offre de services pluriels : musicaux (pédagogie et enseignement, accompagnement de projets, accueil des pratiques, enregistrement, diffusion), et socio-éducatifs (ateliers famille, accueil jeunesse, permanences CAF, projets en lien avec les habitants...). C'est aussi le carrefour de nombreuses associations qui disposent de locaux pour la mise en place de leurs activités (danse, cours de langue, expressions corporelles, ateliers multimédias...).

Le Douze développe ainsi une offre située au carrefour du social, de la jeunesse et de la culture en s'appuyant sur la présence d'un accueil mutualisé, d'une Maison de Quartier, d'un espace jeunesse, d'une Ecole de Musique Municipale, de Studios de répétition et d'enregistrement, de salles de diffusions de tailles variées (Grande salle, Salle du Bar et salle club/en rénovation), de deux salles de danse et d'un espace bar et restauration.

C'est un lieu de vie, de rencontres et d'échanges où se croisent des personnes de tous les âges, de toutes situations socioprofessionnelles, de nationalités variées.

C'est également un "lieu ressource" permettant à chacun de bénéficier d'un accueil, d'une écoute et d'informations pour construire ses projets individuels ou collectifs.

En complément aux missions de service public du Douze, et afin de contribuer à son rayonnement, un espace bar et restauration est installé au sein de l'équipement.

C'est l'objet de la présente convention aux termes de laquelle le Bénéficiaire est autorisé à disposer des espaces déterminés dans l'article 3 et d'y exploiter une activité de restauration et de bar dont la vocation sera :

- D'offrir aux visiteurs du Douze, à son personnel et à la population environnante une restauration de qualité répondant aux attentes (gamme de produits et de prix complémentaires avec le secteur géographique) ;
- D'assurer une prestation de débit de boisson spécifiquement liée aux spectacles ;
- D'offrir des prestations en cohérence avec la nature de l'équipement ;
- D'être un pôle d'attraction supplémentaire pour le Douze.

La Ville a décidé de confier au Bénéficiaire l'occupation non constitutive de droits réels de ce local à **usage principal** de bar et restauration.

Le local confié constituant une dépendance vis-à-vis du domaine public de la Ville, la présente convention est précaire et révocable, elle est soumise au régime des occupants privés du domaine public.

A ce titre, le Bénéficiaire reconnaît qu'il ne pourra en aucun cas revendiquer le bénéfice des dispositions du statut des baux commerciaux et qu'il résulte des articles L. 154-1 et R. 145-1 et suivants du code de commerce.

Le « Bénéficiaire » mettra en œuvre le projet qu'il a présenté et pour lequel il a été retenu, dans le respect des conditions prévues à la présente convention.

Table des matières

Article I.	DISPOSITIONS GENERALES	6
Article 1.01	Objet	6
Article 1.02	Caractère de l'occupation	6
Article 1.03	Localisation géographique et description des espaces	6
Article 1.04	Description des aspects techniques	7
Article 1.05	Etat des lieux.....	7
Article II.	DUREE ET conditions de reconduction.....	8
Article 2.01	Durée initiale	8
Article 2.02	Conditions de reconduction.....	8
Article III.	Entendue de l'exploitation et EXCLUSIVITE	8
Article 3.01	Etendue de l'exploitation	8
Article 3.02	Exclusivité.....	8
Article IV.	responsabilites securite et assurances	9
Article 4.01	Dispositions réglementaires	9
Article 4.02	Sécurité	10
Article 4.03	Assurances	10
Article V.	OBLIGATIONS DU BÉNÉFICIAIRE	11
Article 5.01	Obligations générales.....	11
Article 5.02	Obligations spécifiques :.....	11
	Equipements et mobiliers de la salle du restaurant	11
	Equipements techniques	12
	Mobilier et matériel, verrerie, vaisselle, linge, tenues	12
Article VI.	MODALITES D'EXPLOITATION DU RESTAURANT.....	12
Article 6.01	Concept de l'offre de restauration	12
Article 6.02	Offre au bar de la salle de spectacle	13
Article 6.03	Personnel	13
Article 6.04	Horaires d'ouverture et saisonnalité	14
Article 6.05	Conditions d'exploitation.....	15
Article 6.06	Conditions tarifaires particulières	16
Article 6.07	Communication et fidélisation.....	16
Article 6.08	Privatisations et prestations complémentaires.....	17
Article VII.	Maintenance technique des espaces et équipement.....	17
Article 7.01	Caractéristiques des locaux	17

Article 7.02	Destination des locaux, modification des installations	17
Article 7.03	Maintenance, entretien et vérification.....	18
Article 7.04	Nettoyage	19
Article 7.05	Fonctionnement des espaces	20
Article 7.06	Carence.....	20
Article 7.07	Travaux effectués par la Ville	20
Article 7.08	Ambiances musicales	20
Article VIII.	CLAUSES FINANCIERES	20
Article 8.01	Redevance variable et progressive par tranche.....	20
Article 8.02	Charges d'exploitation directes et remboursement des charges acquittées par la Ville	21
Article 8.03	Modalités de paiement de la redevance et du remboursement des charges	21
Article 8.04	Garantie financière.....	22
Article 8.05	Impôts et taxes	22
Article IX.	CONTROLES et suivi.....	22
Article 9.01	Documents à produire.....	22
Article 9.02	Contrôles par la Ville	23
Article X.	TERME DE LA CONVENTION	24
Article 10.01	Evacuation	24
Article 10.02	Remise en état des lieux en fin d'occupation.....	24
Article 10.03	Propriété des aménagements en terme de la convention	24
Article 10.04	Expiration de la convention à son échéance.....	24
Article XI.	RESILIATION DE LA CONVENTION.....	25
Article 11.01	Résiliation de la convention à l'initiative de la Ville	25
	Résiliation pour un motif d'intérêt général	25
	Résiliation pour faute.....	25
Article 11.02	Résiliation de la convention à l'initiative du BENEFICIAIRE.....	26
Article XII.	Dispositions diverses.....	26
Article 12.01	Nullité	26
Article 12.02	Domiciliation et compétence juridictionnelle	26

ARTICLE I. DISPOSITIONS GENERALES

Article 1.01 Objet

Cette convention a pour objet de fixer les modalités par lesquelles la Ville autorise le Bénéficiaire à disposer des espaces déterminés ci-après et à y exploiter et commercialiser à ses risques exclusifs une activité principale de restauration et de bar.

Elle est délivrée intuitu personae et ne confère aucun droit de propriété.

Article 1.02 Caractère de l'occupation

La convention est conclue intuitu personae.

L'autorisation d'exploitation du domaine public de la Ville est attribuée de façon personnelle expresse, précaire (durée prévue conventionnellement) et révocable octroyée par la Ville au Bénéficiaire.

Le Bénéficiaire n'est pas autorisé à sous-traiter l'exécution de la présente convention.

Toute cession est interdite.

La présente convention portant occupation du domaine public de la Ville, l'exploitation d'activité de restaurant et de bar ne peut en aucun cas constituer un droit à la propriété commerciale, ni conférer au titulaire notamment un droit au maintien dans les lieux, un droit au renouvellement, un droit à indemnité d'éviction.

Article 1.03 Localisation géographique et description des espaces

Les espaces bar et restauration du Douze sont situés au 12, allée des petits pains à Cergy (95800).

Ils sont accessibles via l'entrée principale de l'équipement et via l'entrée de la salle de spectacle lors des manifestations.

Les espaces du restaurant et du bar sont intégrés au bâtiment principal du Douze et ne dispose pas d'un accès direct depuis la voie publique.

La situation du restaurant et ses plans sont présentés et détaillés en **annexe 1**.

L'espace intérieur mis à la disposition du Bénéficiaire est d'une superficie globale d'environ 115 m² qui se décompose de la façon suivante :

- Espace Baraz'art : Salle à manger, comptoir bar et bar équipé : environ 90 m²
- Arrière bar : réserves intérieures et espace de stockage et préparation : environ 15 m²
- Bar salle de spectacle équipé : environ 10m²

Plusieurs espaces communs du Douze sont également accessibles au bénéficiaire et/ou à ses clients **sans mise à disposition exclusive** : entrée, hall, local poubelle, patio extérieur (110 m²), toilettes publiques, vestiaires individuels, douches.

L'accès livraison du Bâtiment sera également accessible au bénéficiaire, **sans mise à disposition exclusive**.

