

# CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC POUR L'OCCUPATION ET L'EXPLOITATION DE L'ACTIVITE PAINTBALL SUR L'ÎLE DE LOISIRS DE CERGY-PONTOISE

## Sommaire

ENTRE LES SOUSSIGNÉS : .....	3
1. Définition de l'objet de la Convention .....	5
2. Cadre juridique .....	5
2.1 Cadre juridique général .....	5
2.2 Cession à un tiers .....	6
3. Description et modalités de mise à disposition de l'exploitation .....	7
3.1. Présentation du site .....	7
3.2. Description des activités .....	7
3.3. Descriptif des biens .....	8
3.4. Réseaux et consommations .....	8
4. Remise et état des lieux .....	8
4.1. Remise des lieux .....	8
4.2. Etat des lieux .....	8
5. Contraintes légales, assurantielles, techniques et contrôle .....	9
5.1. Obligations légales .....	9
5.2. Responsabilité et assurances .....	9
5.3. Obligations règlementaires et normatives .....	10
5.4. Contrôle .....	11
6. Entrée en vigueur et durée de l'occupation .....	11
7. Travaux, entretien et maintenance .....	11
7.1. Travaux .....	11
7.2. Entretien et maintenance .....	12
8. Obligations de L'OCCUPANT .....	13
8.1. Règlement intérieur .....	13
8.2. Caractéristiques techniques, maintenance et conformité des matériels et équipements .....	13
8.3. Obligation générale d'informer .....	13
8.4. Documents à transmettre .....	14
8.5. Redevance et recouvrement .....	14

8.5.1 Redevance annuelle.....	14
8.5.2 Recouvrement.....	15
8.6. Obligations comptables.....	16
8.7. Fiscalité : charges et impôts.....	16
8.8. Protection de l'environnement.....	17
8.9. Réalisation d'un inventaire.....	17
8.10. Mise à disposition au profit de PILE DE LOISIRS.....	17
8.11. Communication.....	18
8.11.1. Principe.....	18
8.11.2. Mentions obligatoires devant figurer sur les documents de communication.....	18
8.11.3. Procédure de validation obligatoire.....	18
8.11.4. Sanctions.....	19
8.11.5. Propriété intellectuelle.....	19
8.12. Modifications affectant l'OCCUPANT.....	19
9. Pénalités.....	19
10. Terme de la convention, remise en état et évacuation des lieux.....	20
10.1. Echéance de la Convention.....	20
10.2 Résiliation.....	20
10.2.1. Résiliation de plein droit par PILE DE LOISIRS.....	20
10.2.2. Résiliation pour motif d'intérêt général.....	21
10.3. Fin de la convention.....	21
10.4. Fixation des indemnités.....	21
11. Désignation des interlocuteurs.....	22
12. Jugement des contestations.....	22
13. Election de domicile.....	22
14. Annexes.....	22
Notification de la convention.....	23



## **ENTRE LES SOUSSIGNÉS :**

**LE SYNDICAT MIXTE D'ÉTUDES, D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DE LA BASE DE LOISIRS DE CERGY-PONTOISE**, représenté par Mr. Thibault HUMBERT en sa qualité de Président, dûment habilité(e) aux fins des présentes et autorisé par délibération en date du 21 septembre 2021

Ci-après désignée « ILE DE LOISIRS »

D'une part ;

**ET**

**La Société Spring Paintball**

Domiciliée 15 Chemin des Bottes 95300 Pontoise,

Représenté par ses co-gérants Monsieur Paul-Henri Siou et Monsieur Abdel Manan Ismail

Ci-après désignée « L'OCCUPANT »

D'autre part ;

## PREAMBULE

Dans le cadre de la stratégie de développement des partenariats publics/privés souhaitée par la Région île de France permettant aux île de loisirs de renforcer leur autonomie financière, il est proposé la mise en place d'une activité sportive et de loisirs, le Paintball. Les parcs de Paintball les plus proche se trouvent à Valmondois (16 kms, 22 minutes) et Hénonville (25 kms, 33 minutes). Cette nouvelle activité viendra compléter l'offre d'animation de l'île de loisirs qui se doit de diversifier régulièrement son offre dans un secteur de plus en plus concurrentiel. La capacité d'accueil importante de 150 joueurs en instantané permettra également de répondre plus efficacement aux demandes de challenges sportifs et d'incentives. La proximité avec le pôle glisse sera également un atout pour lancer l'activité et réciproquement relancer le téléski et la vague en perte d'usagers.

Un appel à manifestation d'intérêt a été publié le 11 août 2022 dans le Parisien du Val d'Oise. Les principaux critères du cahier des charges permettant de retenir un opérateur étaient la qualité de l'intégration paysagère, l'offre événementielle, la tarification adaptée aux usagers de l'île de loisirs, le montant de la redevance.

La société Spring Paintball, seul candidat à avoir répondu à cette mise en concurrence non formalisée a proposé une offre de qualité dans un soucis de préservation des espaces (structures bois, billes biodégradables à 100%) et de diversité des pratiques (Paintball, Airsoft, Speedball, Gellyball et mini-paintball à partir de 6 ans).

