

**CONVENTION POUR L'OCCUPATION ET L'EXPLOITATION DE LOCAUX A USAGE DE BAR ET DE RESTAURATION AU  
SEIN DU THEATRE DE SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES - SCENE NATIONALE**

ENTRE

**L'association du Théâtre de Saint-Quentin-en-Yvelines**, Scène nationale, Sise 3, place Georges Pompidou – 78180 Montigny-le-Bretonneux, représentée

**Ci-après dénommée " le TSQY",**

ET

**La Société XXX** ; n° SIRET, Sise...., représentée par, désignée dans ce qui suit par « le titulaire » ;

**Ci-après dénommée " L'EXPLOITANT",**

ET, en présence de :

**SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES**, Etablissement Public de Coopération Intercommunale, créé par arrêté préfectoral en date du 24 décembre 2015, dont le siège est 1 rue Eugène Hénaff, 78192 Trappes Cedex, identifié au SIREN sous le numéro 200 058 782, représenté par son Président en exercice, Monsieur Jean-Michel FOURGOUS par l'effet de la délibération n° 2020-071 du Conseil communautaire en date du 11 juillet 2020 ;

**Ci-après dénommée " Le PROPRIETAIRE»,**

## **PREAMBULE**

Le bâtiment destiné à héberger le Théâtre de Saint-Quentin-en-Yvelines, est une propriété de SQY.

L'association du Théâtre de Saint-Quentin-en-Yvelines, Scène nationale est autorisée à occuper cet équipement dans le cadre d'une convention d'occupation en date du xx/xx/xxxx signée entre SQY et TSQY.

D'importants travaux de rénovation et d'extension du théâtre ont été réalisés par SQY entre janvier 2024 et juin 2026 dans le but, notamment, d'ouvrir le théâtre sur son environnement en développant des espaces de convivialité qui étaient limités jusqu'ici.

Des nouveaux espaces permettent ainsi au TSQY d'accueillir toute l'année, avec une offre restauration et bar, les publics du théâtre à l'occasion des représentations. Ces espaces ont aussi été conçus pour étendre cette offre au-delà des publics du théâtre dans la mesure où ils peuvent être techniquement ouverts, midi et soir, indépendamment de l'activité du TSQY.

Dans ce cadre, le TSQY a lancé un appel à candidatures afin de trouver un exploitant unique pour ces espaces. La société XXX ayant été sélectionnée, la présente convention a donc pour objet de l'autoriser à occuper les espaces de restauration et du bar et d'en préciser les conditions et modalités.

## **ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION D'OCCUPATION**

En présence du PROPRIETAIRE et dans le cadre de la convention d'occupation en date du xx/xx/xxxx par laquelle SQY autorise le TSQY à occuper l'ensemble du bâtiment désigné « le Théâtre de Saint-Quentin-en-Yvelines » (d'une surface d'environ x m<sup>2</sup>) », le TSQY autorise l'EXPLOITANT, à sous-occuper à titre temporaire, précaire et révocable, et à exploiter les espaces situés au sein du Théâtre de Saint-Quentin-en-Yvelines, ci-après désignés.

La présente convention est régie par les articles L. 2122-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques.

Elle a pour objet de définir les conditions administratives, techniques et financières de cette occupation et exploitation.

## **ARTICLE 2 : DÉSIGNATION ET DESTINATION**

Les espaces mis à disposition, d'une surface d'environ 200 m<sup>2</sup> tel que précisé sur le plan de situation figurant en annexe 1 se situe au sein du Théâtre de Saint-Quentin-en-Yvelines sise 3 Place Georges Pompidou à Montigny-le-Bretonneux et le sont aux fins exclusives d'exploitation d'une activité de restauration, bar et traiteur.

Les espaces mis à disposition sont les suivants :

- Une salle de restaurant de 54 m<sup>2</sup> avec une base de 48 couverts- + 27 m<sup>2</sup> (caisse, office et circulations)
- Une cuisine équipée de 32 m<sup>2</sup> (dont 19m<sup>2</sup> d'espace de préparation, 10m<sup>2</sup> de stockage, 3m<sup>2</sup> de local poubelles intérieur) jouxtant l'espace restaurant d'un côté et directement accessible aux livraisons de l'autre,
- Une réserve de 4 m<sup>2</sup> et un vestiaire de 8m<sup>2</sup> à l'étage au-dessus de la cuisine
- Un bar de 55 m<sup>2</sup> (dont comptoir de 19m<sup>2</sup> et salle de 36m<sup>2</sup>),
- Un local poubelles extérieur de 19m<sup>2</sup>
- Un parking fermé et gratuit au sous-sol du théâtre pour le personnel

Il est précisé que dans le cadre de l'exploitation de ces espaces, objet des présentes, des biens mobiliers, appartenant à SQY, dont l'inventaire figure en annexe 2, sont également mis à disposition de l'EXPLOITANT par le TSQY.