Le Bénéficiaire déclare avoir une parfaite connaissance des lieux pour les avoir visités.

Article 1.04 Description des aspects techniques

Outre les biens immobiliers désignés ci-dessus, la Ville met à disposition du Bénéficiaire les biens mobiliers et matériels suivants :

Dans l'espace Baraz'art :

Biens mobiliers :

- 12 tables pour deux personnes
- 2 mange-debouts pour deux personnes
- 24 chaises
- 6 tabourets hauts

Electroménager professionnel :

- Bloc 4 armoires réfrigérées positive sous plan de travail
- 1 lave-vaisselle cycles courts

Equipements :

- Comptoir de bar
- 1 évier deux bacs avec filtration
- 1 placard métallique sous évier

Dans l'arrière bar :

Electroménager professionnel

- Cave à vin haute
- Armoire froide haute

Equipements :

- Meuble rangement métallique haut
- Point d'eau

Dans le bar de la Grande Salle :

Electroménager professionnel

- Bloc 9 réfrigérateurs vitrine encastrés sous plan de travail
- 1 lave-vaisselle cycles courts
- 1 cafetière grand volume

Equipements :

- Comptoir de bar
- 1 évier deux bacs avec filtration d'eau
- 1 placard métallique sous évier

Il est expressément convenu que ces aménagements, installations, mobiliers et matériels font partie intégrante de la présente convention et que le Bénéficiaire ne pourra en disposer à un autre titre.

Le matériel sus énuméré reste la propriété de la Ville.

La capacité d'accueil en situation restauration est de 28 couverts.

A titre indicatif, le patio dispose actuellement d'un mobilier permettant l'accueil de 12 couverts supplémentaires lors des beaux jours.

Article 1.05 Etat des lieux

Un état des lieux ainsi qu'un inventaire estimatif des objets immobiliers et biens mobiliers seront dressés contradictoirement, entre le Bénéficiaire et la Ville à la prise de possession des espaces. Ces états des lieux et inventaires seront effectués par un huissier et notifiés au Bénéficiaire. Il sera

complété d'un relevé contradictoire du compteur d'eau permettant l'enregistrement et la refacturation de la consommations d'eau. La Ville se charge de mettre à disposition du preneur une arrivée électrique de 63A. Le contrat ENEDIS sera établi au nom du preneur qui assurera le paiement de la consommation au réel.

Les mêmes opérations seront effectuées lors de l'expiration de la convention d'occupation pour quelque cause que ce soit. Les espaces et biens mobiliers devront être remis de plein droit et gratuitement par le Bénéficiaire à la Ville en bon état d'entretien et de fonctionnement, compte tenu de leur usure normal.

La comparaison des états des lieux et des inventaires servira, le cas échéant, à déterminer les travaux de remise en état et à fixer les indemnités correspondantes qui seront mises à la charge du Bénéficiaire par émission d'un titre de recette complémentaire si nécessaire.

En cas de modification dans la consistance des lieux, d'adjonction ou de suppression d'installations fixes, d'équipement, de matériels ou de mobiliers effectués par la Ville ou le Bénéficiaire, des états des lieux et des inventaires complémentaires peuvent être établis en tant que de besoin.

ARTICLE II. DUREE ET CONDITIONS DE RECONDUCTION

Article 2.01 Durée initiale

La présente convention est consentie pour une durée de trois ans.

Sous réserve de sa signature par l'ensemble des parties, la présente Convention prendra effet à la date de mise à disposition des espaces concédés. Cette date figurera sur l'état des lieux d'entrée, annexé aux présentes, qui sera effectué lors de l'entrée dans les lieux.

Article 2.02 Conditions de reconduction

La convention est reconductible par décision expresse de la Ville pour une durée égale.

En cas de refus, le Bénéficiaire ne peut prétendre à une quelconque indemnité.

ARTICLE III. ENTENDUE DE L'EXPLOITATION ET EXCLUSIVITE

Article 3.01 Etendue de l'exploitation

L'autorisation d'exploitation porte sur les activités suivantes :

- Restaurant, snacking
- Bar : les conditions de vente de boissons alcoolisées seront déterminées par la licence détenu par le Bénéficiaire étant entendu que sont uniquement autorisées sur site : licence restauration pour la partie restaurant et/ou une licence 3 pour la partie bar. L'exploitant fera son affaire de l'obtention des licences correspondant à son offre.

Article 3.02 Exclusivité

Le Bénéficiaire reçoit le droit d'exploiter les espaces objet de la présente convention selon les modalités suivantes :

Jouissance **exclusive et permanente** des espaces Bar du Baraz'art, Bar de la salle de spectacle et arrière bar commun aux deux bars.

Jouissance exclusive de la salle de restauration du Baraz'art **limitée aux jours et horaires suivants** :

- **Du lundi au vendredi entre 11h et 18h**
- **De 11h à 00h les soirs de spectacle dans la Grande Salle**, (25 représentations en moyenne par saison, étant entendu qu'une saison débute en octobre et se termine en mai)

En dehors de ces horaires, la salle de restauration du Baraz'art pourra faire l'objet d'une utilisation par la Ville et/ou ses partenaires.

Le bénéficiaire pourra faire usage du patio extérieur pour son activité de restauration lors des beaux jours. Cet espace restera partagé et à **usage prioritaire du Douze**.

En cas d'usage du patio, le bénéficiaire pourra disposer du mobilier partagé suivant :

- 6 mange-debouts pour deux personnes
- 12 tabourets hauts

Au sens de la présente convention, il faut entendre par restauration, les activités de restauration classiques : consommation sur place strictement limitée aux espaces autorisés au sein du Douze et vente à emporter.

Par conséquent ne sont pas considérées comme portant atteinte à l'exclusivité d'exploitation dont il bénéficie les éventuelles activités de traiteur qui seront organisées par la Ville et/ou ses partenaires pour leurs besoins propres, qui feront l'objet d'une mise en concurrence, ou dans le cadre de la location ou prêt de ses espaces, le choix étant laissé au locataire de recourir ou non aux services du Bénéficiaire.

Le Douze se réserve le droit de consulter le Bénéficiaire pour la mise en place de ces différents temps et dirigera les locataires de ses espaces vers lui pour leurs éventuels besoins en restauration ou bar.

Ne sont également pas considérées comme portant atteinte à l'exclusivité d'exploitation dont il bénéficie les pots et collations ponctuelles mis en place par le Douze, la Ville et/ou les associations hébergées au sein de l'équipement dans un but d'animation et/ou de convivialité.

La Ville et le Douze se réservent ainsi la possibilité d'organiser dans ces lieux des manifestations ou activités destinées au public, dans la mesure où ces activités n'entravent pas celles du Bénéficiaire et dans les conditions limitativement définies à l'Article 6.08

ARTICLE IV. RESPONSABILITES SECURITE ET ASSURANCES

Article 4.01 Dispositions réglementaires

Le Bénéficiaire devra se conformer aux lois et règlements en vigueur, notamment à la réglementation en matière de salubrité publique, à la réglementation en matière de sécurité incendie.

Le Bénéficiaire devra satisfaire à toutes les obligations légales et réglementaires nécessaires à l'exercice de son commerce.

Le Bénéficiaire exploite sous sa responsabilité et à ses risques et périls, l'activité de restauration et de bar dans les espaces, objet de la convention d'occupation.

Les activités autorisées au titre de la présente convention doivent, à tout moment, être compatibles avec la destination publique du Douze. En particulier, elles ne doivent pas perturber et porter préjudice, de quelque manière que ce soit, à l'animation du site et au bon déroulement des activités et événements organisés dans les lieux.

Le Bénéficiaire s'engage à en assurer en permanence une qualité des prestations proposées à la clientèle en adéquation avec l'image du Douze dans lequel l'activité de restauration est intégrée et à maintenir les espaces occupés dans un état de propreté maximale.

Le Bénéficiaire fera son affaire de l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exploitation d'un débit de boissons et de restauration ainsi que tous les droits de brevets, marques et licences, en rapport à son activité sur le site du Douze.

Le Bénéficiaire doit se conformer à la réglementation en vigueur pour ce qui concerne sa profession et les activités autorisées au titre de la présente convention : respect des réglementations applicables à la sécurité publique, à l'hygiène alimentaire et sanitaire et à la conservation des aliments.

