



Île de loisirs de Cergy-Pontoise

Syndicat Mixte d'Études, d'Aménagement et de Gestion
Rue des étangs – CS 70001 - 95001 Cergy Pontoise Cedex
Tél. : 01 30 30 21 55 – Fax : 01 30 30 87 95
contact@cergy-pontoise.iledeloisirs.fr
www.cergy-pontoise.iledeloisirs.fr



DELIBERATION DU COMITE SYNDICAL

Séance du 26 mars 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le 26 mars à 10h00, le comité syndical, légalement convoqué le 19 mars 2024, s'est réuni en plusieurs lieux sous la présidence de Monsieur Thibault HUMBERT.

Présents : Thibault HUMBERT, Sylvie COUCHOT, Benjamin CHKROUN, Anne FROMENTEIL, Gilles LE CAM, Alexandre PUEYO, France-Lise VALIER, Malika YEBDRI, Ramzi ZINAOUI

Absent excusé : Hervé FLORCZAK

Absents non excusés : Rachid TEMAL, Cécilia TOUNGSI-SIMO

DELIBERATION 2024- 011

Objet : **Approbation de la nouvelle convention d'occupation du domaine public à titre précaire et révocable pour l'exploitation d'un parc de jeux aquatiques gonflables avec la société Projet X Aquapark**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la création du Syndicat Mixte d'Études d'Aménagement et de Gestion de l'île de Loisirs de Cergy-Pontoise le 1^{er} octobre 1974,

Vu la synthèse du rapport d'analyse de l'appel à manifestation d'intérêt visant à valoriser un espace public sous AOT pour l'exploitation d'un parc de jeux aquatiques gonflables,

Vu l'appel à manifestation d'intérêt publié en décembre 2023,

Vu les candidatures des 3 opérateurs : la société Aquasplash, la société Boaz Concept (pour une création de société dénommée « Projet X ») et la société Pecci Power (pour une création de société dénommée Aquabubbleboom).

Considérant que la société Boaz Concept, présentant le projet d'une création de société dénommée « Projet X » a proposé une l'offre la mieux-disante, répondant aux différents critères fixés par le SMEAG,

Le comité syndical,

Sur la proposition du Président Monsieur Thibault HUMBERT et le rapport présenté par Madame Malika YEBDRI,

APRES EN AVOIR DELIBERE, A L'UNANIMITE,

APPROUVE la convention d'occupation du domaine public à titre précaire et révocable avec la société Projet X Aquapark pour une durée de 8 ans et 8 mois,



AUTORISE le président à signer ladite convention avec la société Projet X Aquapark, annexée à la présente délibération.

Le Président


Signé par : Thibault HUMBERT
Date : 27/03/2024
Qualité : PRESIDENT



Thibault HUMBERT

CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC POUR L'OCCUPATION ET L'EXPLOITATION D'UN PARCOURS DE MODULES GONFLABLES AQUATIQUES

Sommaire

1. Définition de l'objet de la Convention	4
2. Cadre juridique	4
2.1 Cadre juridique général	4
2.2 Cession à un tiers	5
3. Description et modalités de mise à disposition de l'exploitation.....	5
3.1. Présentation du site	5
3.2. Description des activités	6
3.3. Descriptif des biens	7
3.4. Réseaux et consommations	7
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. Contraintes techniques.....	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 et charte de la Laïcité.....	13
8.2. Caractéristiques techniques et maintenance des installations.....	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. Mises à disposition au profit de l'ILE DE LOISIRS et échanges commerciaux	18
8.10.1 Mises à disposition	18
8.10.2 Echanges commerciaux	18
8.12. Communication	20
8.12.1. Principe	20
8.12.2. Mentions obligatoires devant figurer sur les documents de communication	21
8.12.3. Procédure de validation obligatoire	21
8.12.4. Sanctions	21
8.12.5. Propriété intellectuelle.....	21
8.12.6 Modifications affectant l'OCCUPANT	22
9. Pénalités.....	22
10. Terme de la convention, remise en état et évacuation des lieux	23
10.1. Echéance de la Convention.....	23
10.2 Résiliation.....	23
10.2.1. Résiliation de plein droit par l'ILE DE LOISIRS	23
10.2.2. Résiliation pour motif d'intérêt général.....	24
10.3. Fin de la convention.....	24
10.4. Fixation des indemnités	24
11. Désignation des interlocuteurs.....	25
12. Jugement des contestations	25
13. Election de domicile	25
Notification de la convention.....	26