En outre, l'EXPLOITANT pourra utiliser de façon ponctuelle avec l'autorisation du TSQY, une terrasse de 200m<sup>2</sup> : cette terrasse non-couverte jouxtant le Petit Théâtre est située au 3ème niveau et domine la Place Pompidou. Elle sera équipée de mobiliers d'extérieur (tables et chaises) et d'un bar mobile. Elle disposera d'arrivées électriques (courant fort et courant faible) et d'une arrivée d'eau à proximité.

## **ARTICLE 3 - DURÉE ET JOUISSANCE**

### **3.1. Durée**

Il est convenu entre les parties que la convention est consentie et acceptée pour une durée maximale de 9 ans à compter de sa signature. A échéance de la convention une nouvelle procédure de mise en concurrence sera lancée à laquelle l'EXPLOITANT pourra concourir

### **3.2. Exclusion du régime des baux commerciaux et ruraux**

L'EXPLOITANT ne pourra en aucun cas revendiquer le bénéfice des dispositions du statut des baux commerciaux tel qu'il résulte des articles L. 145-1 du Code de commerce et des articles 23-1 et suivants du décret du 30 septembre 1953 et des textes subséquents et ni du statut des baux ruraux résultant des articles L.411-1 et suivant du Code rural et de la pêche maritime, et par voie de conséquence, qu'il ne pourra pas s'en prévaloir pour exiger de SQY, à l'expiration des présentes, le versement d'une quelconque indemnité ou un quelconque droit à renouvellement ou au maintien dans les lieux.

### **3.3. Jouissance**

L'EXPLOITANT aura la jouissance du bien sus-désigné, à compter du jour de la réalisation de l'état des lieux d'entrée.

### **3.4. Etat des lieux d'entrée et de sortie**

Un état des lieux d'entrée contradictoire sera obligatoirement réalisé avec le représentant du TSQY en la présence d'un représentant de SQY, Propriétaire et l'exploitant par acte d'huissier.

Les frais d'acte d'huissier seront pris en charge par le TSQY.

Au terme de la présente, un état des lieux de sortie sera obligatoirement réalisé dans les mêmes conditions à la libération des espaces.

#### **ARTICLE 4 : CONDITIONS ET MODALITES DE L'EXPLOITATION**

Tous les éléments d'exploitation prévus dans le cahier de consultation et proposés par l'exploitant dans son offre retenue valent engagement et ont valeur contractuelle. Dans ce cadre, le cahier de consultation et l'offre de l'exploitant constituent des annexes au présent contrat.

##### **4.1 PERIODES ET PLAGES HORAIRES D'OUVERTURE DES ESPACES MIS A DISPOSITION**

L'ouverture du restaurant et du bar est obligatoire tous les soirs de représentation. Ces équipements étant également conçus pour fonctionner midis et soirs de façon autonome par rapport à l'activité du théâtre, ils seront donc ouverts au-delà de ces plages liées aux spectacles. Les horaires du restaurant et bar peuvent être différenciés.

Pour information :

- la billetterie est ouverte au public du mardi au vendredi de 12h à 19h, le samedi de 14h à 19h.
- le théâtre est ouvert, les jours de représentation, 1h avant et 1h après chaque représentation (qui peuvent avoir lieu tous les jours de la semaine en matinée et en soirée).

L'exploitant sera destinataire du planning d'exploitation du théâtre au moins 3 mois avant le début de la saison. En cas de modification de ce planning, il en sera informé par le TSQY au moins 2 mois avant.

Le théâtre est fermé au public pendant 1 semaine à chaque période de vacances scolaires et 4 semaines au cours des vacances d'été (approximativement entre le 20 juillet et le 20 août).

Restaurant et café ayant été techniquement conçus pour fonctionner de façon autonome par rapport au théâtre, l'EXPLOITANT pourra également ouvrir ces espaces mis à disposition en dehors des plages et des périodes d'ouverture et d'exploitation du théâtre pour s'adresser à une large clientèle.

##### **4.2 TARIFS PROPOSES PAR L'EXPLOITANT POUR LES SALARIES ET EQUIPES ARTISTIQUES**

L'EXPLOITANT propose, pour la restauration du midi, une réduction sur la carte aux salariés et aux équipes artistiques qui souhaitent accéder au restaurant et au bar.

Les soirs de spectacle, et sur la base d'un planning, l'EXPLOITANT sera chargé de la restauration collective des salariés et des équipes artistiques accueillies. Cette restauration collective, facturée au TSQY, sera organisée dans un autre espace que le restaurant pour ne pas le priver d'une partie des places pour sa clientèle.

Dans ce cadre, l'EXPLOITANT proposera dans son offre :

- le % de réduction accordé aux salariés et aux équipes artistiques le midi
- le coût par personne du repas qui sera facturé au TSQY (entrée, plat, dessert).