Le Bénéficiaire sera notamment attentif à l'application de la loi n° 91-32 sur le tabagisme et les articles R. 355-28-1 à R. 355-28-13 du Code de la santé publique, de la législation en vigueur sur les dépôts de matières dangereuses et des normes de sécurité en vigueur pour ce type d'exploitation.

Il lui appartiendra de se pourvoir des autorisations nécessaires et d'accomplir lui-même toutes les formalités administratives de telle sorte que la Ville ne puisse jamais être inquiétée à ce sujet.

Le Bénéficiaire devra être en mesure de produire, avant toute entrée dans les lieux et à tout moment, les documents attestant de l'obtention de l'ensemble des autorisations nécessaires.

Article 4.02 Sécurité

Le Bénéficiaire sera tenu de se conformer à toutes les dispositions légales, réglementaires, instructions et consignes régissant les établissements recevant du public, étant entendu que l'établissement est classé en 1^{ère} catégorie de type L avec des activités de type R et N. L'espace bar et restauration constituant un établissement de type N, le Bénéficiaire devra se référer à la réglementation en vigueur et tenir compte de l'effectif admissible intérieur maximal incluant le personnel et laisser dégagées toutes les issues de secours.

Le Bénéficiaire s'engage à respecter l'ensemble des règles établies par la direction du Douze relatives à la sécurité et à la sûreté de l'équipement et de son public. Il s'engage à respecter les contraintes d'exploitation imposées par l'intégration du restaurant dans le bâtiment du Douze qui dispose d'un règlement intérieur et de règles de sécurité spécifiques liées à l'accueil du public.

Article 4.03 Assurances

Le Bénéficiaire sera tenu de contracter toutes les assurances propres à couvrir totalement les responsabilités encourues dans le cadre de l'exploitation des activités concédées.

Le Bénéficiaire demeure seul responsable, sans recours possible auprès de la Ville de tous les dommages causés par sa négligence, par tout manquement dans l'exécution des prestations ou toute autre cause pouvant lui être imputée.

Il devra contracter à ce titre à minima :

- Une assurance responsabilité civile couvrant les conséquences dommageables (matérielles, corporelles, immatérielles) subies éventuellement par les clients, les tiers et les agents du Douze.
- Une assurance multirisques (incendie, explosion, dégâts des eaux, émeutes, vols, risques divers et recours des voisins et des tiers etc.) garantissant pour leur valeur réelle les biens propres du Bénéficiaire et les risques locatifs aux locaux occupés, tant en dommages matériels qu'immatériels et couvrant le recours des voisins et des tiers.

D'une façon générale, les contrats d'assurance souscrits devront préciser que les compagnies d'assurances ne peuvent se prévaloir de déchéance pour retard dans le paiement des primes de la part du Bénéficiaire qu'un mois après notification par lettre recommandée avec accusé de réception à la Ville de ce défaut de paiement.

Le Bénéficiaire et ses assureurs renoncent par avance à tout recours contre la Ville et ses agents.

Le Bénéficiaire doit acquitter les primes d'assurance à ses frais exclusivement et doit justifier du paiement sur demande de la Ville.

Le Bénéficiaire communique à la Ville, dès réception, copie des contrats d'assurances souscrits, des avenants ainsi que des attestations annuelles correspondantes. **Les attestations d'assurance seront communiquées à la Ville au plus tard lors de l'état des lieux.**

La présente clause étant une condition expresse, toute inobservation peut entraîner la résiliation immédiate de la présente convention sur simple notification par lettre recommandée, sans autre formalité et sans indemnité.

Cette communication n'engagera en rien la responsabilité de la Ville pour le cas où, à l'occasion d'un sinistre, l'étendue des garanties ou le montant de ces assurances s'avéreraient insuffisants.

ARTICLE V. OBLIGATIONS DU BÉNÉFICIAIRE

Article 5.01 Obligations générales

Le Bénéficiaire garde, en toutes circonstances et pendant toute la durée de l'occupation, l'entière responsabilité vis-à-vis du Douze, de la bonne exécution de l'intégralité des prestations qui lui sont confiées en application de la convention.

Le Bénéficiaire sera seul responsable vis-à-vis des tiers, et fera son affaire personnelle des conséquences de tous les litiges et dommages pouvant résulter de son fait, à l'occasion de l'exécution de l'occupation.

La responsabilité de la Ville ne pourra être engagée à l'occasion d'un dommage survenu dans ce cadre, le Bénéficiaire et ses assureurs renonçant par avance à tout recours à l'encontre de la Ville et de ses assureurs.

Article 5.02 Obligations spécifiques :

Les installations (électriques, de courant faible, de sûreté, de détection incendie, d'extraction, d'alimentation en eau, de chauffage, de climatisation de la salle, d'évacuation et d'assainissement...) sont mises à disposition par la Ville en bon état de fonctionnement et auront fait l'objet, avant l'occupation effective du Bénéficiaire, d'une vérification. La Ville réalise les vérifications périodiques au regard des normes en vigueur de conformité des installations du bâtiment, dont celles de l'espace restauration et des bars font partie.

Le Bénéficiaire est tenu d'user raisonnablement de l'ensemble des locaux occupés et exploités et des biens et de respecter leur entretien par du personnel qualifié.

Equipements et mobiliers de la salle du restaurant

Le mobilier (tables, chaises etc.) de la salle de restauration est mis à la disposition du Bénéficiaire par la Ville.

Dans le cas où le bénéficiaire souhaiterait du mobilier supplémentaire, il fera son affaire, à ses frais, de se fournir auprès du même prestataire, pour le même mobilier que celui mis à disposition. Dans ce cas, les références exactes des éléments lui seront communiquées.

La capacité d'accueil du restaurant est de 28 personnes assises.

Equipements techniques

L'entretien de l'ensemble des éléments nécessaires à l'exercice de la prestation, objet de la présente convention (appareils de cuisines, de réchauffage, de froid...) devra être effectué par le Bénéficiaire et à sa charge afin de maintenir en bon état de fonctionnement et d'utilisation les éléments mis à disposition par la Ville. En cas de panne ou problème de fonctionnement, le Responsable Technique du Douze devra systématiquement être tenu informé.

L'entretien réalisé par le Bénéficiaire des appareils de cuisson destinés à la restauration devra être conforme au Règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (ERP) approuvé par arrêté du 25 juin 1980 (articles GN 1 à GA 49, articles GE 1 à MS 75, articles GC 1 à GC 22). Un livret d'entretien sur lequel l'exploitant est tenu de noter les dates des vérifications et des opérations d'entretien effectuées sur les installations et appareils doit être annexé au registre de sécurité de l'établissement (consigné au PC Sécurité).

Mobilier et matériel, verrerie, vaisselle, linge, tenues

Le Bénéficiaire s'engage, dans le respect du projet pour lequel il a été retenu,

- À fournir le petit électroménager nécessaire en complément au matériel mis à disposition par la Ville ; la liste des petits électroménagers dont le preneur aura besoin devra être annexée au projet et recevoir l'aval de la Ville avant utilisation. Etant précisé que cette annexe devra en outre comporter la marque, la puissance et la date de 1ère mise en service de l'équipement ;
- À fournir les équipements en matériel d'exploitation (équipements de cuisine divers) ;
- À fournir la verrerie et vaisselle ;
- À équiper en linge et tenues le personnel ;
- À se doter du matériel de caisse et moyens de paiement ;

Et d'une façon plus générale à se doter de l'ensemble des moyens nécessaires à l'exploitation de l'activité de restauration et autres activités du projet pour lequel il a été retenu.

Les renouvellements du mobilier et des équipements initialement mis à disposition par la Ville seront à la charge du bénéficiaire. Il fera son affaire, à ses frais, de se fournir auprès du même prestataire, pour le même mobilier que celui mis à disposition.

ARTICLE VI. MODALITES D'EXPLOITATION DU RESTAURANT

Article 6.01 Concept de l'offre de restauration

L'offre de restauration proposée pourra être produite sur place dans la limite des contraintes de préparation listées ci-après. Elle devra privilégier les circuits courts, des produits frais, de saison et de qualité, cuisinés du jour. Elle devra être renouvelée périodiquement.

Cette offre devra être suffisamment large pour être accessible à tous, à des prix raisonnables et répondre aux attentes des usagers du Douze et aux habitants et salariés du quartier. Le concept devra se démarquer des offres déjà présentes sur le secteur et s'inscrire, autant que possible, en complémentarité.