Un espace d'environ 1.8 hectares situé sur le plateau herbeux dominant l'étang du téléski et l'étang de la ferme à proximité du parking P5 sera dédié à l'activité. Il sera composé de 6 terrains thématiques alliant la pratique de loisirs à une pratique compétitive permettant la fidélisation d'une clientèle en constant développement. L'occupant sera autorisé à vendre tous accessoires nécessaires à la pratique des différentes disciplines ainsi que de l'eau en bouteille en raison de l'éloignement du point de vente le plus proche situé au téléski. La période d'exploitation démarrera en avril/mai 2023 (période de travaux de 100 jours) et à partir de 2024 dès les vacances de février jusqu'à fin novembre de chaque année. Les tarifs proposés seront en dessus des prix du marché à savoir par exemple une session découverte, équipement compris et d'une durée d'environ 1 heure à 18€ pour 100 billes et 36€ pour 600 billes (25€ pour les groupes et les scolaires). Différentes formules pour les joueurs équipés sont également proposées avec des formules dégressives.

Les structures porteuses des filets, les locaux d'accueils et les obstacles seront en bois (à l'exception des obstacles gonflables du speed Park labellisés pour la compétition). Des toilettes sèches et des panneaux solaires viendront compléter les équipements des locaux d'accueil sur un espace non viabilisé.

Le montant de la redevance la première année est fixée à 15 000€ HT et la part variable de 3,5% ne sera appliquée que si le seuil du chiffre d'affaires atteint

300 000€ HT. A compter de la deuxième année la part variable sera due dès le 1<sup>er</sup> euro de chiffre d'affaires. La part fixe augmentera progressivement sur les cinq premières années pour atteindre en 2027 25 000€ HT. Le montant total estimé de la redevance sera à terme de 40 000€ HT.

Le paiement de l'enlèvement des OM sera facturé à l'occupant à hauteur de 500€ HT. Le recyclage déchets liés à l'activité et notamment les cartons de stockage des billes sera pris en charge par l'occupant.

Enfin, il est proposé de commercialiser les créneaux groupes et entreprise de la société Spring Paintball avec une rétrocession des recettes à hauteur de 15 à 20% en fonction des différents produits au bénéfice de l'île de loisirs.

Il est donc proposé la mise en place d'une convention d'occupation du domaine public à titre précaire et révocable pour une durée de 8 ans avec la société Spring Paintball. Cette durée correspond à la durée d'amortissement liée au montant de l'investissement qui sera complété en 2024 par la construction d'un château fort d'un montant de 100 000€ soit 200 000€ au total. La durée des travaux d'une centaine de jours incluant une période d'aléas devrait permettre à la société Spring Ball d'ouvrir au public courant juin au plus tard.

**CECI EXPOSE,**

**IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :**

### **1. Définition de l'objet de la Convention**

La présente convention a pour objet l'occupation du domaine public relative à l'occupation et l'exploitation de l'activité Paint-ball sur un espace herbeux dominant l'étang des Hautes Bornes de l'ILE DE LOISIRS DE CERGY-PONTOISE.

### **2. Cadre juridique**

#### **2.1 Cadre juridique général**

La présente Convention est régie par le Code général de la propriété des personnes publiques, pris notamment en ses articles L.2122-1 et suivants.



L'ILE DE LOISIRS, Syndicat mixte, est gestionnaire de l'établissement public à caractère administratif et délégataire de la Région Ile de France, propriétaire des terrains et bâtiments.

Les terrains relevant du domaine public, la présente convention sera conclue à titre temporaire, précaire et révocable.

L'OCCUPANT ne pourra en aucune façon se prévaloir d'une quelconque confusion entre sa clientèle propre et celle constituée des usagers du domaine public de l'ILE DE LOISIRS. L'occupant réalise sa propre communication et son démarchage sur toute la région et l'Ile de France à travers ses campagnes de communication, particuliers, ACM, écoles, entreprises, CE... afin de constituer une clientèle groupes et de particuliers et de la fidéliser au travers de ces investissements et nouveautés régulières.

La présente convention ne confère pas à l'OCCUPANT la qualité de concessionnaire de service public. Les parties considèrent que cette convention répond à une utilisation compatible du domaine public de l'ILE DE LOISIRS.

Enfin, la présente convention ne confère pas à L'OCCUPANT de droit réel.

## 2.2 Cession à un tiers

La présente convention est conclue *intuitu personae* entre L'ILE DE LOISIRS et L'OCCUPANT.

L'OCCUPANT ne pourra céder ou apporter tout ou partie des droits et obligations du présent contrat à un tiers ni laisser la disposition des lieux à des personnes étrangères à la présente convention sans le consentement écrit et préalable de L'ILE DE LOISIRS, A défaut de l'autorisation préalable de L'ILE DE LOISIRS, toute opération de la nature de celles visées à l'alinéa précédent sera nulle à son égard et pourra entraîner la résiliation immédiate et totale du contrat, sans indemnité aucune.

Compte tenu de l'occupation du domaine public et des règles applicables à celle-ci, l'OCCUPANT ne pourra en aucune façon se prévaloir de la législation commerciale à l'égard de L'ILE DE LOISIRS et de son domaine. Il est précisé que L'OCCUPANT reste libre, dans le cadre d'une éventuelle revente de ses actifs ainsi que des installations réalisées sur L'ILE DE LOISIRS, de négocier librement avec un tiers selon les règles du droit commercial applicables entre personnes privées, et

ce sans que l'ILE DE LOISIRS ne puisse se voir opposer des accords qui seraient contraires aux règles de droit public applicables à la gestion domaniale de son domaine.