##### **4.3 AUTRES PRESTATIONS POUVANT ETRE PROPOSEES A L'EXPLOITANT**

L'EXPLOITANT pourra être associé, pour sa part, à certains événements thématiques organisés par le TSQY (de façon récurrente ou ponctuelle) et sera force de proposition. C'est aussi dans le cadre d'une réflexion commune qu'il peut être sollicité pour mettre en place des ateliers de dégustation ou des ateliers de cuisine, destinés notamment aux publics jeunes et aux familles, toutes ces prestations faisant l'objet d'une facturation au TSQY.

En outre, il sera consulté en priorité par le TSQY pour les pots de première, les buffets et pots de présentations de saison.

Enfin, lorsque le TSQY loue les espaces à des tiers, il proposera en priorité les services de l'EXPLOITANT. Toutefois, cette offre ne pourra être imposée aux tiers. Si l'EXPLOITANT n'est pas le prestataire, le TSQY veillera à permettre au restaurant et au bar de fonctionner normalement pour sa clientèle. La privatisation par l'EXPLOITANT des espaces du TSQY est envisageable dans des conditions à définir au coup par coup avec la direction du TSQY et dans la mesure où elle ne nuit pas à l'activité de ce dernier.

#### 4.4 LICENCE RESTAURANT

Le TSQY dispose d'une licence III et fera son affaire de la demande de licence IV.

#### 4.5 MODALITES DE COLLABORATION

Une réunion aura lieu entre le TSQY et l'EXPLOITANT à la fin de chaque trimestre pour faire un bilan de l'organisation et des modalités de fonctionnement entre le théâtre et le restaurant et le bar.

Une réunion annuelle aura également lieu entre le TSQY, l'EXPLOITANT et SQY sur les modalités techniques de gestion et de sécurité des espaces mis à disposition.

#### 4-6 MODALITES D'UTILISATION DE LA TERRASSE DU PETIT THEATRE

Avec l'autorisation préalable du TSQY, L'EXPLOITANT pourra utiliser de façon ponctuelle la terrasse du Petit Théâtre Cette terrasse non-couverte de 200 m2 jouxtant le Petit Théâtre est située au 3ème niveau et domine la Place Pompidou. Elle sera équipée de mobiliers d'extérieur (tables et chaises). Elle disposera d'arrivées électriques (courant fort et courant faible) et d'une arrivée d'eau à proximité.

### **ARTICLE 5 : CONDITIONS FINANCIERES**

En contrepartie de l'occupation des locaux qu'il sera autorisé à occuper et à exploiter, l'EXPLOITANT s'obligera à verser au TSQY une redevance fixe d'occupation du domaine public et une redevance variable établie sur la base du chiffre d'affaires annuel hors taxe de l'exploitant.

Les parties conviennent que la redevance sera exigible à compter du 1<sup>er</sup> jour du 4<sup>ème</sup> mois suivant la date d'entrée en jouissance dans les lieux conformément à l'article 3.3 de la présente convention.

#### **5.1. Part fixe de la redevance**

La part fixe de la redevance annuelle correspond à la somme de : 60 000€HT

La partie fixe de la redevance sera indexée au 1er janvier de chaque année sur l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE et pour la 1ère fois le 1er janvier 2028 selon la formule suivante :

**Formule de révision :  $P = P_0 \times C_n$**

où

**P = prix révisé**

**P<sub>0</sub> = prix initial**

**C<sub>n</sub> = le coefficient de révision**

**Coefficient de révision :  $C_n = ILC_n / ILC_0$**

où

**ILC<sub>0</sub> = valeur initiale de l'indice de base du troisième trimestre 2026**

**ILC<sub>n</sub> = dernière valeur de l'index publiée au JO, à la date de révision, soit au 1er janvier de l'année concernée.**

L'indexation de la part fixe de la redevance se fera de plein droit et sans aucune formalité ou demande préalable. Pour l'indexation intervenant au 1er janvier de l'année N, l'indice de base sera celui du troisième trimestre 2026.

Le montant résultant de cette indexation sera arrondi à l'euro supérieur.

Pour l'année 2026 et 2027, la partie fixe de la redevance ne sera pas indexée et la première révision sera appliquée au 1<sup>er</sup> janvier 2028.

## **5.2. Part variable de la redevance**

### **5.2.1 Calcul de la part variable de la redevance**

La part variable de la redevance d'occupation de l'année N, est calculée en fonction du chiffre d'affaires annuel réalisé par l'occupant à l'année N-2.

Elle s'obtient, pour l'année N en appliquant :

- Le taux de X % du chiffre d'affaires HT annuel de l'année N-2.

Le montant résultant de ce calcul sera arrondi à l'euro supérieur.

La part variable de la redevance ne sera appliquée qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2027.

