

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

13 décembre 2022

Objet : Question VII-1 de l'ordre du jour
Exploitation du golf de Gif-Chevry - Choix du fermier et approbation du
contrat d'affermage
(2022-12-13-DCM 91)

Le Conseil municipal de la commune de Gif-sur-Yvette, légalement convoqué le 7 décembre 2022, s'est réuni en séance publique le 13 décembre 2022 à 21 heures, sous la présidence de monsieur Michel BOURNAT, maire,

PRESENT(E)S :

M. BOURNAT, maire,
M. CAUCHETIER, Mme MERCIER, M. ZIGNA, Mme LANSIART, M. BARRET (*à partir de la question IV-1 incluse*), M. FASOLIN, M. DUPUY, Mme LAVARENNE (*à partir de la question II-2 incluse*), adjoint(e)s au maire,
M. FAUBEAU, Mme RAVINET, M. TOURNEUR, M. GARSUAULT, Mme TOURNIAIRE, conseillères(ers) municipales(aux) délégué(e)s,
M. ROMIEN, Mme ASMAR, M. BOURIOT, Mme BOUCHEROY, M. NISS, Mme TARREAU, M. LEHN, Mme NOIROT, Mme LENZ, M. MANIL, Mme BAGUE, M. DE MONTMOLLIN, Mme LE ROY, M. HAVEL, conseillères(ers) municipales(aux),

ABSENT(E)S EXCUSE(E)S REPRESENTE(E)S

M. BARRET, adjoint au maire, a donné pouvoir jusqu'à son arrivée à M. CAUCHETIER, Mme FAURIAUX-RÉGNIER, adjointe au maire, a donné pouvoir à M. FASOLIN, Mme BAURDART, adjointe au maire, a donné pouvoir à Mme TOURNIAIRE, Mme SOULEZ, conseillère municipale déléguée, a donné pouvoir à M. BOURIOT, M. BERTON, conseiller municipal, a donné pouvoir à Mme MERCIER, Mme BARBÉ, conseillère municipale, a donné pouvoir à M. ZIGNA, Mme LARDIER, conseillère municipale, a donné pouvoir à M. ROMIEN,

ABSENT(E)S EXCUSE(E)S NON REPRESENTE(E)S

Mme LAVARENNE, adjointe au maire, (*jusqu'à la question II-1 incluse*),
M. CLAUSSE, conseiller municipal,

- soit 33 conseillères(ers) municipales(aux) présent(e)s ou représenté(e)s, jusqu'à la question II-1 incluse,
- soit 34 conseillères(ers) municipales(aux) présent(e)s ou représenté(e)s, à partir de la question II-2 incluse,

SECRETAIRE : M. ROMIEN

« Le maire de Gif-sur-Yvette certifie que la convocation du Conseil municipal a été affichée à la porte des services municipaux de la mairie, de la mairie annexe de Chevry-Belleville et de la mairie-annexe de Moulon, et transmise de manière dématérialisée aux conseillers municipaux, conformément à l'article L. 2121-10 du Code général des collectivités territoriales ».



MAIRIE DE GIF-SUR-YVETTE

9, square de la Mairie - 91190 Gif-sur-Yvette

Tél. : 01 69 18 69 18 - Courriel : contact@mairie-gif.fr - Site Internet : www.ville-gif.fr

Accusé de réception en préfecture
091-219102720-20221213-2022-DCM-91-DE
Date de télétransmission : 15/12/2022
Date de réception préfecture : 15/12/2022

SPORTS – Exploitation du golf de Gif-Chevry - Choix du fermier et approbation du contrat d'affermage

Le Conseil municipal,

- sur rapport de madame MERCIER,

- **VU** le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L. 1411-1 et suivants, L. 1413-1 et R. 1411-1 et suivants,

- **VU** sa délibération du 14 décembre 2021 décidant de déléguer le service public relatif à l'exploitation du golf de Gif-Chevry à compter du 1^{er} janvier 2023, pour une durée de huit ans,

- **VU** l'avis d'appel public à la concurrence publié au Bulletin Officiel des Annonces de Marchés Publics le 4 février 2022 ainsi que sur les sites Internet de la commune et la plateforme d'achat public « Achatpublic.com » le 5 février 2022,

- **VU** les procès-verbaux de la commission de délégation de service public, réunie le 5 juillet 2022,

- **VU** le rapport sur le choix du délégataire et la présentation de l'économie générale du projet de contrat de concession,

- **VU** le projet de contrat d'affermage pour l'exploitation du golf de Gif-Chevry,

- **CONSIDERANT** qu'à la suite des négociations, il est proposé de retenir l'offre de la société UGolf SAS,

- **CONSIDERANT** que les documents sur lesquels le Conseil municipal est appelé à se prononcer ont été adressés à tous ses membres quinze jours avant la présente séance en application de l'article L. 1411-7 du Code général des collectivités territoriales,

- **CONSIDERANT** que cette question a été présentée aux membres de la commission sports le 30 novembre 2022,

DÉLIBÈRE,

A l'unanimité des membres présents et représentés,

- **APPROUVE** le choix de la société UGolf SAS, pour l'exploitation par affermage du golf Gif-Chevry,

- **APPROUVE** le contrat d'affermage pour l'exploitation du golf Gif-Chevry, qui prendra effet le 1^{er} janvier 2023, pour se terminer le 31 décembre 2030, tel qu'annexé à la présente délibération,

- **PREND ACTE** que la société UGolf SAS se verra substituer, conformément aux dispositions contractuelles, une société filiale ayant une comptabilité analytique propre au présent contrat,

- **AUTORISE** monsieur le maire, ou son adjointe déléguée, à signer ledit contrat d'affermage, et toutes les pièces y afférentes, avec la société UGolf SAS.

Le maire,

Michel BOURNAT



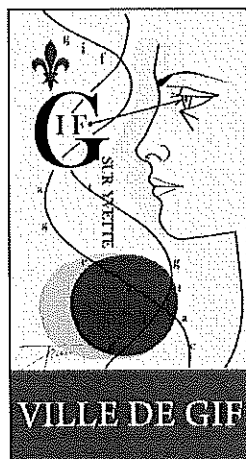
Rendu exécutoire par :

- la transmission en préfecture le : **15 DEC. 2022**

- la publication par voie dématérialisée sur le site de la commune le : **15 DEC. 2022**

En application des dispositions des articles R. 421-1 à R. 421-5 du Code de justice administrative, cette délibération peut faire l'objet d'un recours en annulation devant le tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de son affichage ou de sa publication, par voie postale ou dématérialisée via l'application « Télérecours-Citoyen » (<https://citoyens.telerecours.fr>)

Accusé de réception en préfecture
091-219102720-20221213-2022-DCM-91-DE
Date de télétransmission : 15/12/2022
Date de réception préfecture : 15/12/2022



**CONVENTION
D'AFFERMAGE POUR
L'EXPLOITATION DU GOLF
GIF-CHEVRY**

-

*Années d'exploitation – 1^{er} janvier 2023 au
31 décembre 2030*

Commune de Gif-sur-Yvette

Entre les soussignés :

La Commune de Gif-sur-Yvette, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Michel BOURNAT, agissant au nom et pour le compte de ladite ville en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date duci-après désignée « **la Commune** » en qualité de Délégant,

D'une part,

Et

La Société UGOLF SAS inscrite au registre du commerce de Nanterres sous le numero 399 835 859, représentée par son Directeur Général, Monsieur Pierre André UHLEN régulièrement habilité à cet effet, ci-après dénommée « **le Délégataire** »

Le Délégataire s'engage à se substituer une société filiale au sens de l'article L233-1 du Code du commerce ayant une comptabilité analytique propre au présent contrat et ce dans un délai minimum de quinze (15) Jours avant la date d'entrée en vigueur du contrat.

