

CONVENTION D'ACCES AU SEIN DU PARC DU CARDINAL

Entre les soussignés :

La **Commune de Rueil-Malmaison** représentée par son Maire en exercice, Monsieur Patrick OLLIER, domicilié en l'Hôtel de Ville, sise 13 boulevard Foch à Rueil-Malmaison (92500), dûment habilité en vertu de la délibération n° _____ du Conseil Municipal du _____, Ci-après désignée « la Commune »,

Et :

La **Société BF DEVELOPPEMENT**, S.A.S., dont le siège social est situé 104 Avenue Albert 1^{er}- les Passerelles- 92500 Rueil-Malmaison, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 882 035 264, représentée par Monsieur Abdelkader BOUFRAINE agissant et ayant les pouvoirs nécessaires en tant que Président.

Pour le compte des établissements SPA et restauration dénommés « Aux bains de Marrakech » (SPA) et « O'ZESTE» (Salon de Thé - restauration), situés au cœur du Parc Cardinal à Rueil-Malmaison.

Ci-après désignée « le Bénéficiaire»,

APRÈS AVOIR EXPOSE CE QUI SUIT :

Le Parc du Cardinal avec son entrée place Richelieu, propriété historique du Cardinal de Richelieu, est dorénavant une propriété communale de 2,6 hectares et fait l'objet d'aménagements importants pour une ouverture au public à l'été 2022.

L'élément aquatique a toute sa place créant ainsi un véritable îlot de fraîcheur favorisant le développement de la biodiversité déjà bien présente dans ces lieux.

Le parc est un lieu de passage et de rencontre pour tous les habitants de Rueil. Il permettra de relier la rue de Gênes, la place Richelieu, la rue Masséna, le boulevard Richelieu et la rue Eugène Labiche.

Sur une parcelle privée enclavée au centre du Parc, des établissements privés de type Spa avec restauration, dénommés « *Aux bains de Marrakech* » (SPA) et « *O'ZESTE* » (Salon de Thé-restauration) accueilleront au dernier semestre 2022 une clientèle en recherche d'un moment de bien-être et de détente.

C'est dans ces conditions que les parties se sont rapprochées pour convenir des conditions d'accès aux établissements à travers le Parc du Cardinal notamment en dehors des horaires d'ouverture au public de ce dernier.

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

Le Parc du Cardinal étant un jardin public de la Commune de Rueil-Malmaison, la présente convention vise à permettre l'accès aux établissements par leur clientèle et leurs salariés.

La présente convention a pour objet de définir les conditions :

- de l'accès aux établissements privés notamment en dehors des horaires d'ouverture du jardin public dénommé Parc du Cardinal,
- d'un droit de passage de véhicules durant la période de travaux pour accéder au site, et durant l'exploitation du site,
- de l'éclairage nocturne temporaire de la promenade pour baliser le chemin depuis l'entrée rue Masséna jusqu'aux établissements,
- de la gestion des livraisons et des déchets.

ARTICLE 2 –DATE D'EFFET- DUREE- ETAT DES LIEUX

La présente convention prend effet à la date de sa notification au Bénéficiaire, après signature par les parties et transmission au contrôle de légalité.

Elle est conclue pour une durée de 15 ans tacitement renouvelable, sauf en cas de dénonciation par lettre recommandée de l'un des signataires, dans les deux mois précédant l'expiration de ladite convention.

Un état des lieux contradictoire de la promenade, en présence des représentants des parties, sera établi avant la prise d'effet de la convention.

ARTICLE 3 – DESCRIPTION DU SITE, HORAIRES ET MODALITES D'ACCES

Les horaires officiels du Parc du Cardinal seront fixés par arrêté du Maire.

A ce jour les horaires d'ouverture du Parc sont les suivants :

- en hiver 7h30-20h,
- en été 7h30-21h.

Les accès du public, clients des établissements et de leur personnel, sont uniquement pédestres. Le vélo et tous les autres véhicules sont interdits.

Par exception à ces dispositions, le Bénéficiaire bénéficie d'une autorisation d'accès pour ses véhicules de livraison et pour les voitures permettant le transport de sa clientèle.