### **3. Description et modalités de mise à disposition de l'exploitation**

#### **3.1. Présentation du site**

Le domaine public objet de la présente Convention est situé sur l'ILE DE LOISIRS DE CERGY-PONTOISE, rue des Étangs à Cergy (95001) sur un espace herbeux dominant l'étang des Hautes bornes, l'étang de la ferme et le parking P5. Il est constitué d'une surface 18 000m<sup>2</sup>, terrain non viabilisé comprenant 6 terrains d'évolution thématiques, des containers habillés de bois et équipés de panneaux solaires et de toilettes sèches pour l'accueil du public. L'espace est clôturé par des filets d'une hauteur de 6 mètres fixés sur des poteaux bois scellés au sol. L'exploitant dispose également pour son activité, objet de la présente convention, de panneaux d'information implantés sur le lieu d'accueil ainsi qu'un fléchage au départ du parking P5 (à la charge de l'exploitant).

Un plan figurant en Annexe 1 précise les limites parcellaires du domaine public objet de la Convention. Un plan des parcours et des locaux précise la localisation des différentes infrastructures en Annexe 2.

Toute occupation excédant ces limites sera considérée comme sans titre.

#### **3.2. Description des activités**

Dans les conditions juridiques décrites à l'article 1<sup>er</sup>, L'ILE DE LOISIRS autorisera L'OCCUPANT à exploiter, conformément aux exigences induites par les règles de la domanialité publique, à ses risques et périls exclusifs, sous son entière responsabilité et à titre purement privatif une activité sportive à sensation unique en France détaillée comme suit :

- Paintball et ses activités dérivées (Airsoft, Speed Ball et mini-paintball).
- Vente et location de matériels liés à l'activité (billes, lanceurs, protections...)
- Tenue d'un club de Paintball pour enfants et adultes,
- Organisation de compétitions,
- Vente de bouteille d'eau.

L'activité exercée par l'occupant sur l'île de loisirs est limitative et exclut toute autre activité quelle qu'elle soit, fût-elle connexe ou complémentaire.

### **3.3. Descriptif des biens**

Aucun bien au démarrage de ladite convention.

### **3.4. Réseaux et consommations**

L'ILE DE LOISIRS met à la disposition de L'OCCUPANT un espace non viabilisé.

## **4. Remise et état des lieux**

### **4.1. Remise des lieux**

L'exploitant prendra les lieux tels qu'ils lui seront remis, sans pouvoir exercer aucun recours contre l'ILE DE LOISIRS, ni faire aucune réclamation pour quelque cause que ce soit.

### **4.2. Etat des lieux**

Des états des lieux contradictoires seront dressés aussi bien :

- Avant l'entrée en jouissance de L'OCCUPANT,
- Qu'avant sa sortie des lieux.

L'OCCUPANT ne pourra modifier en aucun cas l'état des lieux sans l'accord écrit, préalable et express du représentant de l'ILE DE LOISIRS. Si des travaux ou modifications des emplacements étaient réalisés par L'OCCUPANT sans l'accord de l'ILE DE LOISIRS, celle-ci serait en droit d'exiger la remise en état antérieur dans les plus brefs délais et aux frais de L'OCCUPANT.

L'OCCUPANT devra veiller à la propreté constante des emplacements occupés et de leurs abords immédiats étant précisé que l'ILE DE LOISIRS s'assure, à travers ses prestataires, du nettoyage des poubelles et conteneurs à déchets qu'elle a elle-même mis en place.

L'OCCUPANT s'engage à laisser les agents de l'ILE DE LOISIRS, à tout moment, constater l'état des emplacements dédiés, le respect de l'application des règles d'hygiène et vérifier que la propreté et la destination des lieux sont bien respectées.



## **5. Contraintes légales, assurantielles, techniques et contrôle**

### **5.1. Obligations légales**

L'OCCUPANT procède à une déclaration d'établissement auprès du Service Départemental à la Jeunesse, à l'engagement et aux Sports du Val d'Oise (SDJES) et d'une manière générale, déclare que rien ne s'oppose à l'exercice des activités visées dans la présente convention.

L'OCCUPANT s'engage à respecter, en toutes circonstances, les lois et règlements se rapportant tant à l'occupation des lieux qu'aux activités autorisées.

L'OCCUPANT devra disposer en permanence de toutes les autorisations administratives nécessaires et en justifier à première demande, de sorte que la responsabilité de PILE DE LOISIRS ne puisse être mise en cause à quelque titre que ce soit. La perte, à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, des autorisations administratives emportera résiliation de plein droit de la Convention.

L'OCCUPANT devra chaque année souscrire toutes polices d'assurances nécessaires à l'exercice de ses activités et vérifier que tous les intervenants possèdent les qualifications professionnelles et assurances requises. Ces documents devront être adressés à PILE DE LOISIRS tous les ans, à leurs échéances annuelles.

### **5.2. Responsabilité et assurances**

L'ILE DE LOISIRS ne pourra en aucun cas être tenue pour responsable de tout dommage causé à un tiers par l'utilisation des matériels.

L'OCCUPANT supportera seul les conséquences pécuniaires des accidents corporels de droit commun quelle qu'en soit la cause qui, du fait ou à l'occasion de l'exécution de la présente convention, pourraient atteindre toutes les personnes quelles qu'elles soient, y compris les agents de PILE DE LOISIRS et ce, uniquement dans le cas où la responsabilité de l'OCCUPANT est établie et dans le cadre de la gestion de ses activités.