D'autre part,

Ensemble ci-après dénommée « les Parties » ou « la Partie »

PREAMBULE

La Commune de Gif-sur-Yvette est propriétaire du golf 9 trous sur le plateau de Gif-Chevry. Une convention de délégation de service public en a par ailleurs organisé l'exploitation jusqu'au 31 décembre 2022.

La présente convention confie au Déléataire, pour les huit années à venir et à titre exclusif, la gestion par affermage du golf de Gif-Chevry. Le Déléataire s'engage à assurer le bon fonctionnement, la continuité, la qualité ainsi que la bonne organisation du service aux usagers dans le respect du principe de laïcité.

Dans le cadre de cette délégation, la Commune se donne pour objectifs :

- D'assurer une qualité d'entretien, d'accueil et de services du meilleur niveau possible ;
- D'offrir conjointement une prestation de golf de haute qualité et un service public adapté aux besoins de la population de Gif-sur-Yvette, grâce à un dialogue suivi entre l'exploitant, la Commune et les usagers ;
- De s'assurer de l'équilibre économique et de la pérennité de la structure de Golf ;
- Contribuer au développement de la politique golfique ;
- Plus généralement positionner le territoire de Gif-sur-Yvette comme un espace sportif et ludique offrant une gamme de services et d'équipements de qualité.

Dans ce contexte, le Conseil Municipal a décidé par délibération du Conseil municipal en date du 14 décembre 2021 que le golf de Gif-Chevry serait géré dans le cadre d'une concession de service public, sous la forme d'un affermage, et de la confier à des professionnels de la gestion de ce type d'installations et d'équipements.

La Commune attend de son Déléataire qu'il comprenne l'exigence de qualité et d'exception dans l'accueil des différents usagers et qu'il adhère aux objectifs généraux de la Commune.

Tel est le contexte de la présente convention.

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE I – DEFINITION ET OBJET DE LA CONVENTION

Article 1 – Définition de la convention

La Commune confie au Déléataire l'exploitation du golf de Gif-Chevy dans les conditions fixées à la présente convention d'affermage. L'exploitation consiste notamment dans la promotion, la commercialisation et la gestion du golf. L'exploitant assure le bon fonctionnement, la continuité, la qualité et la bonne organisation du service aux usagers.

Article 2 – Objet et portée du contrat

Le Déléataire s'engage à exploiter à ses risques et périls, conformément à la présente convention d'affermage, le service public de gestion du golf public de Gif-Chevy.

Les missions confiées au Déléataire sont les suivantes :

a) Exploitation du golf

L'exploitation du golf comprend notamment les missions suivantes :

- L'entretien du parcours et de l'ensemble des installations mises à disposition par la Commune ;
- L'acquisition, la maintenance et le renouvellement des équipements et matériels ;
- Le ramassage des balles ;
- Le maintien de la sécurité des usagers, des riverains du golf, des tiers et des installations ;
- La gestion administrative notamment la comptabilité et la facturation ;
- La perception des droits d'entrée et abonnements, conformément aux tarifs approuvés par délibération du Conseil Municipal ;
- L'accueil du public, la promotion du golf, l'information des usagers, la commercialisation.

b) Activités accessoires

L'exploitation du golf comprend également certaines activités accessoires qui sont :

- La restauration et le bar ;
- L'enseignement du golf, par des professeurs et moniteurs diplômés d'Etat, salariés de l'exploitant ou indépendants ;
- Le développement, de par l'animation d'une école de golf tenue en parallèle de l'activité de l'Association civile sportive du golf de Chevy, d'une filière « jeune » ;
- La gestion administrative et financière de la boutique d'équipement de golf (pro-shop) ;
- La vente d'accessoires pour le golf, la vente d'ouvrages sportifs, l'exploitation de distributeurs automatiques de confiseries, boissons et sandwiches, l'exploitation de jeux divers etc.
- Participer au développement du tourisme sportif et développer des liens avec les acteurs locaux.

Le Déléataire a la possibilité d'organiser d'autres activités avec l'accord préalable et écrit de la Commune.

Ces activités accessoires peuvent faire l'objet d'une sous-traitance, avec l'accord préalable et écrit de la Commune, dans les conditions prévues à l'article 5 de la présente convention.

c) Missions de service public pour la valorisation de l'activité golfique auprès du public

Le golf public de Gif-Chevry participe à la politique sportive de la ville de Gif-sur-Yvette. A ce titre, le Délégué sera chargé d'assurer ou de permettre, notamment :

- De développer une politique d'attractivité commerciale auprès des usagers, qu'ils soient résidents Giffois ou non Giffois ;
- L'organisation et la mise à disposition des installations en vue d'un projet d'école de golf ;
- L'accueil des compétitions organisées pour partie en partenariat avec l'Association civile sportive du golf de Chevry, suivant les modalités définies dans une convention signée entre ladite association et le Délégué ;
- L'accueil des écoles primaires de la ville, collèges, lycée et des activités périscolaires et extrascolaires, avec une mise à disposition à titre gratuit d'un enseignant pour la pratique du golf ou une formation préalable des encadrants des écoles primaires de la ville, collèges, lycée et des activités périscolaires et extrascolaires ;
- L'animation du golf et la promotion de la pratique du golf, l'organisation de manifestations exceptionnelles, etc.

Article 3 – Installations, équipements et matériels mis à disposition

a) Définitions

Les installations comprennent tous les biens immobiliers concourant à l'activité de service public. Ces biens sont considérés comme biens ayant un caractère par nature ou par destination, indispensable à l'exploitation du service.

Les installations immobilières confiées au Délégué seront décrites dans un inventaire détaillé qui sera annexé à la convention.

A cet effet, un état des lieux quantitatif et qualitatif sera établi contradictoirement dans les 3 premiers mois qui suivent la date d'entrée en vigueur de la convention conformément aux dispositions de l'article 11 de la présente convention d'affermage. Un plan périmétrique du golf est annexé aux présentes.