### **5.2.2 Montant de la part variable**

Pour les 2 premières années pleine d'exploitation (2027 et 2028), la part variable de la redevance sera calculée sur la base du chiffre d'affaires prévisionnel joint par l'exploitant à son offre.

A cet égard, l'EXPLOITANT déclare un chiffre d'affaires HT annuel de :

- Pour 2027 :
- Pour 2028 :

soit pour l'année 2027, une part variable annuelle de :  $\% \times \text{CA HT 2027 } \text{€} = X \text{ €}$

soit pour l'année 2028, une part variable annuelle de :  $\% \times \text{CA HT 2028 } \text{€} = X \text{ €}$

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2029, la part variable de la redevance sera calculée selon la formule visée à l'article 5.2.1, soit selon le CA réel HT de l'année N-2.

Pour permettre de déterminer la part variable de la redevance due au titre de l'année N, l'EXPLOITANT fournira au TSQY, dès que possible et en tout état de cause, avant le 1<sup>er</sup> août de l'année N-1, les montants du chiffre d'affaires N-2 nécessaires au calcul ainsi que les comptes annuels approuvés et les déclarations fiscales correspondantes.

Si par faute de production de ces documents, le TSQY n'est pas en mesure de calculer la part variable pour la première échéance de l'année N1, le calcul sera effectué en appliquant une majoration de plein droit de 10% au montant de l'année N-1. Une régularisation pourra intervenir, sur l'exercice en cours uniquement à l'occasion d'une échéance suivante, si les justificatifs attendus sont produits avant le 30 juin de l'année N.

La redevance (part fixe et variable) seront versées trimestriellement par l'exploitant dès réception de l'avis des sommes à payer émis par le TSQY.

## **5.3 Les Charges**

### **5.3.1 Les charges refacturées à L'EXPLOITANT**

SQY a souscrit les contrats nécessaires au bon usage des locaux et refacture ces charges à l'exploitant.

La liste des charges refacturées par SQY à l'exploitant est précisée dans l'annexe 3.

Il est en outre précisé qu'en cas d'intervention de SQY dans les espaces mis à disposition à l'exploitant pour des travaux d'entretien et de réparation relevant du locataire (art 606 du code civil), SQY procédera annuellement à une refacturation au réel des interventions effectuées, sur présentation des justificatifs.

L'annexe 3, dont les postes refacturés et les montants des forfaits, sera modifiée suite à l'attribution du prochain marché d'exploitation et de maintenance multi technique du Théâtre de SQY, prévue en novembre 2028 sur la base

des frais réellement engagés par SQY pour les espaces mis à disposition. Ces modifications donneront lieu à l'envoi d'un courrier par SQY à l'exploitant accompagné de la nouvelle annexe 3.

Cette annexe pourra être réajusté à compter de chaque renouvellement du marché d'exploitation et de maintenance multi technique du Théâtre de SQY et à tout moment cas d'ajout ou de modifications substantielles des équipements mis à disposition.

### 5.3.3 Charges à la charge directe de l'EXPLOITANT

L'EXPLOITANT fera son affaire des charges précisées en annexe 3, sans que cette liste ne soit exhaustive.

### 5.3.3 Provisions sur charges

Les charges refacturées par SQY sont estimées à 31 700 €TTC par an (détail en annexe 3).

Au regard de l'estimation susmentionnée, une provision d'un montant de 7925 € TTC sera payable trimestriellement à réception du titre émis par le Trésorier Principal. Cette somme sera réglée par l'exploitant à SQY dès réception de l'avis des sommes à payer émis par le Trésorier Principal. Comme précisé précédemment, cette provision sera augmentée en fonction de la consommation effective de gaz utilisé pour le chauffage du bâtiment ?

Ainsi, le montant définitif des charges de l'année civile sera arrêté au cours du premier semestre de l'année suivante. En fonction de ce montant, il sera procédé :

- à un appel de fonds complémentaires si le montant définitif des charges est supérieur à la provision constituée,
- à un remboursement du trop-perçu si le montant définitif des charges est inférieur à la provision constituée.

Dans les deux cas, les provisions seront automatiquement réajustées en conséquence pour l'année suivante.

Pour la première année d'exploitation, la régularisation interviendra au prorata temporis de l'occupation sur l'année civile concernée, à compter de la date de son entrée en jouissance dans les lieux.

## **5.4 Impôts et Taxes**

L'EXPLOITANT devra acquitter toutes les taxes et impôts présents et à venir relatifs à l'activité du local utilisé dont les occupants sont ou pourraient être tenus, la redevance perçue s'entendant nette de tout impôt.

L'Exploitant les acquittera soit directement ou soit les remboursera à SQY à première demande écrite sur avis des sommes à payer (Taxe ordures ménagères, Taxe foncière, taxe bureaux et taxes locaux commerciaux et locaux de stockage, sans que cette liste soit exhaustive).