L'OCCUPANT s'engage, en conséquence, à indemniser PILE DE LOISIRS et ses agents du préjudice subi par eux et à les garantir contre toute action ou réclamation qui serait dirigée contre eux à l'occasion de ces accidents et ce, uniquement dans le cas où la responsabilité de l'OCCUPANT est établie et dans le cadre de la gestion de ses activités.

En cas d'accident du travail survenant à ses employés du fait ou à l'occasion de la présente convention, l'OCCUPANT s'engage à garantir à l'ILE DE LOISIRS contre tout recours qui pourrait être exercé contre lui en tant que tiers responsable de l'accident, par la victime ou ses ayants droit et par la Caisse de Sécurité Sociale.

En ce qui concerne les conséquences pécuniaires des dommages de toute nature qui, du fait ou à l'occasion de la présente convention, pourraient atteindre son propre matériel, l'OCCUPANT sera tenu de contracter une assurance couvrant tous les risques pouvant résulter de l'occupation ainsi que le recours des tiers quelles qu'en soient la nature et la cause et ce, uniquement dans le cas où la responsabilité de l'OCCUPANT est établie et dans le cadre de la gestion de ses activités.

La police d'assurance devra comporter une clause stipulant renonciation de la part de l'Assureur à tout recours contre l'ILE DE LOISIRS et ses agents.

L'OCCUPANT supportera seul les conséquences pécuniaires des dommages de toute nature qui pourraient atteindre le matériel et les installations de l'ILE DE LOISIRS, ainsi que les biens des tiers. Il s'engage, en conséquence, à indemniser l'ILE DE LOISIRS du préjudice qu'il subirait et à le garantir, et ce, uniquement dans le cas où la responsabilité de l'OCCUPANT est établie et dans le cadre de la gestion de ses activités.

### **5.3. Obligations réglementaires et normatives**

L'OCCUPANT déclare, en sa qualité de professionnel, avoir une parfaite connaissance et faire application dans le cadre des activités visées par la présente convention, des normes AFNOR en vigueur qu'elles soient facultatives ou non. Les billes utilisées sur le site qu'elles soient vendues par l'OCCUPANT ou non devront obligatoirement être 100% biodégradables et certifiées en respect de la norme AFNOR.

La perte, à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, de l'une quelconque des autorisations administratives nécessaires à l'exercice de l'activité emportera résiliation de plein droit de la présente convention, à l'exception toutefois d'une perte d'autorisation d'exercice ou de fermeture qui serait temporaire et à laquelle l'occupant aurait remédié dans un délai maximum de trois mois à compter de la notification de la décision portant perte d'autorisation ou fermeture temporaire.

L'occupant déclare, en sa qualité de professionnel, avoir une parfaite connaissance et faire application dans le cadre des activités visées par la présente convention, des préconisations et réglementations en vigueur.

A ce titre, il s'engage à par la présente à informer, en sa qualité de professionnel, L'ILE DE LOISIRS de tout changement de lois, règlements et normes ayant des conséquences sur les termes de la présente convention.

L'occupant dispose d'un règlement intérieur relatif à ses activités, en conformité avec celui de L'ILE DE LOISIRS et figurant en Annexe n°5 des présentes. Par ailleurs, l'occupant s'engage à communiquer à L'ILE DE LOISIRS toute modification dudit règlement postérieure à la signature de la présente convention d'occupation du domaine public.

#### **5.4. Contrôle**

L'ILE DE LOISIRS pourra à tout moment et sans préavis contrôler ou faire contrôler par l'un de ses préposés le respect par L'OCCUPANT de l'ensemble de ses obligations.

#### **6. Entrée en vigueur et durée de l'occupation**

La convention entrera en vigueur à compter de sa notification pour une durée de 8 ans qui, conformément aux normes comptables et fiscales applicables à L'OCCUPANT, est fonction de la durée des investissements que ce dernier déclare, par la présente, réaliser sur le domaine public de L'ILE DE LOISIRS.

A son échéance, la convention ne pourra en aucun cas se poursuivre par tacite reconduction et L'OCCUPANT ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un droit au maintien dans les lieux ni au renouvellement de la convention. L'activité pourra être reconduite dans le cas d'une procédure de mise en concurrence et dans une forme contractuelle qui sera définie en fin de convention.

#### **7. Travaux, entretien et maintenance**

##### **7.1. Travaux**

Tous travaux d'embellissement, d'amélioration ou d'aménagement quelconque ne pourront être réalisés par L'OCCUPANT sans le consentement préalable de L'ILE DE LOISIRS. L'OCCUPANT est autorisé à procéder à un aplanissement de

l'espace dans sa partie haute (plateau surplombant l'étang des Hautes Bornes). Il ne pourra être réalisé sur tout l'espace en raison de sa déclivité trop importante. Les arbres situés sur l'espace devront être préservés et ne pourront être abattus que s'ils menacent la sécurité des usagers.

A cet égard, L'OCCUPANT devra soumettre tous plans et devis descriptifs à l'approbation de l'ILE DE LOISIRS.

L'autorisation de l'ILE DE LOISIRS prendra la forme soit d'un accord explicite, soit d'un accord implicite en l'absence de réponse de sa part dans un délai de 30 jours à l'issue de la réception de la demande.

En cas d'autorisation, les travaux devront être réalisés après obtention de toutes autorisations et permis nécessaires.