Au jour de la signature de la présente convention, le Délégué est réputé avoir accepté en l'état les installations.

Les installations comprennent :

- Un parcours de 9 trous de 25 hectares, par 34, de 2 683 m² ;
- Un club-house d'environ 292 m² comprenant l'accueil des golfeurs, un bar, une cuisine, un restaurant ainsi qu'une surface de vente ;
- Un « terrain d'entraînement » constitué d'un practice et d'un putting green de 32 870 m² ;
- Un terrain d'approche « pitch and putt » d'environ 6 500 m² ;
- Un atelier de 150 m² avec un local social attenant de 30 m² ;
- Une station de pompage dûment remise à neuf en 2021, permettant l'irrigation des parcours en collectant les eaux pluviales d'un bassin ou plan d'eau présent sur le site.

Les équipements sont définis comme l'ensemble des biens meubles permettant d'assurer l'exploitation de l'activité (machine à balle, cuisine, voitures...).).

Les matériels se composent des accessoires rendus utiles pour l'exercice de l'activité (clubs, balles, etc.).

b) Obligations du Déléataire relatives à la mise à disposition

L'ensemble des installations est mis à disposition du Déléataire. Les équipements autres que ceux liés aux équipements de cuisine, ainsi que les accessoires, sont la propriété du Déléataire en leur qualité de biens meubles, et font partie des moyens matériels déployés par le Déléataire dans le cadre de l'exploitation du service, listés en annexe 3.

Le Déléataire devra maintenir en permanence, à ses frais, en bon état de propreté et d'entretien tous les biens affectés à l'activité.

Le Déléataire ne pourra changer l'affectation des installations sans l'accord préalable et écrit de la Commune.

Le Déléataire ne peut se livrer à aucune démolition, transformation, ajouts des installations sans l'accord préalable et écrit de la Commune.

De la même manière, toute transformation, retrait ou ajout, tel qu'apposition de plaque, enseigne, ou inscription modifiant substantiellement l'aspect extérieur du golf devront avoir été autorisés expressément par la Commune, notamment pour ce qui relève du financement de ces modifications.

De plus, le Déléataire ne pourra :

- Autoriser un tiers, personne physique ou morale, à occuper à titre privatif et sans lien avec l'activité golfique, tout ou partie du site du golf de Gif-Chevry à quelque titre que ce soit,
- Autoriser un tiers, personne physique ou morale, à déposer une quelconque demande d'autorisation administrative portant sur tout ou partie du golf de Gif-Chevry.

Il pourra être dérogé aux présentes dispositions sur autorisation écrite de la commune donnée au tiers, avec l'accord préalable du Déléataire.

Article 4 – Durée de la convention d'affermage

La durée de la présente convention est de huit (8) ans, à compter du 1^{er} janvier 2023 et ce, sous réserve de sa signature, de sa transmission au représentant de l'État et de sa notification au Déléataire.

Le Déléataire supportera par ailleurs toutes les conséquences liées à un retard dans le début d'exploitation du golf de Gif-Chevry, qui lui seraient imputables.

Article 5 – Sous-traitance

Le Déléataire ne pourra sous-traiter à des tiers des missions qui lui sont confiées dans la présente convention qu'avec l'accord préalable et écrit de la Commune. Il est dès à présent convenu entre les Parties que l'activité de bar-restauration pourra être l'objet d'une sous-traitance auprès d'une structure dédiée.

Le Déléataire reste, en toutes circonstances, le seul responsable de l'exécution de la présente convention. Il ne peut en aucun cas se prévaloir d'une mauvaise exécution des missions confiées au sous traitant.

Le Déléataire devra transmettre à la Commune une copie des contrats de sous-traitance passés et rendre compte de la sous-traitance réalisée chaque année dans le rapport annuel remis à la Commune.

Les contrats de sous-traitance ne pourront être conclus pour une durée supérieure à celle de la présente convention.

CHAPITRE II – EXPLOITATION DU SERVICE

Article 6 – Principes généraux de l'exploitation

Dans le cadre de la présente convention, le Déléataire s'engage à assurer la sécurité, le bon fonctionnement, la continuité et la qualité du service.

Article 7 – Règlement du service

Un règlement du service définit les rapports entre les usagers et le service.

Au plus tard quinze (15) Jours avant la Date d'Entrée en Vigueur du Contrat, le Déléataire soumet le projet de règlement intérieur du golf au Déléant. Ce règlement est validé par le Déléant dans un délai d'un (1) mois suivant la transmission du projet par le Déléataire.

Il comprend notamment, la régie d'inscription, les horaires d'accès, les jours de fermeture, les règles de discipline pour les usagers et le régime de perception des droits d'entrée.

Le règlement du service, établi en concertation avec la Commune et le Déléataire, est arrêté par le maire .

Le règlement du service informe notamment les usagers de la faculté d'exprimer leurs avis sur le service rendu.

Article 8 – Mesures de sécurité et d'hygiène

Le Déléataire déclare être parfaitement informé de la réglementation, des consignes et normes de sécurité et d'hygiène en vigueur applicables à l'exploitation d'un golf en plein air, d'un bar, d'une cuisine et d'un restaurant.

Pour les missions confiées pour l'exploitation du golf, le Déléataire devra se conformer aux règles de sécurité en vigueur concernant notamment la surveillance et la sécurité du practice, du parcours et de l'enseignement. Il assure la sécurité maximale des usagers.

A ce titre, le Déléataire est notamment tenu de respecter et de faire respecter les règles de sécurité prescrites par le règlement intérieur.

Les installations telles que définies dans l'état des lieux qualitatifs et quantitatif, de même que les équipements et matériels, doivent être en permanence conformes aux dispositions et normes de sécurité et d'hygiène en vigueur.

Il appartient au Déléataire de prendre toutes mesures nécessaires à cet effet, et d'en informer la Commune.

Le Déléataire procède à ses frais aux contrôles périodiques obligatoires, qu'il s'agisse des normes d'hygiène et de sécurité applicables aux ERP type PA pour l'établissement de plein air ou des contrôles périodiques auxquels sont soumis les Établissements recevant du public composé du bar et du restaurant.

Le Déléataire formera les personnels placés sous son autorité et travaillant sur l'exploitation du golf et dans les locaux affectés au service sur les précautions à prendre pour assurer leur propre sécurité et celle des usagers.

A cet effet, des informations, enseignements et instructions leur sont donnés en ce qui concerne les conditions d'évolution sur le parcours, l'exécution de leur travail et les dispositions qu'ils doivent prendre en cas d'accident ou de sinistre.