## **5.5 Dépôt de garantie**

Lors de l'entrée dans les lieux, l'Exploitant versa à TSQY la somme de 20 000€TTC au titre du dépôt de garantie. Cette somme sera, comme pour la redevance, indexée au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année sur l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE et ce, pour la 1<sup>ère</sup> fois le 1er janvier 2028.

Il sera conservé pendant toute la durée de l'occupation et ne sera pas imputable sur la dernière échéance de redevance. Il sera remboursable après le départ de l'Exploitant, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du présent contrat.

## **ARTICLE 6 – CARACTERE PERSONNEL DU CONTRAT**

La présente autorisation est conclue en considération de la personne et de la structure de l'EXPLOITANT.

En conséquence, l'EXPLOITANT devra exploiter personnellement les locaux objets de la présente mise à disposition et ne pourra en aucun cas céder son droit d'occupation, en tout ou en partie, ou sous-louer en tout ou en partie.

Il ne pourra pas sous-traiter l'activité commerciale visée aux conditions particulières des présentes ni sous-louer, totalement ou partiellement, prêter les locaux objets de la présente autorisation et ce, quelle qu'en soient les modalités, que ce soit à titre gratuit ou onéreux.

La présente convention ne pourra pas être transférée ou apportée et ce quelles que soient les modalités juridiques du transfert envisagé et sans que cette énumération soit limitative, transfert de tout ou partie des actions et des droits de vote de l'EXPLOITANT, fusion, scission, apport partiel d'actif, Transmission Universelle de Patrimoine, dissolution-liquidation, cession judiciaire. A défaut, le TSQY disposera de la faculté de résiliation sans indemnisation telle que définie à la présente convention.

Toute modification apportée à l'EXPLOITANT et notamment sa structure, sa direction, son capital, en cours d'exécution de la présente autorisation (ex. changement de contrôle notamment) devra être portée par écrit à la connaissance du TSQY dans les 30 jours de la réalisation de l'événement.

A défaut du respect d'une quelconque obligation lié au caractère personnel de la mise à disposition, le TSQY disposera de la faculté de résiliation sans indemnisation telle que définie à la présente convention.

## **ARTICLE 7 – CONDITIONS GÉNÉRALES D'EXPLOITATION**

### **7.1 Respect des normes et Réglementation**

L'EXPLOITANT s'engage à respecter l'ensemble des lois et règlements relatifs à son activité ainsi qu'aux locaux loués et notamment les règles présentes et futures applicables en matière de sécurité contre les risques d'incendie et de panique, d'hygiène, de sécurité et de salubrité le tout de telle façon que le TSQY et SQY ne soient pas inquiétés ni recherchés à ce sujet.

L'EXPLOITANT devra tenir compte et respecter les différentes réglementations en vigueur dans la restauration et notamment les réglementations suivantes, sans que cette liste soit exhaustive :

- Droit du travail,
- Convention collective applicable au secteur d'activité,
- Règlementation portant sur la sécurité des biens et des personnes,
- Permis d'exploitation

Il fera son affaire personnelle, dès la date de prise de possession et pendant toute la durée de l'autorisation, du maintien des locaux loués en conformité au regard de toutes les réglementations administratives et de polices ou autres applicables et du respect de l'ensemble des réglementations liées à son activité tels qu'énumérée ci-dessus, de manière à ce que ni le TSQY ni SQY ne puissent être inquiétés, ni recherchés

Il s'engage également à appliquer les arrêtés municipaux et préfectoraux, sur les horaires d'ouverture et nuisances sonores ou tous autres arrêtés pouvant avoir un impact sur son activité.

### **7.2 Sécurité des biens et des personnes**

L'EXPLOITANT déclare connaître les textes, règlements et consignes de sécurité en vigueur sur les sites. Il sera tenu de les respecter et de les faire respecter par son personnel et le public qu'il recevra.

L'EXPLOITANT en tant que gestionnaire d'une activité de bar et de restauration devra se conformer aux lois et règlements de police existants ou à intervenir, notamment en matière de sécurité des établissements recevant du public et en matière d'hygiène alimentaire.

L'EXPLOITANT respectera scrupuleusement les dispositions légales et réglementaires en matière d'hygiène et de sécurité, tant pour son personnel que pour la clientèle du restaurant et contractera, comme il en est fait obligation, une assurance contre les risques d'intoxication alimentaire (réglementation sanitaire applicable en vertu du texte communautaire constituant le paquet hygiène 2006, ses ajouts ultérieurs, ainsi que l'application du règlement sanitaire départemental).

L'EXPLOITANT s'engage à respecter les règles de sécurité du TSQY (notamment le dégagement des sorties de secours et les couloirs de circulation) et leurs dispositions telles que stipulées dans les annexes « sécurité incendie » et réglementation E.R.P et équipements de type L avec activités annexes de type N,T,W de 1ère catégorie.