L'occupant est autorisé à faire toute déclaration nécessaire à la construction et l'aménagement du parc (déclaration préalable, déclaration d'urbanisme...) auprès des collectivités ou services compétents.

L'élaboration et les modifications ou la mise en sécurité des différentes structures sera à la charge permanente de l'exploitant, avec information préalable de l'ILE DE LOISIRS avant reprise de l'activité.

A la fin des travaux, il sera établi un état des lieux contradictoire par les représentants de l'ILE DE LOISIRS et de L'OCCUPANT, auquel sera joint une série de plans d'exécution. Un exemplaire sera mis à disposition de l'ILE DE LOISIRS et de l'exploitant.

Tout aménagement et/ou installation non démontable, deviendra, dès leur réalisation, la propriété de l'ILE DE LOISIRS, sans aucune indemnité à sa charge.

## **7.2. Entretien et maintenance**

L'OCCUPANT devra tenir les lieux occupés en bon état d'entretien et de réparation. L'ILE DE LOISIRS se réservera le droit de réclamer le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état initial avec le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires aux frais de L'OCCUPANT ou une indemnité pécuniaire, tous droits et taxes en sus de leur coût.

L'OCCUPANT s'engage à assurer, à ses frais, l'entretien de tous les biens propriété de l'ILE DE LOISIRS ainsi que l'entretien et la propreté de l'espace mis à disposition dans la limite de la clôture. L'ILE DE LOISIRS s'engage à mettre à sa disposition des containers pour OM (à l'exclusion de tous déchets liés à l'activités à savoir les cartons d'emballages des billes et les combinaisons jetables) et procéder à leur ramassage quotidien. Ce service sera facturé par l'ILE DE LOISIRS chaque fin

de saison le 30 novembre à l'OCCUPANT au tarif de 500€ HT. Le paiement se fera suite à l'émission d'un titre de recette.

L'ILE DE LOISIRS surveillera l'exécution des prestations objet du présent article. En cas de défaillance de l'OCCUPANT tous travaux d'entretien nécessaires seront effectués par l'ILE DE LOISIRS aux frais de l'OCCUPANT, et ce, dix jours calendaires après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet.

## **8. Obligations de L'OCCUPANT**

### **8.1. Règlement intérieur**

L'OCCUPANT s'engage à respecter les dispositions du Règlement intérieur de l'ILE DE LOISIRS. Celui-ci est susceptible d'évoluer dans le temps et c'est la version la plus actualisée qui sera applicable. L'ILE DE LOISIRS transmettra à l'OCCUPANT chaque nouvelle version actualisée du règlement intérieur général.

### **8.2. Caractéristiques techniques, maintenance et conformité des matériels et équipements**

Les caractéristiques techniques, la maintenance et la conformité des différents matériels et équipements nécessaires à l'activité sont détaillées en Annexe 4.

En tout état de cause, l'OCCUPANT s'engage à :

- Assurer la maintenance et la surveillance de ses équipements et en supporter la responsabilité directe.

L'OCCUPANT est responsable du bon fonctionnement des différents équipements et prend toute mesure pour procéder à leur remplacement en cas de défaillances répétées.

L'OCCUPANT veillera à l'exécution de ces dispositions par toute personne ou préposé dont il est responsable.

### **8.3. Obligation générale d'informer**

L'ILE DE LOISIRS pourra à tout moment demander par écrit à l'OCCUPANT toute information ou précision concernant le domaine occupé et les conditions d'exécution de la présente convention.

L'OCCUPANT s'engage à y répondre avec diligence. En cas de manquement répété à cette obligation générale d'informer, L'ILE DE LOISIRS pourra, après mise en demeure, mettre en œuvre les pénalités prévues par la présente Convention.

#### **8.4. Documents à transmettre**

L'OCCUPANT devra transmettre à L'ILE DE LOISIRS les informations et documents suivants, sous peine de pénalités :

- Une copie de la police d'assurance dès la notification de la convention et jusqu'à la date d'échéance ainsi que des avenants, ou des attestations correspondantes comportant des tableaux récapitulatifs des garanties, établies par la (ou les) compagnie(s) d'assurances concernée(s) ;
- L'autorisation d'exploitation et/ou habilitation délivrée par les services de l'Etat, la déclaration d'ouverture de l'établissement en tant qu'ERP (Annexe 6) toutes autorisations nécessaires à l'exploitation des activités décrites à l'article 3.2.

La transmission des documents à L'ILE DE LOISIRS se fera soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit en main propre contre récépissé, soit, après l'accord de L'ILE DE LOISIRS en ce sens, par courriel avec accusé de réception aux coordonnées indiquées à l'article « INTERLOCUTEURS dans les meilleurs délais ».

#### **8.5. Redevance et recouvrement**

##### **8.5.1 Redevance annuelle**

L'OCCUPANT versera chaque année à L'ILE DE LOISIRS une redevance d'occupation du domaine public qui tiendra compte des avantages de toute nature, procurés au titulaire de l'autorisation du domaine public occupé.

A compter de l'année 2023, la redevance d'occupation du domaine public sera fixée selon ce qui suit :

- **Part fixe** : 15 000 € HT ;
- **Par variable** : 3.5 % TTC du CA HT réalisé par L'OCCUPANT dans le cadre de l'objet des présentes et en année N +1 si le chiffre d'affaires est égal ou supérieur à 300 000€ HT.