Le Déléataire s'engage à ce que l'exploitation du golf :

- Ne cause aucun trouble tant aux riverains qu'aux usagers du site ainsi qu'aux tiers ;
- Assurer le bon ordre et la discipline dans les installations ;
- Respecter toutes les dispositions légales concernant les ERP (établissement recevant du public) ;
- D'une manière générale, à ce que son activité ne soit source d'aucun trouble à l'ordre public, ou ne puisse porter atteinte à la réputation de la Commune ;
- En cas de litige et/ou incident avec un riverain, le Déléataire est tenu d'informer la Commune de la nature du litige et de la réponse apportée.

Article 9 – Mesures environnementales

La Commune tend à mettre en œuvre à travers la commande publique, une politique d'achats durables prenant en compte les objectifs du développement durable à savoir l'environnement, le social, le sociétal ainsi que l'économique.

Un achat durable se traduit notamment par la prise en compte simultanée de toutes ces dimensions au titre desquelles les achats devront être conformes à l'objectif de protection de l'environnement. Écoproduits, achats « verts », bilan carbone, etc., devront être conformes à l'éthique (respect des conventions de l'Organisation Internationale du Travail), aux aspects sociaux tels que la diversité, l'égalité homme – femme notamment, la solidarité (insertion professionnelle des personnes éloignées de l'emploi, des travailleurs en situation de handicap, etc.) et équité (respect des principes du commerce équitable assurant notamment aux producteurs une juste rémunération, etc.).

Plus encore, la Commune exige de son Déléataire la mise en œuvre d'une gestion qualitative en matière environnementale. En effet, le golf constitue un sport particulier en termes d'impact environnemental quant à notamment l'usage de la ressource en eau, l'utilisation de produits phytosanitaires, la gestion des balles de golf perdues composées de dérivé du pétrole ne pouvant se dégrader naturellement, etc.

Il est indiqué que la Commune est particulièrement soucieuse de préserver son Environnement dans lequel s'intègre le golf Gif-Chevy. Celui-ci se veut un poumon naturel contribuant à la qualité de l'air et une ceinture verte pour contenir l'étalement urbain. La Commune a dès lors mis en œuvre des dispositifs concourant à une gestion des équipements dans un respect écologique. Des systèmes de drainage des parcours et d'irrigation, de par l'usage d'une station de pompage alimentée par un bassin d'eaux pluviales permettant l'arrosage desdits parcours, constituent ainsi des éléments techniques mis à disposition relevant de la préservation de l'environnement.

Pour la mise en place d'une gestion raisonnée, des solutions existent et des initiatives devront être prises par le Déléataire tout en respectant la biodiversité.

Un plan de gestion durable adapté au site devra être remis par le Déléataire dans les trois (3) mois suivant la notification du contrat d'affermage. Celui-ci devra prévoir la gestion des espèces exotiques et envahissantes, présenter toutes les mesures permettant de protéger et d'économiser l'eau (suivi et la gestion de la qualité de l'eau, gestion raisonnée et différenciée de l'arrosage des parcours voire la réutilisation de l'eau, etc.) ainsi qu'assurer une gestion intégrée des espaces engazonnés et des intrants.

Il est rappelé également la réglementation en vigueur en matière d'usage de produits phytosanitaires qui veut qu'à compter du 1^{er} juillet 2022, les produits phytosanitaires de synthèse ne pourront être appliqués que sur les dépôts, fairways et greens et ce, jusqu'au 1^{er} janvier 2025, date à laquelle l'interdiction se veut générale, sauf exceptions réglementaires à déterminer par le législateur.

De plus, et dès la prise d'effet du contrat, le Déléataire devra engager une démarche de certification du golf Gif-Chevy répondant au label « Ecocert – engagement biodiversité », voire tout autre label équivalent ou plus engageant en matière environnementale.

Le Déléataire s'engage conventionnellement à mettre en place un gestion des espaces verts respectant le principe de « Zéro phyto » et ce, pour 2025 avec une labélisation du golf de Gif Chevy selon le standard « Golf éco-durable », en partenariat avec Ecocert, au plus tard au 31 décembre 2024.

Article 10 : Respect des principes d'égalité des usagers, de laïcité et de neutralité du service public

Le Déléataire est tenu d'assurer l'égalité des usagers devant le service public et de veiller au respect des principes de laïcité et de neutralité du service public. Il prend les mesures nécessaires à cet effet et, en particulier, il veille à ce que ses salariés ou les personnes sur lesquelles il exerce une autorité hiérarchique ou un pouvoir de direction, lorsqu'ils participent à l'exécution du service public, s'abstiennent notamment de manifester leurs opinions politiques ou religieuses, traitent de façon égale toutes les personnes et respectent leur liberté de conscience et leur dignité.

Le Déléataire veille également, lorsque la sous-traitance a dument été autorisée par la commune, à ce que toute autre personne à laquelle il confie pour partie l'exécution du service public, s'assure du respect de ces obligations.

Le Déléataire informe sans délai la Commune des manquements dont il a connaissance, ainsi que des mesures qu'il a prise ou entend mettre en œuvre pour y remédier.

La Commune, par l'intermédiaire de l'un de ses représentants, peut à tout moment procéder à un contrôle sur place du respect des principes susvisés.

Tout manquement constaté pourra faire l'objet d'une mise en demeure d'y remédier dans un délai fixé par la Commune.

A défaut d'exécution du Déléataire dans le délai prescrit, celui-ci se verra appliqué la pénalité prévue à l'article 35 du présent contrat, jusqu'à la cessation complète dudit manquement.

TITRE II – GESTION DES EQUIPEMENTS ET DU PERSONNEL

CHAPITRE I – GESTION DES EQUIPEMENTS

Article 11 – Etat des lieux

Un état des lieux quantitatif et qualitatif sera établi contradictoirement dans les trois (3) premiers mois qui suivent la date d'entrée en vigueur de la convention. Il établira des installations et équipements confiés au Délégué. Il listera les installations et les équipements qui nécessitent une remise à niveau à la charge de la Commune en sa qualité de propriétaire.

Au jour de la signature de la présente convention, le Délégué est réputé avoir accepté les équipements meubles (appareillages de cuisine du type « hottes aspirantes », etc.) et immeubles en l'état.

Article 12 – Fournitures, fluides

Le Délégué prend en charge, à la date de prise d'effet de la délégation, tous les frais relatifs à la fourniture d'énergie et de fluides, notamment eau, gaz, électricité, chauffage, téléphone, ainsi que les frais relatifs à l'assainissement et à l'élimination des déchets pour l'ensemble des installations confiées par la Commune.

L'entretien des compteurs d'eau, d'électricité, de gaz ou autres fluides sont à la charge du Délégué et leur installation est à la charge de la Commune.