Les véhicules de livraison circulent au pas et sont autorisés le matin jusqu'à 10h00 sauf dérogation exceptionnelle et particulière accordée par la Commune.

En revanche, aucun stationnement n'est autorisé à l'intérieur du Parc étant précisé que la libre circulation des véhicules de secours sur la voie d'accès et l'aire de retournement doit être assurée de jour comme de nuit.

Le chemin d'accès aux établissements a été aménagé en promenade. Sa délimitation est définie en rouge sur le plan annexé à la présente convention.

En dehors des horaires d'ouverture du Parc, l'accès par la rue Masséna se fait par un portillon avec ouverture automatique, muni d'un interphone vidéo, et donne sur une allée piétonne carrossable, en grave.

Cet équipement, fourni et posé par la Commune, a généré un coût de 16.000 € H.T. (contrôle d'accès et motorisation, pose et bureau de contrôle) qui sera intégralement remboursé par le Bénéficiaire.

L'entretien et l'éventuel remplacement de l'interphonie resteront assurés par les services municipaux pour le compte et à la charge financière du Bénéficiaire.

Un portail « véhicules » permet l'entrée exceptionnelle sur cette allée publique des véhicules de secours et des engins motorisés permettant les livraisons et les travaux d'entretien des établissements (comme le vidage et le nettoyage du bac à graisse par exemple). Le tonnage des véhicules autorisés à pénétrer sur la zone en grave est limité à 3,5 tonnes.

L'Etablissement «Aux Bains de Marrakech » exerce les activités suivantes :

- activités de SPA et de sport

Les horaires de l'établissement (sauf fermetures exceptionnelles, congés, raisons climatiques, etc.) sont du lundi au dimanche de 5h00 à 2h00.

L'Etablissement «O Zeste » exerce les activités suivantes :

- restauration, salon de thé
- activités de locations événementielles, ouvertes au public ou privé

Les horaires de l'établissement (sauf fermetures exceptionnelles, congés, raisons climatiques, etc.) sont du lundi au dimanche de 5h00 à 2h00.

L'accès de la clientèle ne sera plus autorisé après 22h30.

ARTICLE 4 – OBLIGATIONS DU BÉNÉFICIAIRE

Le Bénéficiaire s'engage à se conformer aux termes de la présente convention et à la faire respecter. Toutes les précautions devront être prises vis-à-vis de l'environnement et l'ensemble des consignes de sécurité prescrites devra être scrupuleusement respecté à l'intérieur du parc public.

Compte tenu de l'usage régulier par les véhicules de livraison du chemin d'accès mentionné à l'article 3, le Bénéficiaire de la convention participera à hauteur de 15% au coût de sa remise en état notamment en cas de réfection ponctuelle liée à la présence de nids-de-poule et sur présentation d'un état de frais certifié émanant de la Commune.

Le Bénéficiaire doit s'assurer, par tous les moyens nécessaires, de la sécurité du public et de l'état de propreté du Parc du Cardinal autour de ses établissements : les déchets devront être ramassés en journée et à la fermeture des établissements.

A cet égard, le Bénéficiaire s'engage à respecter les dispositions applicables au parc public du Cardinal, édictées par arrêté municipal.

Il est tenu de se conformer à toutes les dispositions légales et réglementaires, instructions et consignes régissant les Établissements Recevant du Public (ERP).

Le Bénéficiaire fera son affaire de la surveillance et de la sécurité de sa clientèle en dehors des horaires d'ouverture du parc.

En dehors des horaires d'ouverture du Parc, l'unique accès aux établissements se fait par la rue Masséna. Le Bénéficiaire mettra à disposition un agent de sécurité, au moins, qui devra filtrer le public au portillon de l'entrée (le nombre d'agents sera ajusté aux événements et public attendu). L'agent devra vérifier la fermeture systématique du portillon lors de l'entrée et de la sortie des clients.

Pendant la fermeture du Parc et compte-tenu de la présence sur le site d'un étang, la déambulation de la clientèle en dehors du chemin d'accès prévu pour les voiturettes et matérialisé en rouge au plan annexé à la présente convention n'est pas autorisée.