Le concept proposé devra être simple et lisible pour la clientèle et proposer un service de restauration sur place et à emporter au comptoir.

L'offre de restauration devra être adaptée aux contraintes du site :

Pour ses préparations, le bénéficiaire ne pourra procéder qu'à des actions de réchauffe par micro-ondes et/ou fours, gaufrier, crêpière, machine à hot dog, bain marie, soupière ou tout autre équipement validé par la Ville.

Les locaux mis à disposition ne permettent pas les modes de préparation suivants : cuisson, friture, utilisation du gaz. Ces modes de préparation sont donc formellement interdits.

Aucune hotte ne pourra être installée.

Le responsable de salle devra parfaitement coordonner le service en salle, il devra offrir à la clientèle un service rapide, précis et convivial. La sécurité sanitaire devra être respectée et conforme aux préconisations du Règlement Sanitaire Départemental du Val-d'Oise.

Article 6.02 Offre au bar de la salle de spectacle

En préambule, afin que le candidat puisse rédiger son business plan, il est précisé que le bar de la Grande Salle est lié au fonctionnement de la salle de spectacle. Ainsi, son ouverture est à minima liée à la programmation musicale. Il est précisé que la saison débute en octobre et se termine en mai de chaque année. Il est précisé qu'au cours de la saison il faut compter entre 2 et 3 spectacles par mois.

Les soirs de représentation dans la salle de spectacle, le bénéficiaire devra proposer une prestation de bar, dont des boissons alcoolisées variées et une proposition d'en-cas.

A l'exception de ces en-cas divers au comptoir, aucune autre restauration ne sera proposée dans ce cadre. L'offre d'en-cas devra être en lien avec le concept de l'offre de restauration globale du projet. Les contenants en verre (verre ou bouteilles) seront interdits à la clientèle. Le bénéficiaire se chargera de proposer des contenants dans d'autres matériaux et à proposer des principes de réutilisation (ecocup par exemple).

Article 6.03 Personnel

Concernant le personnel, la Ville sera particulièrement attentive à son professionnalisme, à sa bonne tenue et à la qualité d'accueil fournie. Les équipes devront avoir une connaissance des activités et manifestations proposées par le Douze.

La Ville sera attentive à la qualité du service fourni par le Bénéficiaire. Cette qualité de service sera caractérisée par la rapidité de service, la disponibilité, l'amabilité, la tenue du personnel.

Le Bénéficiaire recrutera et affectera au service de la restauration le personnel, en nombre et en qualification, nécessaire à l'exploitation du restaurant et du bar.

Le Bénéficiaire remet à la Ville la liste du personnel affecté au restaurant et au bar dans le délai d'un mois à compter de la signature de la convention. Tout changement apporté à cette liste initiale devra être porté à la connaissance des représentants de la Ville par le Bénéficiaire.

Le Bénéficiaire doit se faire représenter sur place par un agent appointé apte à prendre toute décision urgente.

Toute personne intervenant à la demande du Bénéficiaire dans les locaux du Douze, et principalement son personnel, sera tenue de respecter les protocoles de sécurité en usage sur le site et d'observer le règlement intérieur de l'équipement.

La Ville pourra à tout moment alerter par écrit le Bénéficiaire, sur la situation ou le comportement de tel ou tel salarié, qui ne paraîtrait pas compatible avec l'activité des espaces concédés.

Le personnel du Bénéficiaire et des sociétés tierces auxquelles le Bénéficiaire fera appel, recevra un droit d'accès nominatif.

Article 6.04 Horaires d'ouverture et saisonnalité

Le Douze est ouvert au public de 9h à 19h sans interruption du lundi au vendredi (sauf jeudi matin : ouverture à 11h30) et le samedi matin de 9h à 13h30. Le Douze est fermé tous les dimanches et l'ensemble des jours fériés (sauf spectacles ponctuels).

Le Douze est fermé annuellement pendant trois semaines : Entre le 24 décembre et le 1 janvier et entre le 1 et le 15 août.

Le Douze pourra également être fermé à l'occasion de ponts et jours spécifiques, dans la limite de cinq jours par an.

Le restaurant du Baraz'art devra être ouvert :

- **De façon générale** : de 11h30 à 18h du lundi au vendredi
- **Les soirs de spectacle dans la Grande Salle** : (25 représentations en moyenne par saison, entre octobre et mai) :
 - Du lundi au vendredi les horaires d'ouverture du restaurant seront étendus et continus de 11h à 21h30
 - Le samedi, les horaires d'ouverture du restaurant seront de 18h à 21h30
 - Le dimanche, les horaires d'ouverture du restaurant seront de 17h à 22h

Le bar de la salle de spectacle devra être ouvert :

- **Les soirs de spectacle dans la Grande Salle**, (25 représentations en moyenne par saison, étant entendu qu'une saison débute en octobre et se termine en mai). De manière générale le bar de la Grande Salle ouvrira au public une heure avant le début du spectacle et restera ouvert 30 minutes après la fin du spectacle. Les horaires habituels d'ouverture du bar sont de 19h30 à 00h (début des spectacles à 20h30).

En cas de spectacle le dimanche, le bar ouvrira de manière général entre 17h et 21h30

Selon la durée des spectacles, ces horaires pourront ponctuellement varier de façon marginale.

Toutes fermetures annuelles supplémentaires à celles détaillées dans la présente convention et souhaitée par le Bénéficiaire devront faire l'objet d'une demande écrite auprès de la Ville au moins trois mois avant la date de fermeture souhaitée. La Ville sera tenue de répondre à la demande dans les 15 jours à compter de la réception de la demande, l'absence de réponse dans ce délai vaudra acceptation de la demande. Celle-ci ne pourra excéder deux semaines consécutives.

En cas de maladie du bénéficiaire ou de ses représentants, le bénéficiaire fera son affaire de mettre en place les moyens de remplacer le(s) personnel(s) prévu(s) afin d'honorer la prestation. En cas d'impossibilité de remplacement, la Ville sera libre de fournir la prestation en remplacement selon les modalités qu'elle choisira.

Si le Bénéficiaire souhaite ponctuellement élargir l'horaire d'ouverture du restaurant au-delà des horaires habituels prévus dans la présente convention, il devra solliciter par écrit l'accord de la Ville au plus tard 30 jours avant la date sur laquelle porte la demande en précisant les raisons et conditions de cette extension. La Ville sera tenue de répondre à la demande dans les 15 jours à compter de la réception de la demande, l'absence de réponse dans ce délai vaudra acceptation de la demande. Le cas échéant, le Bénéficiaire prendrait à sa charge les coûts supplémentaires éventuels en matière de personnel de sécurité et sécurité incendie.

Le Bénéficiaire est, par ailleurs, tenu d'accepter toute décision exceptionnelle de fermeture du Douze, pour quelque cause que ce soit, sans pouvoir prétendre à une indemnité.

Article 6.05 Conditions d'exploitation

Le Bénéficiaire doit se faire représenter en permanence sur place par une personne appointée, apte à prendre toute décision urgente dont il sera entièrement responsable.

Le Bénéficiaire assure lui-même, à ses risques et périls, l'exploitation et la gestion de l'activité objet de la présente convention. Il fait notamment son affaire de :

- L'approvisionnement et la fabrication des produits mis en vente,
- Leur distribution à la clientèle,
- L'embauche et la gestion du personnel,
- La propreté et le nettoyage des locaux,
- L'évacuation des déchets, l'entretien des espaces et équipements mis à sa disposition

Le Bénéficiaire veillera à assurer en permanence une qualité de prestations proposées à sa clientèle et à maintenir les espaces et les biens nécessaires à l'exploitation dans un état de propreté maximale. Tout au long de la journée, le Bénéficiaire veillera à présenter l'espace bar et restauration et ses abords dans un parfait état de propreté. Il a, en particuliers, l'obligation d'entretenir lui-même et de nettoyer l'espace qu'il occupe.

Au titre de l'exploitation, le Bénéficiaire s'engage notamment :

- À organiser et superviser le travail du personnel du restaurant, notamment à organiser les horaires et les congés du personnel en fonction des besoins
- À diriger l'équipe de cuisine et de salle
- À respecter les procédures d'hygiène, conformément aux dispositions légales et réglementaires, de l'achat des produits, de livraison, le stockage jusqu'à la conception des repas, l'étiquetage, les conditions de conservation
- À assurer les relations avec les clients et le personnel du Douze
- À tenir régulièrement les registres de comptabilité en usage dans le commerce et de s'occuper du contrôle des stocks
- À remettre à tout client un ticket délivré par une caisse enregistreuse d'un modèle agréé selon la législation en vigueur
- À afficher les prix et tarifs en permanence de manière apparente à l'intérieur des espaces confiés et à l'extérieur selon la législation en vigueur

Il est entendu que le restaurant du Baraz'art est ouvert et accessible à tous les publics, usagers ou non du Douze, aux horaires définis dans la présente convention.