En 2024 :

- Part fixe : 15 000€ HT ;
- Part variable : 3.5% TTC du CA HT réalisé par l'occupant dès le 1<sup>er</sup> euro.

En 2025 :

- Part fixe : 18 000€ HT ;
- Part variable : 3.5% TTC du CA HT réalisé par l'occupant dès le 1<sup>er</sup> euro.

En 2026 :

- Part fixe : 22 000€ HT ;
- Part variable : 3.5% TTC du CA HT réalisé par l'occupant dès le 1<sup>er</sup> euro.

A partir de 2027 et jusqu'en 2030 :

- Part fixe : 25 000€ HT ;
- Part variable : 3.5% TTC du CA HT réalisé par l'occupant dès le 1<sup>er</sup> euro. Le paiement de la part variable concernant le chiffre d'affaires réalisé la dernière année de la convention à savoir 2030 sera due le 31 mai 2031 ;

Le montant de la part fixe sera réévalué en fonction de la surface d'occupation chaque fin année à compter de 2028 sur la base de l'indice INSEE des prix à la consommation dans sa fonction « loyers commerciaux ». L'indice de référence des loyers commerciaux (IRL) du 4<sup>ème</sup> trimestre de chaque année en comparaison avec le même indice de l'année précédente à la même période sera donc pris en compte pour le calcul de la majoration qui s'appliquera en année N+1.

L'OCCUPANT devra s'acquitter de la redevance même en cas de perte d'exploitation consécutive à un sinistre ou autre événement imprévu.

Cette redevance annuelle sera due dès l'entrée en vigueur de la présente convention.

### **8.5.2 Recouvrement**

L'ILÈ DE LOISIRS recouvre la redevance prévue par l'émission d'un titre de recette.

Le montant de la part fixe sera exigible chaque année en deux fois le 30 juin et le 30 novembre à part égale.

La part variable sera exigible en une fois au 31 mai en année N+1.

Des intérêts, calculés sur la base du taux d'intérêt légal, pourront être réclamés en cas de retards réitérés dans le paiement.

La mise en recouvrement s'effectue auprès de l'Agent comptable de l'ILE DE LOISIRS dès que celle-ci y aura invité l'OCCUPANT.

### **8.6. Obligations comptables**

L'exploitant doit impérativement tenir une comptabilité autonome pour les activités exercées sur l'ILE DE LOISIRS prises en compte pour le calcul de la redevance.

Cette individualisation de la comptabilité doit être totale, que ce soit notamment pour les produits, les charges (y compris les frais de personnel, les impôts et taxes, les assurances, ...) et les tiers (essentiellement clients et fournisseurs).

L'OCCUPANT devra produire un document devant permettre de comprendre rapidement et facilement l'essentiel de l'organisation et du fonctionnement du système comptable de l'exploitant et comportant notamment :

- Une annexe précisant les comptes dans lesquels sont enregistrés les recettes constitutives de l'assiette de la redevance,
- Ainsi que tous les éléments n'étant pas retenus dans les recettes soumis à redevance.
- Une attestation certifiée par un expert-comptable précisant toutes les recettes réalisées l'année précédente exclusivement sur l'ILE DE LOISIRS déduction faite des prestations commercialisées par l'ILE DE LOISIRS.

Ce document sera remis à l'ILE DE LOISIRS au plus tard le 1<sup>er</sup> mars de l'année N+1.

### **8.7. Fiscalité : charges et impôts**

L'OCCUPANT supportera seul toutes les contributions, taxes et impôts de toute nature, afférents à son activité et auxquels les appareils qu'il utilise sont ou pourront être assujettis sans pouvoir élever aucune contestation auprès de l'ILE DE LOISIRS à ce sujet.

D'autre part, L'OCCUPANT fait son affaire du règlement à leur date d'exigibilité de tous droits, impôts et taxes, actuels et futurs, à sa charge. Il en justifiera à première demande de l'ILE DE LOISIRS, en particulier en fin d'occupation et quinze jours avant enlèvement de tout mobilier, matériel ou marchandise.

## **8.8. Protection de l'environnement**

En raison de l'environnement des lieux, L'OCCUPANT devra s'abstenir de tout ce qui serait de nature à nuire aux plantations, tout remplacement ne pouvant être opéré qu'après accord écrit de L'ILE DE LOISIRS.

L'OCCUPANT est chargé de la propreté des espaces mis à disposition. L'ILE DE LOISIRS s'engage à mettre à sa disposition les poubelles nécessaires et dédiées à cet effet.

L'OCCUPANT s'engage à respecter les mesures vertueuses permettant de préserver les espaces naturels de L'ILE DE LOISIRS et favoriser l'inclusion des personnes en situation de handicap à savoir :

- ✓ Privilégier la circulation douce sur tout le territoire de L'ILE DE LOISIRS en limitant à l'indispensable les déplacements des véhicules thermiques et s'équiper lors des remplacements éventuels des véhicules existants, de véhicules moins polluants ou électriques,
- ✓ Procéder au tri sélectif des déchets et inciter les usagers à faire de même,
- ✓ Favoriser la pratique des activités adaptées, par tout aménagement d'une partie de ses équipements utile, aux personnes à mobilité réduite.

## **8.9. Réalisation d'un inventaire**

L'OCCUPANT s'engage à réaliser un inventaire des biens immobiliers et mobiliers nécessaires à l'exploitation des activités mentionnées à l'article 1.