Article 13 – Utilisation de marques professionnelles

L'utilisation de marques professionnelles ou commerciales du Délégué à l'occasion de l'exploitation du service est autorisée, mais la mise en place d'une ou plusieurs enseignes, leurs emplacements et leurs caractéristiques, sont soumis à accord préalable et écrit de la Commune, sous réserve du respect de sa charte graphique.

Toute autre publicité extérieure devra être autorisée par la Commune.

Article 14 – Suivi de la démarche environnementale

Le Délégué est tenu d'inscrire son exploitation dans une démarche environnementale, notamment sur les postes suivants :

- Fluide ;
- Consommation énergétique ;
- Tri des déchets ;
- Entretien des parcours ;
- Information de la clientèle sur la démarche environnement durable.

L'entretien des parcours devra être effectué conformément au programme de prévention des pollutions par les produits phytosanitaires en se référant à la loi n° 2014-110, dite loi "LABBÉ" du 6 février 2014 complété par un arrêté du 15 janvier 2021.

CHAPITRE II – TRAVAUX ET ENTRETIEN

Article 15 – Obligations générales en matière d'entretien et de travaux

Au sens de l'article 606 du Code Civil, il est fait une distinction entre les grosses réparations (toutes celles qui intéressent l'immeuble dans sa structure et sa solidité générale) et les réparations d'entretien (celles qui sont utiles au maintien permanent en bon état de l'immeuble).

Dans le cadre de ce contrat, le Délégataire a pour mission le maintien en état de fonctionnement des biens, équipements, ouvrages et terrains engazonnés du service exploité. A ce titre, il est chargé de l'entretien de l'ensemble des biens mais aussi de leur renouvellement.

Il est convenu que délégataire est autorisé à amortir les investissements sur une durée pouvant aller au-delà du terme du contrat.

Il est d'ores et déjà établi que la Valeur nette comptable en fin de contrat ne pourra être supérieure à 55 K€ HT (cinquante-cinq mille euros hors taxe)

Les dispositions suivantes explicitent la répartition de ces réparations entre le Délégataire et la Commune.

Article 15.1 – Renouvellement et réparation

Le Délégataire sera tenu de procéder aux réparations et au renouvellement de tous les équipements et matériels mis à sa disposition, ou dont il fera usage, dans le cadre de l'exécution du contrat.

À ce titre, il devra notamment remplacer les équipements et matériels détériorés ou disparus par des équipements et matériels de même qualité soumis à validation de la collectivité..

Ces réparations devront être effectuées immédiatement, conformément aux préconisations ou recommandations du constructeur ou d'un bureau de contrôle, sans préjudice des recours éventuels contre les auteurs de dégâts.

Article 15.2 – Travaux, installation et aménagements

Conformément aux dispositions de l'article 1724 du Code Civil, le Délégataire devra souffrir et laisser faire tous les travaux de réparation, reconstruction, aménagement que la Commune serait amenée à faire effectuer - en tant que propriétaire - au cours de la durée du présent contrat dans les biens immobiliers mis à disposition, quelle qu'en soit la nature et la durée.

Le Délégataire devra aviser immédiatement la Commune de toute réparation à la charge de cette dernière dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Le Délégataire ne pourra se livrer à aucune démolition, construction, transformation, ni à aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture sans consentement préalable, écrit et exprès, de la Commune et des Commissions de Sécurité. Il en est de même en cas de sinistre. Le Délégataire ne pourra effectuer dans les biens immobiliers des travaux pouvant changer sa destination ou nuire à sa solidité et de même il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Tous les travaux réalisés par le Déléataire emportant des changements de distribution, démolition ou percements de murs, des poutres ou des planchers, d'installations de machinerie quelle qu'en soit la source d'énergie devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Maire ou de son représentant, lesdits travaux devront être effectués aux frais, risques et périls exclusifs du preneur conformément aux normes en vigueur et sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études technique ainsi qu'un bureau de contrôle agréé par lui. Les études de diagnostics afférentes à ces projets seront à la charge du Déléataire.

Le Déléataire ne pourra modifier l'aménagement intérieur des locaux, ni installer de nouvelles cloisons, en cours de convention, même démontables sans avoir obtenu l'accord écrit et préalable du Maire ou de son représentant, sur le plan de distribution projeté. Tous les travaux d'améliorations, d'embellissements, de cloisonnements ou de constructions quelconques, y compris ceux nécessités par de nouvelles dispositions réglementaires et à l'exception des travaux de mise en conformité et de sécurité, faits par le Déléataire à la prise de possession ou en cours de convention deviendront lors de son départ la propriété de la Commune et sans préjudice du droit qui lui est réservé d'exiger la remise en état des locaux dans leur état primitif et aux frais du Déléataire (cette hypothèse ne visant que les travaux qui n'auraient pas été préalablement autorisés par le Déléant). En outre, un dossier des ouvrages exécutés devra être remis à la Commune à l'issue desdits travaux.

Il est toutefois précisé que les équipements matériels et installations non fixés à demeure, et en dehors de ceux livrés avec le bâtiment par la Commune, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeuble par destination resteront la propriété du Déléataire et devront être enlevés par ce dernier lors de la sortie des locaux, à charge pour lui de remettre les biens immobiliers, objet des présentes, en état après cet enlèvement.

Faute d'exécution des travaux de remise en état par le Déléataire, ceux-ci seront effectués par la Commune et seront facturés au Déléataire. La Commune, en sa qualité de propriétaire, assurera uniquement les travaux identifiés à l'article 16 ci-après.

Article 15.3 – Exécution des prestations de nettoyage, d'entretien et de maintenance des bâtiments, des parcours et des éléments attenants (équipements et matériels)

Le Déléataire veille à la conservation du site, patrimoines bâtis et espaces verts confiés, par un entretien de qualité. Le Déléataire se devra de respecter une démarche qualité et avoir mettre en place à son échelle une politique de développement durable.

L'affectation des locaux devra être conforme aux lois et règlements en vigueur, notamment au regard de la sécurité et de la législation du travail.

Le Déléataire assurera à ses frais le nettoyage et l'entretien courant des installations et équipements qui lui sont délégués ainsi que tous les équipements et matériels, en sa qualité de propriétaire, concourant à l'activité du service.

Le Déléataire doit notamment :

- Assurer la gestion de l'entretien, de la maintenance selon les niveaux 1 à 5 selon les cas évoqués à l'article 16 et du bon fonctionnement de l'ensemble des équipements par des moyens propres ;
- Prendre toutes mesures de précaution ou de gestion relative aux installations techniques selon les prescriptions des installateurs et constructeurs.

a) Définition des termes de nettoyage, entretien courant et de maintenance

Par nettoyage, on entend toutes les opérations permettant de garantir l'hygiène et la propreté des installations et de leurs abords. Ces opérations seront mises en œuvre par le Délégataire aussi souvent que nécessaire.