Il est entendu également que le Bar de la salle de spectacle est ouvert et accessible uniquement sur les temps de spectacle.

Le titulaire est tenu de se conformer à toute disposition législative ou réglementaire applicable à son activité ainsi qu'à toutes les prescriptions relatives à l'exploitation du bâtiment et toutes consignes générales ou particulières, permanentes ou temporaires qui seraient mises en vigueur par le Département.

Il doit également se conformer à la législation en vigueur en matière de dépôt des matières dangereuses.

En aucun cas, le Bénéficiaire ne pourra réclamer à la Ville une indemnité ou une réduction de redevance pour le motif que son activité commerciale subirait une entrave quelconque du fait des lois, règlements ou consignes visés au présent article.

Article 6.06 Conditions tarifaires particulières

Les tarifs pratiqués seront présentés pour validation à la Ville avant ouverture, en cohérence avec le projet soumis et pour lequel le Bénéficiaire aura été retenu. Ils devront être clairement affichés.

La grille tarifaire doit être cohérente et compatible avec les comptes d'exploitation prévisionnels présentés par le Bénéficiaire dans sa proposition et servant de base à l'équilibre économique du projet.

Les modifications apportées aux tarifs devront être notifiées à la Ville.

Le Bénéficiaire est tenu d'accepter en paiement de ses prestations :

- Le numéraire
- Les cartes de crédit (sans contact requis),
- Les titres restaurant (carte ou chèques)
- Les virements administratifs

Article 6.07 Communication et fidélisation

La Ville de Cergy et le Bénéficiaire se rencontreront en amont du démarrage d'activité et avant toute communication d'une des deux parties suscitées. Le bénéficiaire présentera les orientations stratégiques qu'il prévoit pour sa communication en matière d'image, de visibilité, de message et de positionnement. Il présentera également le détail de son plan de communication. L'ensemble de ces éléments feront l'objet d'un échange, notamment en regard de la cohérence de l'identité de l'image du lieu, et devront être validés par la Ville avant toute mise en œuvre »

Sur cette base, le Bénéficiaire se dotera des moyens de communication afin de développer et fidéliser sa propre clientèle. Il est ainsi attendu que l'espace de restauration devienne une référence attractive en la matière.

Le Bénéficiaire s'engage à effectuer de façon suivie une promotion de qualité des espaces et activités de restauration au moyen de tout support, écrit ou verbal, ne nuisant pas à la cohérence du bâtiment et approuvé au préalable par la Ville.

Le Bénéficiaire disposera de la possibilité de mentionner ses activités sur le site web du Douze. Il fournira à cette fin à la Ville de Cergy, l'ensemble des éléments nécessaires. Il la préviendra également dans les meilleurs délais de tout changement.

Les cartes, menus, documents promotionnels et affichages divers liés à l'exploitation des espaces occupés sont à la charge du Bénéficiaire, tout comme les objets et éléments divers de décoration des espaces occupés. L'ensemble de ces éléments devra faire l'objet d'un accord préalable de la Ville de Cergy, garante de la cohérence du lieu.

La présentation du lieu, validée en amont par la Ville de Cergy et le Bénéficiaire, devra être la même sur tous les supports de communication utilisés. Il est essentiel de garantir une identité visuelle et un message cohérents pour renforcer la reconnaissance du lieu. Les visuels, les textes, et tout autre support de communication utilisés seront partagés en amont entre la Ville de Cergy et le Bénéficiaire

Les coûts liés à la mise en œuvre du plan de communication seront à la charge exclusive du Bénéficiaire. Celui-ci s'engage à assumer l'intégralité des dépenses liées à la conception, la production, la diffusion et la promotion des supports de communication.

La signalétique générale à l'intérieur du Douze est à la charge de la Ville. Le Bénéficiaire ne peut apposer d'enseignes en dehors de l'espace qu'il occupe qu'en accord avec la Ville, qui validera préalablement les supports.

Le Bénéficiaire ne peut utiliser l'image de marque du Douze et de la Ville (logo, visuels, etc...) sans autorisation préalable des représentants de la Ville.

Les outils de communication gérés par le Bénéficiaire, tels que les réseaux sociaux, les pages TripAdvisor, ou Google (exemples donnés à titre indicatif), devront être rétrocédés à titre gratuit à la Ville de Cergy à la fin de ce présent appel à projets si le Bénéficiaire n'était pas reconduit pour le suivant. Cette disposition permettra à la Ville de Cergy de maintenir la continuité et la cohérence de la communication en cas de changement de bénéficiaire.

Aucune publicité pour un nom commercial dans les espaces occupés ne sera autorisée

Article 6.08 Privatisations et prestations complémentaires

Dans le cadre de son projet d'activité, le Douze met ses espaces à disposition de différents partenaires, acteurs du territoire et services de la Ville pour la réalisation de manifestations et projets divers. La salle de spectacle et la salle du Baraz'art peuvent dans ce cadre faire l'objet de privatisations. Les privatisations du Baraz'art ne sont possibles qu'en dehors des temps d'ouverture habituels de l'activité du bénéficiaire.

Dans ce cas, en accord avec le Douze, le Bénéficiaire pourra être sollicité par les clients, partenaires du Douze et services de la Ville lors de ces événements publics afin de proposer une prestation de bar ou de restauration supplémentaire, en dehors des temps d'ouverture habituels.

Dans le cas où le Bénéficiaire recevrait directement des demandes de prestation supplémentaire, celles-ci devront être soumises à l'accord du Douze.

Par ailleurs, le Bénéficiaire ne pourra en aucun cas organiser des événements de façon autonome dans les espaces qu'il occupe.

En cas de besoin d'utilisation exceptionnelle des espaces bar et restauration pour des manifestations Ville ou celles de partenaires de la Ville empêchant le fonctionnement habituel de l'activité, le Bénéficiaire est tenu de laisser la Ville utiliser gracieusement l'espace du restaurant dans la limite de 5 demandes dans l'année maximum.

Les demandes d'utilisation des espaces empêchant l'ouverture du restaurant aux horaires définis dans l'article 6.04 devront être adressées par les représentants de la Ville au Bénéficiaire par écrit – mail ou courrier – au plus tard 30 jours avant la date d'utilisation.

ARTICLE VII. MAINTENANCE TECHNIQUE DES ESPACES ET EQUIPEMENT

Article 7.01 Caractéristiques des locaux

Les locaux sont livrés aménagés, équipés et meublés avec l'électricité, l'eau et les évacuations, et raccordés au dispositif de chauffage et d'éclairage mis en œuvre dans les autres espaces du Douze.

En outre, le Bénéficiaire s'engage à ne pas dépasser pour ses installations électriques, une puissance de 8 KW par espace (Baraz'art, arrière bar et bar salle de spectacle) soit 24 KW au total.

Enfin, l'implantation du mobilier doit, à tout moment, permettre un accès immédiat aux issues de secours pour les clients et le personnel.

Article 7.02 Destination des locaux, modification des installations

Le Bénéficiaire s'engage à respecter la destination des espaces occupés et ne peut, sans accord préalable de la Ville, modifier en tout ou en partie cette destination ou procéder à des aménagements à caractère mobilier ou immobilier, ni exercer dans les locaux ou faire exécuter par qui que ce soit aucune autre industrie ni aucun autre commerce que ceux prévus dans la convention d'occupation.

Sous réserve de l'obtention de l'autorisation préalable et expresse de la Ville, le Bénéficiaire pourra exécuter à ses frais toute modification ultérieure portant sur les espaces occupés sous la condition expresse qu'il ne soit pas porté atteinte à la conception générale des lieux ainsi qu'à leurs caractéristiques essentielles (en veillant notamment au maintien de l'équipement acoustique de la salle de restaurant – panneaux pièges à son).

Les aménagements supplémentaires réalisés par le Bénéficiaire ne lui confèrent aucun droit au renouvellement de la présente convention.