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

**LE SYNDICAT MIXTE D'ÉTUDES, D'AMENAGEMENT ET DE
GESTION DE L'ILE DE LOISIRS DE CERGY-PONTOISE,**

Représenté par M. Thibault HUMBERT en sa qualité de Président, dûment
habilité(e) aux fins des présentes et autorisé par délibération en date du 26 mars
2024

Ci-après désignée « ILE DE LOISIRS »

D'une part ;

ET

La société PROJET X AQUAPARK

32 RUE D'HEM

59780 WILLEMS

Représentée par M. COMYN ARNAUD

SIRET : 987 438 934 R.C.S. Lille Métropole

Ci-après désignée « L'OCCUPANT »

D'autre part ;

PREAMBULE

Pour renforcer l'attractivité de l'île de Loisirs et valoriser ses espaces, il est proposé d'implanter un parcours de modules gonflables aquatiques dans la zone dédiée aux activités, appelée communément « la presqu'île » côté pôle glisse, qui regroupe actuellement les activités : vague à surf, téléski nautique benji éjection, accrospeeder et Paint-ball. Le stade d'eau vive, le centre balnéaire et les salles de réceptions se trouvent à moins de 400m du site d'implantation.

Ce lieu emblématique est l'endroit idéal pour accueillir cette nouvelle activité.

D'une part, il est clos en soirée et doté de plusieurs caméras de surveillance, ce qui limite grandement son accès la nuit. Tous les gestionnaires de parcs de gonflables contactés, reconnaissent rencontrer des intrusions la nuit et donc des risques de noyades.

D'autre part, le public captif sur cette zone de grand passage permettrait d'assurer des recettes suffisantes pour que l'activité soit viable.

Avec pour objectif de valoriser les espaces de l'île de loisirs, il a été décidé de lancer un appel à manifestation d'intérêt pour le financement et l'exploitation d'une activité de type parc de gonflables aquatiques situé dans le centre balnéaire de l'île de loisirs paru le **22 décembre 2023** sur la plateforme www.e-marchespublics.com

Trois opérateurs ont répondu dans le délai imparti (31 janvier 2024 à 16h00). Après analyse des offres, la société BOAZ CONCEPT, qui a candidaté en présentant un projet qui, s'il était retenu, serait porté par une société nommée PROJET X AQUAPARK a été retenue avec la note de 87 sur 100.

En raison d'un investissement estimé à plus de 700 000€ et des coûts de fonctionnement importants notamment en matière de surveillance et d'encadrement, la durée de l'occupation est fixée à 8 ans et 7 mois, permettant ainsi à la société PROJET X AQUAPARK d'amortir l'investissement de départ sur 9 saisons.

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'exploitation d'un parcours de modules gonflables aquatiques situés sur l'ILE DE LOISIRS DE CERGY-PONTOISE et comportant des modules gonflables, une tour de 12m de haut équipée d'escaliers qui dessert des toboggans gonflables nommée « Xtrem Tower », un ponton d'accueil destiné au public et à l'événementiel, une ligne d'eau de délimitation sur l'étang de la Folie, une clôture et des structures mobiles techniques et d'accueil.

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 est propriétaire des terrains et bâtiments.

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

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.

L'exploitant ne pourra en aucune façon se prévaloir de la législation commerciale.

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 NEUVILLE-SUR-OISE (95001). Il est constitué d'un espace d'une surface de **3000** m² sur l'étang de la Folie, ainsi qu'une surface terrestre d'environ **400** m² située derrière la vague à surf permettant d'implanter un accueil et une base de vie pour le gardiennage de nuit ainsi que plusieurs containers marins pour le stockage du matériel.

L'ILE DE LOISIRS s'engage avant installation de L'OCCUPANT à élaguer les rejets et arbres morts en bord de berge dans la limite du périmètre de l'activité et à construire un escalier permettant un accès sécurisé au parc de gonflables sachant que l'escalier existant ne permet pas d'absorber le flux des usagers.

Un plan figurant en annexe 1 précise les limites parcellaires du domaine public objet de la Convention.

Toute occupation excédant ces limites sera considérée comme sans titre.