Par entretien courant, on entend toutes les opérations permettant d'assurer le maintien en état de fonctionnement des installations jusqu'au moment où leur vétusté ou une défaillance rend nécessaire des travaux de gros entretien ou de renouvellement.

Par maintenance, on entend « l'ensemble de toutes les actions techniques, administratives et de management durant le cycle de vie d'un bien, destinées à le maintenir ou à le rétablir dans un état dans lequel il peut accomplir la fonction requise » (norme NF EN 13306).

b) Conditions de nettoyage, d'entretien courant et de maintenance

L'entretien des espaces verts extérieurs à l'enceinte du bâtiment et compris dans le périmètre de la délégation incombe au Délégataire, selon les modalités prévues à l'article 16-1.

Les travaux d'entretien et de maintenance seront exécutés en dehors des heures d'ouverture au public ou, à défaut, à la condition qu'il n'en résulte pas de perturbations inhabituelles pour ce type d'activité pour la qualité du service et le confort des usagers. Sauf nécessité impérieuse, il n'y a pas d'interruption d'exploitation pour réaliser les opérations d'entretien courant et de maintenance.

Tous les contrats passés par le Délégataire avec des tiers, nécessaires à la continuité du service, seront communiqués à la Commune. Ils comportent une clause réservant expressément à la Collectivité la faculté de se substituer au Délégataire dans le cas où il serait mis fin au contrat. Le terme de ces contrats est identique à celui de la présente Convention.

Par ailleurs, le Délégataire remet chaque année un mois avant la date anniversaire de la présente Convention, le programme des opérations envisagées de même que le programme des principales opérations exécutées l'année précédente. Le programme des principales opérations exécutées est intégré dans le rapport annuel.

Le programme exhaustif des opérations envisagées est présenté préalablement au Comité de suivi.

i. Entretien des installations bâtementaires et extérieures

Le Délégataire assure l'entretien et la maintenance des ouvrages et équipements mis à sa disposition conformément aux éléments ci-dessous. Les diagnostics préalables au dépannage sont, dans tous les cas, à la charge du Délégataire.

Le Délégataire est responsable de l'entretien courant des installations bâtementaires et extérieures, notamment de manière à maintenir, pendant la durée de la convention, les biens mis à disposition en bon état d'exploitation effective. Pour cela, il s'engage à mobiliser au minimum les moyens humains de l'annexe 1.

L'entretien des extérieurs et donc des terrains ou parcours est réalisé conformément au programme d'entretien, poste par poste, annexé à la présente convention.

Il est également rappelé que l'entretien des parcours devra être effectué conformément au programme de prévention des pollutions par les produits phytosanitaires en se référant à la loi n° 2014-110, dite loi "LABBÉ" du 6 février 2014 complétée par un arrêté du 15 janvier 2021.

ii. Entretien des équipements et matériels

Tous les équipements et matériels contribuant à l'exploitation du golf sont maintenus en bon état de fonctionnement par le Délégué, qu'ils soient propriété de ce dernier ou propriété de la Commune.

Si le curage des bassins de rétention sur le périmètre du golf est à la charge de la Commune puisqu'ils font partie du réseau d'assainissement des eaux pluviales, le Délégué aura la charge de l'entretien du bassin équipé d'une station de pompage. Cet équipement permet l'arrosage du parcours et donc concourt à l'entretien du patrimoine. Un dessablement de ce bassin sera effectué par le Délégué à ses frais, à raison de deux fois pendant la période de délégation, étant entendu par les parties qu'un curage sera assuré par la Commune sur les 2 premières années du contrat.

Le Délégué aura la charge de faire exécuter ou d'exécuter lui-même toute réparation des dommages et détériorations occasionnés à ces équipements ou matériels, et ce, même en cas de vandalisme.

La réparation ou le remplacement des équipements et matériels détériorés ou disparus est exécuté dès lors qu'il est constaté, sans préjudice des éventuels recours.

Article 15.4 – Travaux de renouvellement des installations, équipements et matériels

a) Travaux de renouvellement des installations

Les travaux de réparation des installations qui sont à la charge de la Commune en tant que propriétaire concernent les ouvrages de génie civil, de bâtiment et de voirie ainsi que l'élagage selon les modalités décrites à l'article 16.

b) Travaux de renouvellement des équipements et matériels

Il revient au Délégué d'acquiescer, d'entretenir et de renouveler l'ensemble des équipements et matériels nécessaires à l'exploitation du golf conformément aux dispositions inscrites au tableau de synthèse présenté à l'article 16.

Article 15.5 – Modernisation, mise en conformité, extension ou modification des installations, équipements et matériels

a) Modernisation

Si à l'occasion du renouvellement d'équipements ou de matériels lui incombant en application des stipulations de l'article 16, le Délégué est amené à remplacer dans son ensemble un bien, il doit au préalable en informer par écrit la Commune, afin de lui permettre d'examiner l'intérêt qu'il pourrait y avoir, compte tenu notamment de l'évolution de la technique ou de la réglementation, à substituer aux équipements et matériels remplacés des équipements ou matériels mieux adaptés, notamment par leur principe de fonctionnement, à la poursuite de l'exploitation, non seulement jusqu'à la fin de la convention mais également au-delà de la date de son expiration.

Dans cette hypothèse, les deux parties pourront se rapprocher pour étudier les conditions de participation éventuelle de la Commune aux dépenses.

b) Mise en conformité

Les dépenses qui pourraient résulter de travaux de mise en conformité réglementaire de l'équipement avec les règlements techniques et administratifs adoptés et entrant en vigueur postérieurement à la date de prise d'effet de la présente convention sont à la charge de la Commune. Il est indiqué que de simples levées de réserve, du type changement de prises ou blocs de secours, ne constituent aucunement des mises en conformité.

c) Extension ou modification

Dans le cas où la Commune ou le Déléataire envisageraient une extension ou une modification des installations du service, les deux parties se concerteront afin d'étudier les modalités de réalisation de ces travaux.

Le cas échéant, les modalités de maîtrise d'ouvrage, de financement et de mise à disposition de la nouvelle partie des installations du service feront l'objet d'un avenant à la présente convention.

Article 16 – Répartition des prestations d'entretien, de maintenance et de travaux entre le Déléataire et la Commune

Article 16.1 – Tableau de répartition

Les opérations d'entretien, de maintenance corrective, préventive, curative sont menées et réparties entre la Commune et le Déléataire eu égard à la classification suivante :

Niveau 1

Réglages simples sans aucun démontage ou ouverture du bien.

Niveau 2

Dépannages par échange standard des éléments prévus à cet effet et opérations mineures de maintenance préventive telles que contrôle de bon fonctionnement.

Niveau 3

Identification et diagnostic des pannes, réparations par échange de composants ou d'éléments fonctionnels, réparations mécaniques mineures, et toutes opérations courantes de maintenance préventive telles que réglage général ou réaligement des appareils de mesure.