En toute circonstance, l'occupation des lieux devra s'exercer sous la surveillance et le contrôle de l'exploitant ou de toute personne désignée par ses soins.

L'EXPLOITANT s'engagera à respecter les consignes et les règles générales de sécurité, notamment :

- tenir informé la direction unique de sécurité du site de tout problème concernant la sécurité,
- donner à la direction unique de sécurité du site toutes les indications nécessaires pour la mise à jour du registre de sécurité
- respecter ou faire respecter l'effectif maximal autorisé et veiller à ce que les effectifs admis soient compatibles avec la largeur et le nombre des issues dont disposent les locaux,
- assurer le maintien en état de service et en lieux et place tous les équipements de sécurité liés à son activité et gérés par lui,
- souscrire les contrats de maintenance pour ses propres équipements et organiser les contrôles réglementaires.

Il est rappelé que SQY assure toutes les opérations de maintenance des équipements liés à la sécurité des personnes et des biens (alarmes incendie, extincteurs, éclairage de sécurité, désenfumage, etc.). Cette disposition ne soustrait pas l'EXPLOITANT à son obligation de surveillance du bon fonctionnement de ces équipements et d'information du responsable unique de sécurité en cas de dysfonctionnement.

L'EXPLOITANT devra :

- veiller à l'affichage des plans d'évacuation et des consignes de sécurité,
- tenir constamment les lieux mis à disposition en parfait état de sécurité et de propreté,
- veiller au libre accès à toutes les sorties et aux issues de secours des locaux, au bon dégagement de tous les accès et circulations, ne jamais gêner l'évacuation du public par la disposition de mobilier (tables, chaises),
- ne pas entreposer de matières dangereuses,
- participer aux visites et commissions de sécurité, à la demande de la direction unique de sécurité du site.

L'espace de restauration disposera d'une armoire électrique divisionnaire spécifique. Une des membres du personnel de l'EXPLOITANT devra disposer d'une habilitation électrique pour intervenir en cas de disjonction. En cas de disjonction en amont de cette armoire, il fera appel à la permanence « maintenance » pour intervenir. Il n'aura en aucun cas la possibilité d'intervenir sur le SSI.

L'espace restaurant et café pouvant fonctionner indépendamment des périodes et heures d'ouverture du théâtre et disposant d'un système d'alarme spécifique, lorsque le théâtre est fermé l'EXPLOITANT aura la responsabilité de la fermeture et de la mise sous alarme de cet espace.

### **7.3 Personnel**

Le personnel attaché au bar-restaurant sera embauché directement par l'EXPLOITANT et dépendra exclusivement de ce dernier qui en tant qu'employeur, assurera les rémunérations, charges sociales et fiscales comprises.

L'EXPLOITANT tiendra à jour et devra pouvoir communiquer à tout moment au TSQY la liste du personnel employé sur place.

Il appartiendra à l'EXPLOITANT de solliciter en temps utile auprès des autorités compétentes les autorisations pour l'emploi, le cas échéant, de personnel mineur ou étranger. L'EXPLOITANT devra fournir le personnel de restauration qualifié nécessaire pour satisfaire aux besoins du service dans le cadre de l'exploitation.

En aucun cas le personnel du TSQY ne pourra être mis à disposition de l'EXPLOITANT pour participer à l'exploitation du bar-restaurant.

L'EXPLOITANT devra régler toutes les difficultés pouvant survenir entre lui et son personnel. Tous problèmes nés de l'engagement, de l'emploi ou d'une éventuelle résiliation du contrat de travail relèveront de l'EXPLOITANT.

Le personnel employé devra être en situation régulière au regard de la loi et des règlements, et notamment du Code du travail. En cas de constat par le TSQY du non-respect de cette obligation, la présente convention sera résiliée immédiatement et ce sans indemnisation de quelque nature que ce soit et pour quelque raison que ce soit.

#### **7.4 Responsabilité**

L'EXPLOITANT assume l'entière responsabilité des conséquences de son occupation, ainsi que de celles des personnes dont il est légalement responsable et des tiers qu'il a autorisés. Il est également tenu responsable de tout dommage, de quelque nature que ce soit, causé à des tiers, au TSQY ou au PROPRIETAIRE et à leurs salariés, sauf s'il démontre que ces dommages résultent d'un cas de force majeure, de la faute du PROPRIETAIRE, du TSQY ou de leurs salariés, des personnes dont ces derniers sont légalement responsables, des tiers autorisés par le PROPRIETAIRE ou le TSQY, dont le grand public, à qui on autorise l'accès.