3.2. Description des activités

Dans les conditions juridiques décrites à l'article 1^{er}, 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 privé :

- Un parcours de gonflables aquatiques pour délimité par une ligne d'eau. Incluant une zone tout public et une zone réservée aux plus jeunes.
- Un ponton flottant sur lequel sera implantée une tour de 12m dotée d'un escalier central desservant des toboggans, appelée Xtrem Tower.
- Un ponton flottant permettant l'accueil du public et l'organisation d'événements sur l'eau, à destination des particuliers, ou privés pour les groupes.
- Un espace accueil/caisse et une base de vie composés d'algéco et de containers habillés de bois donnant sur la zone aquatique.

Un plan du parcours et des locaux est annexé à la présente convention (annexe 2).

En outre, L'OCCUPANT pourra exploiter le parcours présenté dans le cadre de son offre.

Seule l'activité désignée au présent article pourra être exercée par L'OCCUPANT, à l'exclusion de toute autre, fût-elle connexe ou complémentaire, telle que la restauration sur place ou à emporter.

Un point de restauration proposant une offre de boissons, de snacking et de glaces est disponible à proximité de l'activité. Des packs lunchs (sur réservation) pourront être commandés par L'OCCUPANT à L'ILE DE LOISIRS aux jours et horaires d'ouverture pour permettre à ses clients de se restaurer.

3.3. Descriptif des biens

Un inventaire précis des biens mobiliers figure en annexe 2 de la Convention. Cet inventaire devra être complété ou modifié par l'exploitant qui sera désigné, au fur et à mesure de la création ou de la modification du parcours et de l'espace accueil et vie.

Ces biens devront être exploités conformément à leur destination.

3.4. Réseaux et consommations

L'ILE DE LOISIRS met à la disposition de L'OCCUPANT un accès à l'eau et à l'électricité à l'emplacement occupé défini par la présente convention.

L'ILE DE LOISIRS fournit les fluides (électricité et eau) nécessaires au bon fonctionnement de l'activité de l'OCCUPANT étant précisé que si l'ILE DE LOISIRS ne peut fournir les fluides pour des motifs de cas fortuit, de force majeure ou de fait d'un tiers ou de travaux, L'OCCUPANT ne pourra se prévaloir d'aucun droit à indemnisation.

L'arrivée d'eau et la fourniture d'électricité sont disponibles en bordure de la parcelle dédiée à l'accueil de la base vie.

Un sous compteur permettant d'évaluer précisément la consommation électrique sera installé par l'ILE DE LOISIRS. Les charges électriques seront refacturées au réel à l'OCCUPANT. En année 1, si le sous compteur n'a pas pu être installé, une somme forfaitaire de 1200€ HT sera facturée pour couvrir la consommation d'électricité.

L'enlèvement des ordures ménagères (OM) sera facturé par L'ILE DE LOISIRS à L'OCCUPANT au 30 septembre de chaque année d'exploitation, pour une somme forfaitaire de 300€ HT. L'enlèvement des déchets de type industriels, emballages, matériels liés à l'activité reste à la charge de L'OCCUPANT.

L'OCCUPANT fera son affaire personnelle des abonnements de téléphone nécessaires au fonctionnement de son activité.

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.

Il déclare en outre, bien les connaître **pour les avoir visités obligatoirement préalablement à la signature des présentes**

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, elle-même ou à travers l'action de 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 et d'une manière générale, déclare que rien ne s'oppose à l'exercice des activités visées par la présente convention. L'OCCUPANT procède également à la déclaration du Plan d'organisation de la surveillance et des secours de l'activité auprès de la SDJES.

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

L'OCCUPANT devra disposer en permanence de toutes les autorisations administratives nécessaires et en justifier à première demande, de sorte que la responsabilité de l'ILE 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 l'ILE 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.

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.

L'OCCUPANT supportera seul les conséquences pécuniaires des dommages de toute nature lié à une défaillance de son matériel ou de son personnel, 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.

5.3. Contraintes techniques

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 suivantes :

- EN ISO 25649 relatives aux parcours de gonflables aquatiques ;
- 316 AFNOR Z6 CND 17-11 pour les éléments métalliques (ressorts, anneaux d'amarrage...) ; pour les ancrages et les pontons seulement
- ISO12402-5 concernant la certification des gilets d'aide à la flottaison-;

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 et 7 mois. Conformément aux normes comptables et fiscales applicables à l'OCCUPANT cette durée 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.