Niveau 4

Tous les travaux importants de maintenance corrective ou préventive, à l'exception de la rénovation et de la reconstruction. Ce niveau comprend aussi le réglage des appareils de mesure utilisés pour la maintenance et, éventuellement, la vérification des étalons de travail par des organismes spécialisés.

Niveau 5

Rénovation, reconstruction ou exécution des réparations importantes.

Le Déléataire est réputé connaître parfaitement les ouvrages, équipements, matériels et appareils mis à disposition.

La charge des opérations de nettoyage, d'entretien, de réparation et de renouvellement est répartie entre la Collectivité et le Déléataire comme suit.

Tableau récapitulatif de la répartition des travaux d'entretien, de maintenance et de renouvellement

Périmètre	A la charge du Déléataire	A la charge de la collectivité
Génie civil, bâtiments Infrastructure (murs, dalles, sols et toitures), isolation thermique, couverture, étanchéité, parking *** Collecteurs d'eaux pluviales (gouttières, chéneaux, branchements, regards, séparateur à hydrocarbures, etc.) *** Collecteurs d'eaux usées	Maintenance niveau 1 y compris nettoyage des façades, baies vitrées - Relevé visuel *** Niveaux 1 à 3 comprenant le nettoyage et le curage à la charge du Déléataire *** Niveaux 1 à 3	Maintenance niveau 2, 3, 4 et 5 Toutes autres réparations et mise en conformité *** Niveaux 4 et 5 *** Niveaux 4 et 5
Menuiseries intérieures et extérieures (y compris serrurerie, métallerie)	Niveau 1, 2, 3	Maintenance niveau 4, et 5 et mise en conformité
Réseaux de fluides (intégrés au périmètre de la délégation) Eau potable Énergie calorifique Électricité, etc.	Maintenance niveau 1, 2 et 3 - Vérifications périodiques et réglementaires - Relevé visuel	Maintenance niveau 4 (hors vérifications périodiques et réglementaires exécutées par un organisme agréé) et 5 - Travaux de mise en conformité

Périmètre	A la charge du Déléataire	A la charge de la collectivité
Équipements de sécurité incendie Moyens de secours du type : Alarme incendie Extraction de fumées Extincteurs Blocs de secours	Maintenance niveau 1, 2 et 3 - Vérifications périodiques et réglementaires - Relevé visuel <i>Nota : les extincteurs existants seront cédés gratuitement en l'état par la Commune au Déléataire, ce dernier en assurant leur gestion et leur remplacement éventuel.</i>	Maintenance niveau 4 (hors vérifications périodiques et réglementaires exécutées par un organisme agréé) et 5 - Travaux de mise en conformité

Installations techniques et systèmes informatiques Chauffage et ventilation Armoires électriques divisionnaires Traitement d'eau, filtration Téléphonie et informatique, etc.	Maintenance niveau 1, 2, 3, 4 et 5 autres que mise en conformité - Vérifications périodiques - Relevé visuel	Maintenance niveau 5 pour mise en conformité uniquement <i>La Commune assurera toutefois le changement de radiateur électrique défaillant</i>
Equipements sanitaires Appareillages et commandes	Maintenance niveau 1, 2, 3 y compris détartrage du ballon d'eau chaude, remplacement d'un robinet, joint, etc.	Maintenance niveau 4, et 5 y compris remplacement d'un ballon d'eau chaude *** Travaux de mise en conformité
Equipements de cuisine et de laverie (y compris bac à graisse)	Maintenance niveau 1, 2, 3	Maintenance niveau 4, et 5 *** Travaux de mise en conformité
Mobiliers et éléments ajoutés par l'occupant	Maintenance niveau 1, 2, 3, 4 et 5	Sans objet
Equipements d'éclairage Appareillages et commandes	Maintenance niveau 1, 2, et 3 Relamping	Maintenance niveau 4 et 5 *** Travaux de mise en conformité
Peintures et revêtements muraux souples et carrelées	Réparation Rénovation partielle et limitée	Rénovation importante ou complète résultant de l'absence d'un défaut d'entretien
Équipements intérieurs et mobiliers Cabines, casiers, banques d'accueil...	Maintenance niveau 1, 2 et 3	Maintenance niveau 4 et 5 Pour mise en conformité

Périmètre	A la charge du Déléataire	A la charge de la collectivité
Équipements extérieurs Clôtures, filets pare-balles, plantations, bassin, parking, arrosage automatique Allées et éclairage extérieur Abris extérieurs	Entretien et nettoyage des espaces verts et des circulations - Elagage des espaces verts (massifs, haies, arbres, etc.) sur tout le parcours jusqu'à la limite de prestation à la charge de la commune - Rénovation et remplacement des filets pare-balles ainsi que les clôtures et les portails (vandalisme inclus) à hauteur de 6 000 € HT/an - Relamping - Entretien de l'arrosage automatique comprenant la station de pompage, les canalisations, les vannes et électrovannes, les regards, etc. - Curage du bassin servant à l'arrosage du parcours en 2026 et 2029 - Entretien et maintenance des abris extérieurs	Elagage des espaces verts en limite de propriété sur un périmètre de 15 mètres à partir de la limite séparative (période de réalisation arrêtée après accord du délégataire) - Réalisation d'une campagne d'élagage des arbres de hautes tiges en début d'exploitation de l'activité pour mise à niveau des végétaux suivant l'état des lieux

Les vérifications périodiques réglementaires (électricité, gaz, alarme incendie, désenfumage, équipements sous pression, chaufferies, machines, contrôle pollution, légionelles, installations thermiques, E.P.I, dispositifs de sécurité incendie, paratonnerres, etc.) y compris les petits travaux de mise en sécurité (consécutifs aux observations formulées dans les rapports de vérifications) sont à la charge du Déléataire.

Les travaux importants de mise en conformité réglementaire restent à la charge de la Commune. Les rapports de vérifications périodiques devront être transmis chaque année à la Commune.

Article 17 – Exécution d'office des travaux d'entretien, de réparation et de renouvellement

Faute pour le Déléataire d'entretenir et de réparer les matériels, équipements et installations du golf, conformément à ses obligations au titre de la présente convention, la Commune peut procéder ou faire procéder à ces opérations aux frais et risques du Déléataire, suite à un constat et une mise en demeure de la Commune restée infructueuse après un délai de 15 jour calendaire.

CHAPITRE III – GESTION DU PERSONNEL

Article 18 – Gestion du personnel

Conformément à l'article L.1224-1 du Code du travail, tous les contrats de travail en cours au jour de l'entrée en vigueur de la présente convention subsistent entre l'ancien exploitant et le nouveau Délégataire.

L'annexe 1 à la présente convention présente la liste du personnel actuellement affecté à l'exploitation du golf par l'ancien exploitant jusqu'à la date du 31 décembre 2022.