L'EXPLOITANT s'engage à porter immédiatement à la connaissance du TSQY et du PROPRIETAIRE tout fait, quel qu'il soit, notamment toute usurpation ou dommage susceptible de porter préjudice au domaine public ou aux droits du PROPRIETAIRE. Ainsi, il prendra les mesures nécessaires pour en réduire l'importance autant que faire se peut.

#### **7.5 Assurances**

L'EXPLOITANT souscrira ou fera souscrire, auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable, et pour une valeur suffisante, pendant toute la durée du contrat :

- Un assurance responsabilité locative pour les espaces mis à disposition (risques locatifs) ainsi que les agencements, mobiliers et matériel qui lui sont mis à disposition (annexe 2) et pour les agencements, mobiliers, matériel, marchandises dont il serait le détenteur ;
- Une assurance responsabilité civile : une assurance couvrant les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile dans l'exercice de son activité, ainsi que de celle de ses préposés dans l'exercice de leurs fonctions, et ce pour tout dommage matériel, immatériel et corporel causés aux tiers ;

Il contractera également une assurance perte de denrées alimentaires.

L'EXPLOITANT s'engage, à ses frais, à fournir toutes informations et assistance nécessaires en cas de sinistre. Il s'engage à permettre à l'expert, missionné par les assureurs du TSQY et du PROPRIETAIRE, d'accéder aux biens mis à disposition par le TSQY, d'expertiser les dommages ayant atteint les biens appartenant au PROPRIETAIRE, et à avoir accès à toutes informations nécessaires pour l'expertise ou le règlement des sinistres.

Il est précisé que l'EXPLOITANT est seul responsable des conséquences des sinistres non garantis en raison de ses propres choix de couverture ou des exclusions dans la ou les polices d'assurances qu'il aura souscrites.

L'EXPLOITANT devra adresser au TSQY, au plus tard le jour de la possession des lieux, une attestation d'assurance originale pour tous les contrats souscrits.

Il s'engage à ce que ces polices d'assurance comportent une clause de non-recours vis-à-vis du TSQY et de SQY.

#### **7.6 Entretien et réparation des espaces mis à disposition et des biens mis à disposition**

L'EXPLOITANT entrant dans un lieu nouvellement créé, il devra impérativement signaler tous désordres, dysfonctionnement des locaux et matériel au TSQY, dans les plus brefs délais, afin de permettre au PROPRIETAIRE d'actionner, le cas échéant, toutes les garanties afférentes aux marchés de travaux. Il devra également laisser l'accès pour les opérations d'expertises et/ou de réparation.

L'EXPLOITANT doit veiller à maintenir en bon état d'entretien et de propreté les espaces mis à disposition et les biens mobiliers mis à disposition.

L'EXPLOITANT assure à ses frais le nettoyage des espaces mis à disposition.

L'EXPLOITANT s'engage ainsi à assurer la maintenance, l'entretien et le bon fonctionnement du matériel de cuisine et plus généralement de tous les biens mobiliers et installations techniques dédiés à son activité et mis à disposition.

Il est rappelé qu'il est de la responsabilité exclusive de l'EXPLOITANT d'assurer l'entretien, les réparations des espaces mis à disposition, dont installations techniques, et du mobilier mis à disposition.

Le cas échéant, en cas de casse, détérioration ou de dysfonctionnement des biens mobiliers mis à disposition, il incombe à l'EXPLOITANT de procéder au renouvellement ou remplacement de celui-ci, à l'identique ou, sous réserve de l'accord du PROPRIETAIRE, de manière équivalente, et ce à ses frais exclusifs. Il est entendu qu'à l'expiration de la présente convention, de par son terme, caducité ou résiliation, ce mobilier restera la propriété du PROPRIETAIRE, sans que l'Exploitant puisse obtenir une quelconque indemnisation.

Le TSQY, avec le concours du PROPRIETAIRE le cas échéant, se réserve le droit de venir contrôler à tout moment l'état du matériel, notamment le dégraissage des ventilations-extractions de cuisine, le nettoyage des baies vitrées, des murs et des plafonds de la cuisine.

Par ailleurs, chaque année, lors de la visite annuelle technique prévue à l'article 4.5 :

- Sera réalisé une vérification du bon état et bon entretien des lieux mis à disposition, des installations techniques et des biens mobiliers mis dispositions et sera établi un procès verbal des constatations effectuées faisant notamment obligation à l'EXPLOITANT de procéder aux réparations, entretiens et/ou renouvellement dans les délais impartis dans le procès verbal.
- L'EXPLOITANT devra fournir une fois par an au TSQY, lors de la visite annuelle prévue à l'article 4.5, les certificats de l'ensemble des contrats d'entretien et de maintenance (dont celui des évacuations des eaux grasses et des systèmes d'extraction des fumées), des appareils et installations liés à l'exploitation (ventilations, hottes, réseaux, etc.) lui appartenant ou lui étant confiés.