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.

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'élaboration et les modifications ou la mise en sécurité du parcours de gonflables aquatiques pour l'exercice de l'activité sera à la charge permanente de l'OCCUPANT, 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.

Avant chaque début de saison, l'ILE DE LOISIRS s'engage à effectuer un passage de faucardeuse pour couper les plantes aquatiques (profondeur 1m) en périphérie et à l'intérieur de la zone d'exploitation de l'OCCUPANT. Pour ce faire l'OCCUPANT aura la responsabilité de dégager la zone tout obstacle pouvant présenter une contrainte pour le passage de la faucardeuse.

L'ILE DE LOISIRS s'engage à effectuer des passages réguliers de faucardage, en saison, dans la périphérie de la zone exploitée par l'OCCUPANT, et sur la zone d'exploitation si elle est dégagée de toute contrainte, sous réserve d'une demande écrite de l'OCCUPANT.

En dehors de ces passages, l'OCCUPANT reste seul responsable de la gestion des plantes aquatiques sur la zone d'exploitation.

En dehors de la période d'exploitation, l'OCCUPANT s'engage à sécuriser l'accès à l'Xtrem Tower en enlevant les échelles d'accès, en rendant l'escalier inaccessible, et en déplaçant l'équipement dans un espace moins accessible de l'ÎLE DE LOISIRS, qui sera situé sur le même plan d'eau.

8. Obligations de L'OCCUPANT

8.1. Règlement intérieur et charte de la Laïcité

L'OCCUPANT s'engage à respecter les dispositions du Règlement intérieur de l'ILE DE LOISIRS figurant en Annexe 3, ainsi que la Charte de la laïcité Régionale d'Ile De France figurant en Annexe 6.

8.2. Caractéristiques techniques et maintenance des installations

Les caractéristiques techniques des structures (nautiques et terrestres) et les modalités d'implantation sont détaillées en Annexe 4.

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

- Assurer le nettoyage et la surveillance des structures nautiques et terrestres ;
- Supporter la responsabilité directe de la maintenance des locaux mobiles et des matériels et objets entreposés.

L'OCCUPANT est responsable du bon fonctionnement du parcours de modules gonflables aquatiques et de la tour intégrant les toboggans, il prend toutes mesures 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 la SDJES et/ou de toutes autorisations nécessaires à l'exploitation des activités décrites à l'article 3.2.
- Le plan d'organisation de la surveillance et de la sécurité (POSS) de PROJET X, cette activité aquatique d'accès payant étant un seul et même établissement géré par L'OCCUPANT.
- Le règlement intérieur de l'activité.
- Le plan du parcours de gonflables aquatiques et des locaux figurant en Annex 2.

Toute modification de ces différents documents devra faire l'objet d'une information auprès de l'ILE DE LOISIRS dans les plus brefs délais.

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 ».

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 comme suit :

Pour l'année 2024, la redevance d'occupation du domaine public est fixée à la somme de 20.000 € HT (24 000€ TTC) et une part variable de 3,5% du chiffre d'affaires HT dès le 1er euro,

Pour les années 2025 à 2032, la redevance d'occupation du domaine public est fixée à la somme de 20 000 HT (24 000€ TTC) et une part variable de 3.5% du chiffre d'affaires HT dès le 1^{er} € + une part variable de 4,5% du chiffre d'affaires HT au-delà de 400 000€,

Le montant de la part fixe sera calculé en fonction de la surface d'occupation et sera réévalué chaque fin année 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^{ème} 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 évènement imprévu.

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

8.5.2 Recouvrement

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

Le montant de la part fixe sera exigible chaque année au 30 septembre.

La part variable est exigible au 30 juin 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 la DDFIP 95 – Service de gestion comptable de Cergy- 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 produits constitutifs de l'assiette de la redevance,
- Ainsi que tous les comptes clients n'étant pas retenus dans le chiffre d'affaires soumis à redevance.
- Une attestation certifiée par un expert-comptable précisant le chiffre d'affaires réalisé l'année précédente exclusivement sur l'île de loisirs déduction faite des prestations éventuellement commercialisées par l'île de loisirs.