En cas de modification dans la consistance des lieux, d'adjonction ou de suppression d'installations fixes ou d'équipements mobiliers, un état des lieux contradictoire devra être établi.

Article 7.03 Maintenance, entretien et vérification

Le Bénéficiaire **assume l'ensemble des dépenses** liées aux espaces dont il a l'usage, notamment toutes les réparations locatives et tous les travaux nécessaires pour maintenir l'espace bar et restauration en bon état d'entretien, d'usage et de présentation, **sauf celles qui ne sont pas à sa charge**, et notamment les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil.

En toute circonstances, les représentants de la Direction des Bâtiments de la Ville et les prestataires affectés au site au titre de la sécurité et de la maintenance technique peuvent circuler dans les espaces objets de la présente convention pour intervention liées à la sécurité, sûreté, entretien...

La Ville effectuera les réparations autres que celles qui incombent au Bénéficiaire, ainsi que celles dues à la vétusté, à un vice de construction ou à un cas de force majeure. En cas de panne des équipements rendant leur remplacement nécessaire, ce malgré la maintenance régulière assurée par le Bénéficiaire dont il pourra justifier, et en raison d'une vétusté normale dudit matériel, leur remplacement sera pris en charge par la Ville. En cas de doute sur l'origine de la panne constatée et sur la prise en charge par la Ville au titre de la vétusté du matériel ou par l'occupant au titre d'un usage anormal ou d'un défaut d'entretien, une recherche en origine de la panne sera effectuée à la charge de la Ville **dans la mesure où le Bénéficiaire justifie d'un contrat d'entretien**, pour déterminer qui, du propriétaire ou de l'occupant, aura à assumer le renouvellement du matériel.

Le Bénéficiaire est tenu d'assurer le parfait entretien de l'ensemble des biens immobiliers et mobiliers mis à sa disposition, à l'exception de ceux ayant trait au clos et au couvert, aux équipements de détection incendie, de chauffage et de climatisation dont la maintenance est assurée par la Ville. Il est également tenu de maintenir en parfait état les équipements, les mobiliers et matériels dont il doit remplacer à ses frais les éléments usagers ou détériorés. Le Bénéficiaire répond de toutes les détériorations survenues par suite d'abus de jouissance de son fait ou du fait de sa clientèle.

D'une façon générale, le Bénéficiaire prend en charge toutes les dépenses d'entretien courant et les réparations dites locatives ainsi que tous travaux nécessaires pour maintenir les locaux équipés en bon état d'entretien et d'usage. Dans la mesure où de grosses réparations seraient rendues nécessaires par la faute ou la négligence du titulaire, ces dernières seraient mises à sa charge.

Le Bénéficiaire assurera la maintenance technique des équipements des espaces occupés, de manière à ce qu'ils puissent assurer en permanence l'usage auquel ils sont destinés.

Cet entretien passe notamment par :

- Un usage conforme à leur destination des équipements mis à disposition et la connaissance de ces équipements ;
- Un entretien préventif par des personnes qualifiées sur les équipements chauds et froids en justifiant d'un contrat au minimum d'une visite annuelle (prestataires compétents sur les équipements de marques en place). Le Bénéficiaire doit fournir copie du contrat d'entretien.

- La tenue d'un livre d'entretien sur lequel l'exploitant est tenue de noter les dates des vérifications et des opérations d'entretien effectuées sur les installations et annexés au registre de sécurité détenu au PC Sécurité du Douze

Le responsable du bâtiment et de la sécurité du Douze sera en appui technique avec ses équipes ainsi que ses prestataires.

Le Bénéficiaire est tenu d'informer immédiatement la Ville de toutes dégradations qu'il constaterait dans les lieux ou tout désordre pouvant nécessiter son intervention. Les astreintes de la Ville sont joignables en cas d'urgence.

Le Bénéficiaire s'engage à laisser la Ville, ses représentants et les entreprises dûment mandatées à pénétrer dans les espaces mis à sa disposition pour constater leur état et prendre, le cas échéant, toutes mesures conservatoires et réaliser tous travaux de réparation et de remise en état, pour vérifier le bon état des installations concernant la sécurité des personnes et des biens (désenfumage, sécurité incendie, contrôle des issues de secours, contrôle d'accès, etc...), enfin pour procéder à l'entretien courant ou la vérification des installations primaires d'alimentation en eau et électricité et des réseaux de chauffage, d'éclairage et d'évacuation des eaux.

La Ville se réserve le droit de faire visiter le restaurant à tout moment par ses représentants et de prescrire les réparations et travaux de remise en état rendus nécessaires par la négligence du Bénéficiaire.

Le personnel du Douze et de la Ville devra pouvoir accéder à tout moment aux espaces, notamment pour des besoins techniques ou liés à la sécurité incendie ou la sûreté de l'établissement.

La Ville ne saurait être tenue pour responsable en cas de vol ou de dégradations.

Article 7.04 Nettoyage

Dans tous les espaces occupés, le Bénéficiaire est tenu de pourvoir à la bonne tenue des lieux et de leurs abords immédiats y compris ceux liés à l'évacuation des déchets. Il procède au nettoyage et à l'entretien courant de l'équipement mobilier (équipements techniques, tables, chaises, bar, tabourets...) conformément aux réglementations relatives à l'hygiène alimentaire. Ce nettoyage devra être effectué systématiquement à la fin du service.

Il procède à l'évacuation des ordures ménagères, cageots et emballages vides dans les lieux prévus à cet effet.

Le Bénéficiaire fera son affaire du tri des déchets et compactage des cartons et emballages ainsi que des conditions sanitaires de stockage des poubelles dans ses locaux et de transport dans le local poubelle.

En matière d'évacuation des déchets, tout ce qui ne peut transiter par le système de tri des déchets prévus sur site seront évacués par le Bénéficiaire.

Les déchets liquides et pâteux seront évacués par le Bénéficiaire dans les conditionnements appropriés.

Le nettoyage des sanitaires du public et des espaces communs qui permettent l'accès et l'usage des espaces bars et restauration sont à la charge de la Ville.

Le Bénéficiaire doit prendre toute disposition nécessaire pour éviter la présence des insectes et rongeurs. Les déchets alimentaires devront notamment être immédiatement ramassés et ne devront en aucun cas être entreposés au sol.

Pour être conforme aux dispositions d'hygiène, il est spécifiquement demandé :

- Un soin particulier pour l'entretien et l'approvisionnement des lave-mains.
- Une utilisation conforme et le nettoyage des siphons de sol

Article 7.05 Fonctionnement des espaces

L'arrière bar sera accessible au preneur pour la préparation, les livraisons et les besoins divers sur les horaires d'ouverture de l'équipement : du lundi au vendredi entre 9h et 22h. Le samedi entre 9h et 18h étant précisé que l'équipement est fermé le dimanche

Le Bénéficiaire est tenu de se conformer aux règlements généraux ou particuliers relatifs au fonctionnement du Douze ainsi qu'à toutes consignes générales mises en pratique par la Ville.

Les livraisons seront réalisées **sous le contrôle du Bénéficiaire**.

Dans l'ensemble du site du Douze, il est rappelé que l'usage du gaz est strictement interdit.

Article 7.06 Carence

En cas de carence du Bénéficiaire dans l'exécution de son obligation générale d'entretien et de réparation des espaces occupés, la Ville se réserve le droit de faire procéder à l'exécution d'office aux frais du Bénéficiaire des travaux, nettoyages, entretiens qu'il estimerait nécessaires, après mise en demeure restée sans effet à l'expiration d'un délai d'un mois ramené à 48 heures en cas de risque pour le public ou de nuisance à l'image du site.

Article 7.07 Travaux effectués par la Ville

Le Bénéficiaire est tenu d'accepter, sans pouvoir prétendre à indemnité, tous les travaux dont la Ville envisage la réalisation.

Article 7.08 Ambiances musicales

La diffusion d'une ambiance musicale dans l'espace Baraz'art ne sera autorisée qu'entre 18h et 21h les soirs de spectacle et à un volume permettant une bonne cohabitation avec l'ensemble des utilisateurs de l'équipement (60db maximum)

Les soirs de spectacles, la diffusion d'une musique d'ambiance dans le bar de la Grande Salle sera vivement recommandée pour la convivialité. Cette ambiance devra être adaptée au public accueilli et diffusée à un volume sonore adapté.