Les biens immobiliers issus des travaux réalisés pendant l'exécution de la Convention d'occupation du domaine public reviendront de plein droit à L'ILE DE LOISIRS au terme de la convention.

## **8.10. Mise à disposition au profit de L'ILE DE LOISIRS**

L'OCCUPANT mettra chaque année à disposition :

- Des bons d'accès gratuits proposés par L'OCCUPANT au personnel de l'ILE DE LOISIRS (1 par agent permanent),
- La possibilité pour l'ILE DE LOISIRS de réserver des prestations à en fonction des différents produits proposés aux personnes morales uniquement (CE, entreprises, collectivités, services de l'Etat, associations) dans le cadre de prestations commercialisées directement par l'ILE DE LOISIRS et qui feront l'objet d'une rétrocession des recettes à l'OCCUPANT avant déduction de 15 à 20% (correspondant aux frais de gestion de l'ILE DE LOISIRS) du tarif de l'année en cours. La date de versement des rétrocessions sera fixée comme d'un commun accord en fonction du volume d'affaires et ne pourra dépasser le 30 novembre sur présentation d'une facture de l'OCCUPANT.
- La participation aux différentes manifestations organisées par l'ILE DE LOISIRS ou ses partenaires (Région IDF, Département du Val d'Oise, Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise), aux actions de promotions mises en œuvre par l'ILE DE LOISIRS en bons de gratuité (50 minimum).

## **8.11. Communication**

### **8.11.1. Principe**

L'OCCUPANT s'engage par ailleurs à informer l'ILE DE LOISIRS de toute action de communication relative à son activité et ce, dans un objectif réciproque d'harmonisation et de cohérence du contenu de l'action de communication portant, notamment, sur la dénomination de l'ILE DE LOISIRS, l'utilisation des logotypes, la charte graphique. Les différents documents devront permettre de différencier les deux structures juridiques, à savoir l'ILE DE LOISIRS et L'OCCUPANT.

### **8.11.2. Mentions obligatoires devant figurer sur les documents de communication**

Les photos des activités organisées par l'ILE DE LOISIRS devront sur une même page être accompagnées de la mention : « activités en partenariat avec l'ILE DE LOISIRS DE CERGY-PONTOISE ».

### **8.11.3. Procédure de validation obligatoire**

Chaque début d'année une réunion des deux parties permettra à L'OCCUPANT de présenter son projet de communication pour la saison. Chaque action globalisée de communication devra faire l'objet d'une validation par l'ILE DE LOISIRS, notamment s'agissant de salon, spot publicitaire radio, journée promotionnelle, plaquette publicitaire, site internet.

Chaque document de communication impliquant la base de loisirs devra être préalablement envoyé par L'OCCUPANT à l'ILE DE LOISIRS (service communication) par courrier ou par mail. Ce document sera validé définitivement par une confirmation écrite par mail ou par courrier du Directeur de l'ILE DE LOISIRS valant bon à tirer. Sans réponse dans les 30 jours calendaires le ou les documents seront considérés comme valides.

#### **8.11.4. Sanctions**

En cas de diffusion de documents n'ayant pas fait l'objet d'une validation écrite à l'ILE DE LOISIRS, L'OCCUPANT s'engage à les retirer sans délais, sur simple demande écrite et motivée de l'ILE DE LOISIRS.

#### **8.11.5. Propriété intellectuelle**

L'OCCUPANT ne peut en aucun cas utiliser l'image ou le logo de l'ILE DE LOISIRS, sauf à y être préalablement et expressément autorisé par l'ILE DE LOISIRS en vertu d'un courrier qui lui sera dûment notifié dans les 30 jours calendaires

#### **8.12. Modifications affectant l'OCCUPANT**

L'OCCUPANT sera tenu d'informer l'ILE DE LOISIRS de toute nomination d'un nouveau dirigeant.

### **9. Pénalités**

L'ILE DE LOISIRS se réserve la possibilité, sans préjudice du droit pour elle de procéder à la résiliation de la convention, de réclamer à L'OCCUPANT, après une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception restée sans effet, le versement de pénalités dont les principes sont ainsi définis :

- En cas de non-production, de production tardive ou incomplète des informations et documents (documents comptables, statistiques, assurance), il peut être appliqué à L'OCCUPANT une pénalité forfaitaire de 50 € par jour de retard ; Si l'occupant peut justifier qu'il a fait la demande des documents et qu'il ne les a pas encore obtenus, il n'y a pas de problème et matière à viser la défaillance d'un tiers. Les pénalités de retard ne s'appliqueront pas dans ce cas.

- En cas de maintien dans les lieux au-delà de l'expiration du délai de démontage de 90 jours, il peut être appliqué à L'OCCUPANT une pénalité de 100 € par jour de retard.

## **10. Terme de la convention, remise en état et évacuation des lieux**

### **10.1. Echéance de la Convention**

L'occupation du domaine public prendra fin de plein droit au terme de la durée prévue par l'article 6 de la présente convention.