Ce document sera remis à l'ILE DE LOISIRS au plus tard le 1^{er} juin 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.

L'OCCUPANT a donc la charge de tous impôts, taxes et redevances se rapportant à son activité.

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, espaces aquatiques, tout remplacement ne pouvant être opéré qu'après accord écrit de L'ILE DE LOISIRS.

L'OCCUPANT est chargé de la propreté de l'espace d'exploitation (nautique et terrestre). L'ILE DE LOISIRS s'engage à mettre à sa disposition les poubelles nécessaires et dédiées à cet effet.

Le ramassage des plantes aquatiques est à la charge de L'OCCUPANT qui les stockera en périphérie de l'espace occupé en bordure de route. L'ILE DE LOISIRS s'engage à assurer régulièrement l'enlèvement des plantes aquatiques.

L'OCCUPANT s'engage à respecter la charte vertueuse de L'ILE DE LOISIRS à savoir :

- ✓ Privilégier la circulation douce sur tout le territoire de L'Île 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. Le stationnement de véhicules personnels sur site doit être limité aux personnels permanents dormant sur site. Les autres véhicules devront être garés sur le parking P5.
- ✓ Procéder au ramassage 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.
- ✓ Limiter toute pollution aquatique en utilisant notamment des produits phytosanitaires biodégradables (désinfectants combinaisons).

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.

8.10. Mises à disposition au profit de l'ILE DE LOISIRS et échanges commerciaux

8.10.1 Mises à disposition

L'OCCUPANT mettra chaque année à disposition :

- 100 bons de gratuité à l'ILE DE LOISIRS pour l'accès au parcours de gonflables aquatiques + Xtrem Tower (toute période, tout public).

8.10.2 Echanges commerciaux

- L'organisation de séminaires, de challenges multi-activités et de produits packagés pouvant intégrer l'activité de parcours gonflables aquatiques, L'ILE DE LOISIRS pourra commercialiser directement ce produit avec rétrocession d'une partie de la recette à L'OCCUPANT (prix facturé à -20% du prix vendu habituellement de l'accès au parc de gonflables aquatiques). Ces produits feront l'objet d'une tarification votée chaque année par le l'ILE DE LOISIRS lui permettant de proposer des activités conjuguées aux groupes (personnes morales) et aux entreprises.

8.11. Surveillance des usagers et sécurisation du site

8.11.1. Plan d'organisation de la surveillance et des secours

L'OCCUPANT doit assurer une surveillance constante des installations par des personnels qualifiés conformément à l'article L322-7 du code du sport qui stipule que « toute baignade et piscine d'accès payant doit, pendant les heures d'ouverture au public, être surveillée d'une façon constante par du personnel qualifié d'un diplôme délivré par l'Etat et défini par voie réglementaire.

Par voie de conséquence, L'OCCUPANT a pour obligation d'établir un plan d'organisation de la surveillance et des secours (POSS) propre à l'activité. Le POSS spécifique de l'activité parcours de gonflables aquatiques sera doté de ses propres moyens (poste de secours, matériel de secours, personnel de surveillance, procédures d'interventions) et restera sous l'entière responsabilité de L'OCCUPANT tant dans son application qu'en cas d'accident.

L'OCCUPANT devra déployer des moyens jugés suffisants et adaptés permettant de se conformer à toute préconisation de la SDJES et de l'île de loisirs dans la limite de la réglementation en vigueur et des spécificités du site.

8.11.2. Règlement intérieur

L'OCCUPANT devra établir un règlement intérieur de l'activité figurant en Annexe 5. Celui-ci devra être conforme à la Charte de la laïcité Régionale figurant en Annexe 6.

Il devra préciser notamment les règles à respecter pour une pratique sécurisée et la fréquentation maximale instantanée autorisée.

Le règlement intérieur devra être affiché au point d'accueil de l'activité et porté à la connaissance de tout pratiquant.

8.11.3. Dispositif de sécurisation du site

Durant les horaires d'ouverture au public, le personnel de surveillance assurera une surveillance active des usagers et devra être en capacité de prévenir tout débordement. Il pourra s'appuyer sur le dispositif de sécurité et de prévention de l'île de loisirs d'une manière générale (agents de prévention, veilleurs de nuit). Les procédures d'appel et d'intervention s'inscrivent dans le plan d'organisation des secours et de la sécurité de L'ILE DE LOISIRS. En dehors des horaires d'ouverture au public, les espaces terrestres et aquatiques seront surveillés en permanence par L'OCCUPANT. Des salariés pourront dormir sur place pour prévenir toute dégradation du matériel, toute intrusion dans l'espace aquatique pouvant provoquer un risque important de noyade la nuit.