ARTICLE VIII. CLAUSES FINANCIERES

Article 8.01 Redevance variable et progressive par tranche

Dans le cadre de l'exécution de la convention, le Bénéficiaire sera autorisé à occuper des emprises du domaine public de la Ville et devra, en contrepartie, verser une redevance non assujettie à TVA à la Ville, qui tiendra compte des avantages de toute nature procurés du fait de l'occupation et de l'utilisation de ce domaine.

Le mécanisme de redevance sera constitué d'une redevance minimale annuelle garantie (RMAG) et d'une redevance variable calculée annuellement sur la base d'un pourcentage du chiffre d'affaires HT (ci-après « CA HT ») fiscalement déclaré de l'ensemble des activités réalisées dans le périmètre de la convention.

La Ville attend des candidats des simulations fondées sur des prévisions de chiffres d'affaires cohérentes et étayées sur la base du compte d'exploitation prévisionnel précité.

A compter de la 2^e année d'exploitation, le montant de la redevance annuelle sera calculé sur la base du CA HT de l'année N-1, comme suit :

- Moins de 200 000 € HT de CA : application de la Redevance Minimale Garantie (RMAG) de 6 500 € TTC
- Au-delà de 200 000 € HT de CA: application de la Redevance Minimale Garantie (RMAG) de 6 500 € TTC à laquelle s'ajoute une redevance de 3% applicable sur la part de CA au-delà de 200 000€ ht.

La redevance minimale annuelle garantie (RMAG) est fixée à 6 500 € TTC par an.

Cette RMAG sera due en remplacement de la redevance variable dans le cas où le chiffre d'affaires, en application du mécanisme ci-dessus, serait inférieure à 200 000 € HT.

La redevance est due dès l'entrée en vigueur du contrat.

En cas de fermeture du Douze supplémentaire aux fermetures annuelles habituelles mentionnées dans l'article 6, le Bénéficiaire ne pourra réclamer aucun dédommagement, indemnité, diminution de ses charges ou de sa redevance. En cas de fermeture supplémentaire supérieure à vingt jours par an, le Bénéficiaire et la Ville détermineront ensemble les mesures à prendre au regard du préjudice subi.

Le Bénéficiaire transmet chaque semestre à la Ville son chiffre d'affaires annuel certifié de l'année N écoulée avant le 30 juin de l'année N+1. Le chiffre d'affaires portera sur l'ensemble des activités réalisées dans le périmètre de la convention au 31 décembre de l'année écoulée (année N).

Article 8.02 Charges d'exploitation directes et remboursement des charges acquittées par la Ville

- La Ville se charge de mettre à disposition du Bénéficiaire une arrivée électrique de 63A. Le contrat ENEDIS sera établi au nom du Bénéficiaire qui assurera le paiement de la consommation au réel.
- Les points d'eau froide et chaude sont mis à disposition par la Ville. Un compteur divisionnaire sera posé par la Ville qui assurera une refacturation trimestrielle au Bénéficiaire au réel de la consommation.
- L'abonnement et les consommations de télécommunications et internet sont directement payés à tout opérateur de télécommunications par le Bénéficiaire qui fait son affaire de toute installation et abonnement.

Article 8.03 Modalités de paiement de la redevance et du remboursement des charges

La redevance et le remboursement des charges d'exploitation sont payables à la Ville selon les modalités suivantes :

La **redevance annuelle minimum garantie** est facturée par acompte trimestriel payables d'avance en janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

Elle sera complétée à compter de 2025 **d'une part variable sur la base du chiffre d'affaires** hors taxe de 2024, arrêté à la date de clôture de l'exercice. La part variable correspondant au chiffre d'affaires est facturée à l'occasion de l'appel à redevance du mois de juillet.

Pour chaque année d'exploitation, la **facturation des remboursements de charges d'exploitation** interviendra en une fois pour l'ensemble de l'année au mois d'avril de l'année N+1

Pour la première année, le montant des charges d'exploitation dues sera ramené à la période de l'occupation effective.

Un mémoire attestant du bon paiement des sommes dues sera systématiquement édité par la Ville

Tout retard de paiement de la somme due à l'échéance donnera lieu au règlement par le Bénéficiaire de pénalités au taux légal, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une mise en demeure et quelle que soit la cause du retard. Les fractions de mois seront négligées pour le calcul de ces intérêts.

En cas de déficit d'exploitation, aucune subvention d'équilibre ne pourra être versée par la Ville.

Article 8.04 Garantie financière

Afin de garantir le paiement de la RMAG, le Bénéficiaire devra obtenir de sa ou ses, banque(s), une caution bancaire d'un montant égal à une année de redevance (RMG, redevance minimale garantie).

Cette caution devra être remise aux représentants de la Ville avant la signature de la convention.

Article 8.05 Impôts et taxes

Le Bénéficiaire acquitte directement les impôts de toute nature auxquels il peut être assujéti du fait de son exploitation et de l'utilisation donnée pendant la durée de l'autorisation, aux locaux occupés, et notamment les impôts immobiliers, patentes, licences, taxes, droits de douane et autres impôts ou contributions actuels ou futurs, établis par l'Etat et par les collectivités locales.

ARTICLE IX. CONTROLES ET SUIVI

Article 9.01 Documents à produire

Afin de permettre à la Ville d'analyser et de contrôler l'activité du Bénéficiaire sur les espaces occupés, ce dernier s'engage à communiquer l'ensemble des documents listés ci-dessous :

Le Bénéficiaire est tenu de communiquer chaque année à la Ville avant le 31 mai les comptes et le chiffre d'affaires de l'année écoulée

Le Bénéficiaire sera tenu de communiquer à la Ville son chiffre d'affaires annuel certifié. Le chiffre d'affaires portera l'ensemble des activités réalisées dans le périmètre de la convention.

Dans le cas où le Bénéficiaire exploite plusieurs établissements, le commissaire aux comptes ou l'expert-comptable du Bénéficiaire devra certifier ou attester la comptabilité analytique de l'établissement faisant l'objet de la convention avec la Ville de CERGY.

Le chiffre d'affaires certifié servira de base de calcul de la part variable de la redevance d'occupation (Article 8.02).

Le Bénéficiaire est tenu de communiquer chaque année à la Ville avant le 30 juin un rapport d'activité de l'année écoulée

Le compte rendu annuel d'activité doit comprendre :

- Un compte rendu technique et un compte rendu financier de l'année écoulée
- Les données comptables permettant de retracer l'ensemble des opérations afférentes à l'exécution de la convention au cours de l'année écoulée
- L'ensemble des éléments de nature à permettre à la Ville d'apprécier les conditions d'exécution des missions objet de la convention.

Autres documents à produire annuellement

Le Bénéficiaire produira au plus tard lors de l'état des lieux préalablement à la mise en œuvre de l'exploitation :

Des attestations relatives au contrat d'entretien préventifs des équipements chauds et froids

Des attestations des contrats d'assurance

Article 9.02 Contrôles par la Ville

Contrôle d'exploitation

Pendant la durée d'exploitation des espaces occupés, sans préjudice du contrôle exercé par les services compétents, la Ville se réserve la possibilité d'exercer notamment un contrôle d'entretien, un contrôle d'hygiène et sanitaire, un contrôle de la qualité des prestations proposées par le Bénéficiaire, ainsi qu'un contrôle du respect des prescriptions de sécurité.

Ces contrôles peuvent être exercés à tout moment et éventuellement par des agents spécialisés. Ils ne dispensent en aucun cas le Bénéficiaire d'exercer son propre contrôle, dans les conditions définies ci-après.

La Ville se réserve le droit éventuel de faire évaluer par les moyens qu'il jugera adaptés les prestations fournies par le Bénéficiaire. En fonction des résultats obtenus, le Bénéficiaire pourra être amené à proposer dans un délai d'un mois, une réorientation ou une adaptation de son offre et/ou de sa communication.

Contrôle comptable et financier

La Ville peut à tout moment demander par écrit au Bénéficiaire tout renseignement ou précision sur son activité. Pour le cas où la Ville estimerait insuffisants les éléments de réponse apportés, il pourrait faire effectuer toutes vérifications comptables qu'il jugerait utiles pour s'assurer que les clauses de la présente convention sont régulièrement observées et que ses intérêts sont sauvegardés.

Le Bénéficiaire devra à tout moment, tenir à disposition de la Ville l'ensemble des livres et documents nécessaires à l'exercice de ce contrôle notamment supports numériques.