### **10.2 Résiliation**

#### **10.2.1. Résiliation de plein droit par L'ILE DE LOISIRS**

La présente convention pourra être résiliée sans indemnité pour L'OCCUPANT par L'ILE DE LOISIRS par lettre recommandée avec accusé réception au cas d'inexécution par L'OCCUPANT de l'une quelconque de ses obligations contractuelles quinze jours calendaires après une mise en demeure effectuée par lettre recommandée et restée tout ou partie sans effet pendant ce délai et notamment :

- En cas de dissolution de L'OCCUPANT ;
- En cas de liquidation judiciaire de L'OCCUPANT ;
- En cas de manquement grave, par L'OCCUPANT à ses obligations contractuelles ;
- En cas de désordre, de scandale, d'infraction à la réglementation applicable à un titre quelconque à l'activité exercée dans les lieux ;
- En cas de malversation ou délit de L'OCCUPANT, en lien avec l'exécution du contrat, constaté(c) par les autorités ou juridictions compétentes ;
- En cas d'inobservation grave ou répétée des clauses de la présente convention ou si L'OCCUPANT ne verse pas régulièrement la redevance annuelle d'occupation due à L'ILE DE LOISIRS.



### **10.2.2. Résiliation pour motif d'intérêt général**

Lorsque la résiliation intervient pour un motif d'intérêt général, L'OCCUPANT aura le droit à un préavis de quatre mois, sauf en cas de situation d'urgence.

Dans ce cas, L'OCCUPANT aura le droit à une indemnité, correspondant aux investissements non amortis supportés dans le cadre de la présente convention.

Toutefois, et de convention expresse, les parties conviennent de la faculté de se rapprocher au moment de la résiliation unilatérale afin de déroger à l'alinéa précédent et d'autoriser L'OCCUPANT à remettre les lieux en l'état initial. Cette remise sera faite gratuitement dans un délai de 120 jours maximum à compter de la date de résiliation. Un délai supplémentaire sera accordé en cas de force majeure ou d'intempéries exceptionnelles empêchant de réaliser le travail au regard de la réglementation du travail.

A défaut, L'OCCUPANT sera redevable, par jour de retard, d'une pénalité de 300 €, et ce, sans préjudice de tous les autres droits et recours de L'ILE DE LOISIRS.

### **10.3. Fin de la convention**

À l'expiration de la présente convention par la survenance de son terme normal, L'OCCUPANT est tenu de remettre les lieux en l'état initial et de démonter et reprendre tous les équipements dans un délai maximum de 120 jours à compter de la date d'expiration de la convention. Cette remise est faite gratuitement. Un délai supplémentaire sera accordé en cas de force majeure ou d'intempéries exceptionnelles empêchant de réaliser le travail au regard de la réglementation du travail.

A défaut, l'occupant sera redevable, par jour de retard, d'une pénalité de 300 € et sous réserve de tous autres droits et recours de L'ILE DE DE LOISIRS.

Il est également donné la possibilité à l'occupant de céder les installations à un tiers s'il devient de quelque manière que ce soit le nouveau contractant désigné par L'ILE DE LOISIRS.

### **10.4. Fixation des indemnités**

Dans les hypothèses visées aux articles 10.2.2 et 10.3. des présentes et aux fins de fixation des indemnités qui seront dues conformément aux règles de droit public applicable en matière de domanialité publique, les parties conviennent de recourir, à frais partagés, à un Expert Judiciaire qui sera désigné d'un commun accord. A défaut, la partie la plus diligente pourra saisir le Tribunal administratif de CERGY-PONTOISE d'une demande de désignation d'un Expert Judiciaire.

## **11. Désignation des interlocuteurs**

Pour l'ILE DE LOISIRS, l'interlocuteurs est Monsieur Fabien FRANC dont les coordonnées sont :

- [f.franc@cergy-pontoise.iledeloisirs.fr](mailto:f.franc@cergy-pontoise.iledeloisirs.fr)

Pour l'OCCUPANT, l'interlocuteur est :

Monsieur Paul-Henri Siou, cogérant de la société Spring Paintball

Courriel : [paulsiou@hotmail.fr](mailto:paulsiou@hotmail.fr)

Tel : 06 22 28 30 06

## **12. Jugement des contestations**

Les contestations qui pourraient s'élever entre l'OCCUPANT et l'ILE DE LOISIRS au sujet de l'exécution ou de l'interprétation de la présente convention seront de la compétence du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise.

## **13. Election de domicile**

L'OCCUPANT fera élection de domicile de son siège  
15 Chemin des Bottes 95 300 Pontoise

## **14. Annexes**

La convention comporte les annexes suivantes :

Annexe 1 : Plan parcellaire,

Annexe 2 : Plan des parcours et des locaux,

Annexe 3 : Descriptif technique des locaux,

Annexe 4 : Descriptif technique et fonctionnement des structures de loisirs (obstacles, espaces fermés), des matériels utilisés (lanceurs, billes, compresseur) et des EPI mis à disposition,

Annexe 5 : Règlement intérieur de l'OCCUPANT,

Annexe 6 : Déclaration d'ouverture de l'ERP,

Annexe 7 : Attestation d'assurance.

A Cergy, le 12 janvier 2023 ;

Pour L'OCCUPANT

Monsieur Paul-Henri Siou co-gérant de la société Spring Paintball,  
Cachet et signature du co-contractant

Monsieur Abdel Manan Ismail co-gérant de la société Spring Paintball,  
Signature du co-contractant

A Cergy-Pontoise, le 12 janvier 2023,  
Le Président de l'ILE DE LOISIRS

Monsieur Thibault Humbert

**Notification de la convention**

A ....., le .....

Cachet et signature de l'OCCUPANT (signature des deux co-gérant)