Le Bénéficiaire s'engage à ce que sa clientèle soit accompagnée en permanence entre la grille extérieure et les accès aux établissements pendant la fermeture du Parc. Le Bénéficiaire devra mener son activité dans le souci de ne pas gêner le voisinage, notamment en soirée et respecter les dispositions municipales de lutte contre les nuisances sonores.

Toute constatation par les services de la Commune d'un manquement à ces obligations, notamment en cas de nuisances sonores occasionnées aux riverains ou au cas où la grille d'accès du parc aurait été laissée ouverte en dehors des heures d'ouverture du parc, entraînera la mise en œuvre de pénalités dans les conditions fixées à l'article 6.

ARTICLE 5 : ASSURANCE- RESPONSABILITÉ

Le Bénéficiaire devra fournir à la Commune de Rueil-Malmaison, lors de la signature de la présente convention une attestation d'assurance multirisques professionnelle auprès d'une compagnie de première solvabilité justifiant :

- de la couverture des dommages qui pourraient être causés aux personnes et aux biens du fait des activités menées par son activité dans le parc, de manière à décharger expressément la Commune de toute responsabilité à ce titre,
- de la garantie des conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile d'exploitation et liée à son activité, en cas de préjudices causés à des tiers et/ou à la Commune du fait des prestations qu'il réalise, que celles-ci soient en cours d'exécution ou terminées,
- de la couverture des risques de dommages aux personnes en cas d'accidents corporels avec les voiturettes utilisées dans le cadre de la présente convention.

Cette police d'assurance doit être effective pendant toute la durée de la convention.

Une copie de ce document sera envoyée à la Commune avant le début de prise d'effet de la convention.

Le Bénéficiaire sera considéré comme interlocuteur connu et de ce fait tenu pour seul responsable de l'attitude de sa clientèle au regard du respect de l'ensemble du site, notamment en cas de dommage ou détérioration que ce soit de son fait, du fait de ses employés ou de sa clientèle.

La responsabilité de la Commune ne pourra être engagée à aucun niveau, et pour quelque cause que ce soit, pour l'ensemble des dommages qui pourraient être causés aux personnes et aux biens, du fait des activités menées par le Bénéficiaire sur le site.

ARTICLE 6 – PENALITES

La Commune se réserve le droit de réclamer au Bénéficiaire, trente jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception restée sans effet, le versement de pénalités dans les conditions ci-après :

- en cas de non-respect des conditions d'utilisation du chemin d'accès notamment en cas de non-respect de l'horaire maximal d'ouverture, de nuisances sonores ou de non fermeture du portillon en dehors des horaires de fermeture du parc, il peut être appliqué au Bénéficiaire une pénalité forfaitaire de 2.000 € par acte constaté,
- en cas d'abandon par la clientèle, de déchets originaires des établissements, sur le chemin d'accès, il peut être appliqué au Bénéficiaire une pénalité forfaitaire de 50 € par acte constaté.

ARTICLE 7 – OPPOSABILITE

La présente convention est opposable à tous nouveaux propriétaires, acquéreur et bailleur du fonds de commerce de l'un et/ou l'autre des établissements.

En cas de cession totale ou partielle des établissements, ou de changement de gestionnaire des établissements, le Bénéficiaire devra en informer la Commune par tout moyen conférant date certaine dans le délai de deux mois précédant la vente et lui notifier la vente réalisée.

Toute cession, changement de gestionnaires, ouvrent droit pour la Ville à une renégociation des termes de la convention.

ARTICLE 8 – LITIGES

Tous litiges relatifs à l'exécution de la présente convention se régleront, après épuisement nécessaire des voies amiables, devant le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise.

ARTICLE 9 - DOMICILIATION

Pour l'exécution de la présente convention et de ses suites, les parties élisent domicile:

- pour la Société BF DEVELOPPEMENT, au 104 Avenue Albert 1^{er}- les Passerelles-92500 Rueil-Malmaison,
- pour la Commune de Rueil-Malmaison en l'Hôtel de Ville, 13, boulevard Foch 92500 RUEIL-MALMAISON.

Fait le, _____ à Rueil-Malmaison.

En trois exemplaires

Pour la **Commune de Rueil-Malmaison**

Pour le Bénéficiaire

Société BF DEVELOPPEMENT