Le Département pourra exercer, par l'intermédiaire notamment d'un expert-comptable ou des services compétents de la Ville, tout contrôle sur pièce ou sur place pour s'assurer de l'exactitude et l'exhaustivité du chiffre d'affaires servant de base au calcul de la redevance. En cas d'écart défavorable à la Ville, le Bénéficiaire sera redevable du montant complémentaire de redevance, ainsi que de dommages-intérêts correspondant à 20 % du chiffre d'affaires dissimulé et des frais encourus dans le cadre du contrôle exercé (honoraires du commissaire aux comptes, par exemple). Un titre de recette sera émis à son encontre.

Contrôle par le Bénéficiaire

Le Bénéficiaire doit porter une attention toute particulière à la qualité et à la sécurité alimentaires de ses produits. Il garantira la sécurité des aliments, dans le respect de la réglementation applicable en ce domaine. Il doit effectuer et faire effectuer les contrôles sanitaires conformément à la réglementation en vigueur.

En outre, le Bénéficiaire se soumettra à l'ensemble des contrôles pratiqués par la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) et de la Direction de la Protection des Populations (DPP).

ARTICLE X. TERME DE LA CONVENTION

Dans le mois qui précède la fin de la présente convention, qu'elle qu'en soit la cause, le Bénéficiaire s'engage, le cas échéant, à se rapprocher du futur Bénéficiaire choisi par la Ville, afin de s'entendre sur les modalités de reprise de l'activité et d'en assurer la continuité, ainsi que, le cas échéant, la reprise des personnels.

Article 10.01 Evacuation

En fin d'occupation, le Bénéficiaire doit évacuer les lieux. Dans un délai maximum de 10 jours calendaires suivant la date d'échéance de la présente convention, l'exploitation proprement dite des espaces mis à disposition doit s'interrompre afin de permettre au Bénéficiaire sortant de débarrasser les espaces et autres lieux de stockage mis à disposition.

Il est entendu que si le Bénéficiaire demeure le même au moment du renouvellement de la convention, la présente clause ne trouve pas à s'appliquer.

Article 10.02 Remise en état des lieux en fin d'occupation

La Ville détermine les travaux de remise en état à exécuter à la charge du bénéficiaire compte tenu des états des lieux dressés contradictoirement.

Si la remise en état n'est pas terminée dans le délai fixé par la Ville, la Ville peut faire procéder d'office aux travaux nécessaires par un entrepreneur de son choix et poursuivre le remboursement des frais ainsi engagés par toutes voies de droit, auprès du Bénéficiaire défaillant.

La Ville peut procéder ou faire procéder au frais du Bénéficiaire à tous travaux destinés à assurer la remise en état des biens immobiliers dès lors qu'il est établi que ces travaux sont la conséquence d'un usage anormal des biens par le Bénéficiaire.

Article 10.03 Propriété des aménagements en terme de la convention

Les aménagements immobiliers par nature ou par destination apportés par le Bénéficiaire aux locaux mis à sa disposition, deviennent au terme de la convention, propriété pleine et entière de la Ville sans indemnité de sa part. Les investissements sont réputés être intégralement amortis.

En cas de résiliation anticipée de la présente convention par la Ville les aménagements immobiliers par nature ou par destination réalisés par le Bénéficiaire lui sont remboursés à hauteur de la part non amortie au jour de la résiliation, sous réserve que les investissements correspondants aient fait l'objet d'un accord écrit préalable de la Ville.

Pour le calcul des indemnités, les amortissements sont calculés de façon linéaire sur la durée ferme de la convention.

Aucune indemnité n'est due dans l'hypothèse d'une résiliation pour inexécution des obligations contractuelles par le Bénéficiaire. Les aménagements immobiliers par nature ou par destination non amortis sont conservés par la Ville à titre de dommages et intérêts.

Le Bénéficiaire est tenu de procéder au retrait des équipements mobiliers auxquels il aura procédé.

Article 10.04 Expiration de la convention à son échéance

L'expiration normale de la convention, au terme de la durée prévue, n'ouvre aucun droit à aucune indemnité au bénéfice du Bénéficiaire.

En cas de non renouvellement dans les conditions prévues, à la fin de la convention, qu'elle qu'en soit la cause, le Bénéficiaire s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires ou à laisser prendre

toutes les mesures jugées nécessaires par la Ville pour faciliter le passage progressif vers un autre mode de gestion ou vers la désignation d'un nouvel occupant.

ARTICLE XI. RESILIATION DE LA CONVENTION

Article 11.01 Résiliation de la convention à l'initiative de la Ville

Résiliation pour un motif d'intérêt général

En vertu des principes d'inaliénabilité et de précarité attachés au régime de la domanialité publique, la Ville peut résilier à tout moment la présente convention pour un motif d'intérêt général et moyennant le respect d'un délai de prévenance de six mois après sa notification au Bénéficiaire par courrier recommandé avec avis de réception.

Résiliation pour défaut dans l'exploitation

En cas de manquements aux obligations que lui impose la présente convention, sauf cas de force majeure, de destruction totale des locaux ou de retards imputables à la Ville, la Ville procédera à une mise en demeure de respecter les obligations par courrier recommandé avec avis de réception. Si la mise en demeure reste infructueuse pendant 30 jours après réception, la convention est résiliée de plein droit.

Les défauts d'exploitation concernent notamment :

- L'interruption partielle ou totale de l'exploitation telle que définie aux prescriptions prévues
- La non-conformité de l'exploitation aux prescriptions de la présente convention.

Résiliation pour faute

En cas de faute grave dans l'accomplissement des obligations du Bénéficiaire, définies à la présente convention, et trente jours après notification au Bénéficiaire d'une mise en demeure par courrier recommandé avec accusé de réception restée infructueuse, la résiliation interviendra de plein droit et sans indemnité.

Sont notamment réputées fautes graves

- Le non-paiement des redevances dans les conditions prévues au titre de recette ;
- La constatation d'une fraude, imputable à la mauvaise foi du Bénéficiaire, concernant l'assiette des redevances ;
- Le non-respect grave ou répété des conditions d'hygiène ou de sécurité ou l'atteinte grave à l'ordre public constaté(e) par les organismes habilités ou par les représentants de la Ville ;
- Les manquements graves ou répétés à la qualité des prestations offertes au public, constatés par les représentants de la Ville ;
- L'infraction au caractère personnel de l'autorisation d'occupation accordée par la convention.
- Les dégradations constatées sur le bâtiment et ses équipements dus à de la négligence ou volontaires.

Résiliation sans mise en demeure préalable avec notification par courrier recommandé avec avis de réception et effet immédiat

- En cas de cessation d'activité du Bénéficiaire, consécutive à la dissolution ou à la liquidation judiciaire de sa société. La décision de résiliation est notifiée au Bénéficiaire par courrier recommandé avec avis de réception et prend effet immédiatement

- En cas de cessation d'activité pendant plus de quatre semaines, sauf cas de force majeure ou grève.

Dans tous les cas, les redevances d'occupation payées d'avance restent acquises à la Ville, sans préjudice du droit pour la Ville de poursuivre, par ailleurs, le recouvrement de toutes sommes pouvant lui être dues.

Article 11.02 Résiliation de la convention à l'initiative du BENEFICIAIRE

Le Bénéficiaire peut décider de cesser définitivement d'occuper les lieux avant l'expiration de la présente convention, après un an minimum d'exploitation et uniquement dans le cas où la rentabilité économique n'est pas atteinte. Il doit notifier sa décision par lettre recommandée adressée à la Ville en respectant un préavis de six mois.

La résiliation ne donne droit à paiement d'aucune indemnité.

ARTICLE XII. DISPOSITIONS DIVERSES

Article 12.01 Nullité

Si l'une ou plusieurs stipulations de la présente convention sont tenues pour non valides ou déclarées telles, en application d'une loi, d'un règlement ou à la suite d'une décision définitive d'une juridiction compétente, les autres stipulations garderont toute leur fin et leur portée.

Article 12.02 Domiciliation et compétence juridictionnelle

Toutes les contestations qui pourraient naître de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention sont du ressort du Tribunal Administratif de Pontoise

Les parties élisent domicile aux adresses indiquées en tête des présentes. Toute modification à effectuer dans le cadre de la présente autorisation sera faite par écrit aux adresses susvisées.

Fait à Cergy en deux exemplaires originaux

Le Maire

Le Bénéficiaire