Des équipements complémentaires de surveillance seront installés par L'OCCUPANT pour renforcer le dispositif à savoir : des lumières avec des détecteurs de mouvements sur la partie terrestre, deux caméras infrarouges (vision nocturne) quadrillant la zone nautique et enfin des alarmes sonores sur le parcours de gonflables aquatiques.

Un contact permanent sera assuré avec le veilleur de nuit de l'île de loisirs et ainsi qu'avec la Police Nationale en cas de difficulté majeure.

Un cahier de suivi sera renseigné pour noter tout évènement inhabituel ou toute infraction sur le site.

8.12. Communication

8.12.1. 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.

L'ILE DE LOISIRS s'engage à :

- Valoriser l'OCCUPANT sur son site internet. Au moins un mois en première page durant l'été.
- Valoriser l'OCCUPANT sur ses réseaux sociaux, au travers de publications régulières, sponsorisées ou non.
- Mener une campagne annuelle d'emailing auprès de sa base de données de centres de loisirs pour promouvoir les activités de l'OCCUPANT, dans le respect du RGPD.
- Proposer à l'OCCUPANT de participer aux événements de promotions organisés par l'ILE DE LOISIRS.

8.12.2. 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 ».

8.12.3. 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 de communication devra faire l'objet d'une information auprès de l'ILE DE LOISIRS, notamment s'agissant de salon, spot publicitaire radio, journée promotionnelle, plaquette publicitaire, site internet.

Chaque document de communication impliquant L'ILE 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.

8.12.4. 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.

8.12.5. Propriété intellectuelle

L'OCCUPANT ne peut en aucun cas utiliser l'image ou le logotype 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 30 jours calendaires.

8.12.6 Modifications affectant l'OCCUPANT

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

En outre, L'OCCUPANT sera tenu d'informer préalablement L'ILE DE LOISIRS des opérations suivantes :

- Changement de la forme juridique de L'OCCUPANT ;
- Modification dans la répartition du capital social de L'OCCUPANT dès lors que la modification envisagée aurait pour effet, en une ou plusieurs opérations successives, de modifier substantiellement, la répartition du capital social – et notamment la majorité du capital social – et/ou des droits sociaux ;
- Augmentation ou diminution du capital ;
- Fusion-absorption ou scission de L'OCCUPANT.

L'ILE DE LOISIRS se réserve le droit de résilier la convention si les changements affectant L'OCCUPANT sont de nature à compromettre la bonne exécution de ladite convention.

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 ;
- En cas de maintien dans les lieux au-delà de l'expiration du délai de démontage de 30 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(e) 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 60 jours maximum à compter de la date de résiliation. 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 60 jours à compter de la date d'expiration de la convention. Cette remise est faite gratuitement.

A défaut, l'occupant sera redevable, par jour de retard, d'une pénalité de 2000 € et sous réserve de tous autres droits et recours de L'ILE DE DE LOISIRS.

Il sera 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.

L'ILE DE LOISIRS se réserve le droit de racheter les installations et équipements mis en place par l'occupant selon des conditions qui devront être discutées et acceptées par les deux parties.

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 applicables 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, les interlocuteurs sont Monsieur Fabien FRANC et Romain BERLAND dont les coordonnées sont :

- f.franc@cergy-pontoise.iledeloisirs.fr
- r.berland@cergy-pontoise.iledeloisirs.fr

Pour l'OCCUPANT, l'interlocuteur est :

Arnaud.comyn@projetx-aquapark.fr
Jeremy.olivier@projetx-aquapark.fr

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

PROJET X AQUAPARK
MONSIEUR COMYN ARNAUD
32 RUE D'HEM
59780 WILLEMS

A, le

L'OCCUPANT
PROJET X
MONSIEUR COMYN ARNAUD
32 RUE D'HEM
59780 WILLEMS
Cachet et signature du co-contractant

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

Notification de la convention

A, le
Cachet et signature de l'OCCUPANT