## **7.7 Travaux**

L'EXPLOITANT ne pourra procéder à aucun travaux dans les locaux loués sans le consentement exprès et par écrit du Propriétaire

En cas de travaux dans le bâtiment pouvant impacter l'exploitation des locaux mis à disposition, le TSQY s'engage à prévenir L'EXPLOITANT dans les plus brefs délais.

## **7.8 Charte graphique et signalétique dans les espaces mis à disposition**

En matière de communication, d'image et de publicité, la charte graphique et la signalétique interne des espaces mis à disposition devront être en adéquation avec l'esthétique globale et faire l'objet d'une concertation avec le TSQY avant la mise en œuvre.

La signalétique extérieure du restaurant et du café sera choisie et validée par le PROPRIETAIRE.

## **7.9 Mobiliers**

L'EXPLOITANT a la possibilité d'apporter des compléments de mobilier et de décoration dans la mesure où cela n'altère pas l'esthétique globale. Il doit solliciter l'accord préalable du TSQY.

Ce mobilier est sous l'entière responsabilité de l'EXPLOITANT.

## **ARTICLE 8 : DISPOSITIONS CONTRACTUELLES**

Le présent contrat et ses annexes ont valeur contractuelle.

Il est précisé qu'en cas de contradiction entre les documents contractuels, les dispositions du présent contrat prévalent sur celles du cahier de consultation puis de l'offre du candidat.

## **ARTICLE 9 : FIN DU CONTRAT**

A l'expiration de la présente convention, par arrivée du terme ou résiliations telles que mentionnées aux articles ci-dessous, la présente mise à disposition sera caduque de plein droit, sans que l'Exploitant puisse prétendre à une quelconque indemnité pour quelque cause que ce soit.

La présente convention sera également caduque de plein droit par arrivée du terme ou résiliation de la Convention d'occupation par le PROPRIETAIRE et le TSQY.

### **9.1 Résiliation anticipée d'un commun accord**

La possibilité est ouverte au TSQY et à l'EXPLOITANT de mettre fin au présent contrat à tout moment et d'un commun accord, à l'issue d'un préavis de trois mois notifié par lettre recommandée avec A.R. à l'autre partie et accepté par l'autre partie.

### **9.2 Résiliation unilatérale**

Le TSQY peut mettre fin unilatéralement à la présente convention en cas d'inexécution par l'EXPLOITANT de l'une quelconque des clauses et conditions du présent contrat, quinze jours après réception d'une mise en demeure restée en tout ou partie sans effet. Le TSQY notifie la résiliation à l'EXPLOITANT par lettre recommandée avec avis de réception postal ou remise en main propre contre récépissé.

### **9.3 Remise en état**

A l'échéance de la convention à intervenir quel qu'en soit le motif, les espaces mis à disposition ainsi que l'ensemble des biens mobiliers mis à disposition de l'EXPLOITANT seront remis au TSQY et au PROPRIETAIRE en parfait état d'entretien.

Les aménagements réalisés par l'EXPLOITANT et autorisés par SQY resteront propriété du PROPRIETAIRE à la fin de l'occupation, sans que L'EXPLOITANT ne puisse prétendre à une quelconque indemnité de ce fait.

Un état des lieux de sortie interviendra au plus tard le jour où l'occupation doit prendre fin, conformément aux dispositions de l'article 7.4.

Le TSQY, en accord avec le PROPRIETAIRE et l'EXPLOITANT conviendront de l'exécution, aux frais exclusifs de celui-ci, des travaux nécessaires à la remise en état des locaux et des biens mobiliers mis à sa disposition.

## **ARTICLE 9 – CLAUSE PÉNALE**

Si l'EXPLOITANT déchu de tout droit ne libère pas les lieux à la fin de la présente convention par caducité, arrivée de son terme ou résiliation, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser 500€ au TSQY (cent euros) par jour calendaire de retard, outre les charges, ceci jusqu'à complet déménagement.

Cette indemnité est destinée à dédommager le TSQY du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux mis à disposition faisant obstacle à l'exercice des droits du TSQY.

## **ARTICLE 10 : LITIGES**

En cas de litige sur l'interprétation ou l'application des différents descriptifs de convention, les parties conviennent de s'en remettre à l'appréciation du tribunal compétent.

## **ARTICLE 11 : ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile à leur adresse respective indiquée en tête des présentes.

## **ARTICLE 12 – INFORMATION**

L'EXPLOITANT reconnaît expressément avoir reçu du TSQY, préalablement à la signature des présentes, les annexes visées ci-dessous qui font partie intégrante du présent contrat :

- Annexe 1 – Cahier de consultation
- Annexe 2 – Plans des lieux mis à disposition
- Annexe 3 – Inventaire des biens mobiliers mis à disposition

- Annexe 4 – Tableau des charges refacturées à l'exploitant

**Fait à**

**le**

**Signature du candidat**