Si besoin, le Délégataire recrute et affecte au fonctionnement du service le personnel nécessaire, en nombre et en qualification.

La rémunération du personnel se fait aux soins du Délégataire, charges sociales et patronales et autres frais et taxes compris.

Article 19 – Dispositions applicables au personnel à l'expiration de la convention

Conformément aux articles L.1224-1 et suivants du Code du travail, tous les contrats de travail en cours à l'expiration de la présente convention subsisteront entre le nouveau Délégataire et le personnel en place.

CHAPITRE IV – ACTIVITES DE GOLF DEVELOPPEES

Article 20 – Généralité

Le Délégataire devra développer sur le site les activités golfiques en direction du plus grand nombre par la mise en place d'écoles de golf, des cours collectifs et individuels et d'une pratique libre favorisant en outre l'accès aux jeunes sur le temps scolaire et périscolaire.

Pour rappel, il est indiqué que les équipements se composent de :

- un parcours de 9 trous de 25 hectares, par 34, de 2 683 m² ;
- un club-house d'environ 292 m² comprenant l'accueil des golfeurs, un bar, une cuisine, un restaurant ainsi qu'une surface de vente ;
- un « terrain d'entraînement » constitué d'un practice et d'un putting green de 32 870 m² ;
- un terrain d'approche « pitch and putt » d'environ 6 500 m² ;
- un atelier de 150 m² avec un local social attenant de 30 m² ;
- une station de pompage dûment remise à neuf en 2021, permettant l'irrigation des parcours en collectant les eaux pluviales d'un bassin ou plan d'eau présent sur le site.

Article 21 – Enseignements

Pour chacune des disciplines pratiquées sur le site, les activités d'enseignement, d'encadrement et d'animation seront assurées par des personnes remplissant les conditions de qualification et de moralité fixées aux articles L.212-1 à L.212-10 du Code du Sport.

Article 22 – Répartition entre enseignement et jeu libre

Le practice et le parcours de golf pourront être utilisés à la fois pour l'entraînement individuel et pour l'enseignement.

Le Délégué laissera gratuitement les installations, équipements et matériels à disposition des jeunes Gifflois dans le cadre d'activités scolaires, périscolaire et extra-scolaires. Chaque année, et ce avant le 1^{er} septembre, il sera transmis au Délégué le planning de réservation des équipements comprenant les plages horaires utilisées ainsi que les activités prévues.

CHAPITRE V – EXPLOITATION DE LA RESTAURATION

Article 23 – Généralité

Le Délégué ou le sous traitant qu'il aura désigné comme stipulé ci-après aura la responsabilité de l'exploitation du bar-restaurant du club house.

Le Délégué proposera différentes formules de restauration à table et à emporter (sandwichs, croque-monsieur, etc.).

L'établissement disposera à cet effet d'une licence de troisième catégorie ou licence restaurant.

Dans l'hypothèse où le Délégué souhaiterait confier tout ou partie de cette activité à un prestataire extérieur, le choix de ce dernier devra être soumis à l'accord préalable et écrit de la Commune, conformément à la procédure définie à l'article 5 de la présente convention.

L'activité du bar-restaurant du club house sera exploitée en haute saison (avril-octobre) de préférence de 8H00 à 19H00 et en basse saison (novembre-mars) de 9H00 à 17H00. Ces plages horaires sont des souhaits que le Délégué est libre d'adapter en fonction du positionnement de son activité en termes de restauration (formule « snacking », formule « brunch », etc.).

Les prix pratiqués devront permettre une fréquentation du plus grand nombre.

Article 24 – Signalétique et publicité – Règlement local de publicité

Le Délégué ne pourra placer, sauf accord préalable et écrit de la Commune, aucune enseigne extérieure, ni installer aucune publicité, signalisation ou fléchage concernant l'exploitation des unités de restauration.

Aucun matériel publicitaire de tiers ne pourra être installé ou accepté par le Délégué, à l'extérieur des unités de restauration, sans l'accord écrit et préalable de la Commune.

Article 25 – Hygiène

Le Délégué fera procéder à ses frais à tous les contrôles bactériologiques réglementaires.

Il en transmettra les résultats à la Commune dans les huit jours suivant leur réception. Il informera la Commune de toutes les observations, suggestions ou réclamations formulées par la clientèle.

Le Délégué s'engage à respecter l'ensemble de la réglementation en vigueur ou à venir régissant ce type d'exploitation.

TITRE III – DISPOSITIONS FINANCIERES

CHAPITRE I – REMUNERATION DU DELEGATAIRE

Article 26 – Principe de la rémunération

La rémunération du Délégué est composée par les recettes perçues auprès des usagers pour l'inscription aux activités et par l'ensemble des produits d'exploitation (vente d'accessoires, nourriture et boisson, etc.).

Le Délégué est également autorisé à percevoir toutes les recettes accessoires telles qu'indemnités d'assurances, subventions et indemnités attribuées au Délégué par d'autres organismes que l'Autorité concédante, recettes issues de la fourniture de services spéciaux à des tiers et produits financiers de gestion.

L'ensemble des recettes perçues par le Délégué lui permet d'assurer l'équilibre de la convention dans des conditions de fréquentation normale et eu égard aux charges qu'il supporte.

Article 27 – Tarifs

Les activités doivent comprendre l'initiation, l'instruction, la formation, les examens et les compétitions.

Des tarifs pratiqués devront dynamiser la politique commerciale de ce secteur d'activité.

La tarification des activités sera appliquée par le Délégué au 1^{er} janvier 2023 en référence aux tarifs annexés à la présente convention, en annexe 4.

Le Délégué a la possibilité de soumettre à la Commune de nouvelles propositions tarifaires qui seront actées par délibération du Conseil Municipal. Pour ce faire, le Délégué s'engage à fournir à la Commune, au moins trois mois avant leur application, toutes les pièces justificatives à cette demande.

La modification des tarifs ne pourra se faire qu'à la date anniversaire de l'entrée en vigueur de la convention.

L'augmentation des tarifs ne pourra être supérieure à l'évolution de l'indice ILC (indice des loyers commerciaux, selon précisions stipulées à l'article 28) que dans le cas de modification des conditions de l'exploitation.

Les tarifs sont soumis à la TVA au taux légal en vigueur.

La cotisation annuelle sur le golf de Chevy devra également donner droit à des conditions particulières accordées aux golfs du réseau de l'exploitant ou dans tout autre golf partenaire.

Les modalités de révision des tarifs ci-avant décrites ne s'appliquent pas aux tarifs des produits de « chaîne » ou de « groupe », c'est-à-dire des produits concernant l'accès à plusieurs parcours, que le Délégué détermine librement.

Article 28 – Redevance au titre des biens mis à disposition à titre exclusif

La convention d'affermage est consentie moyennant le versement à la Commune d'une redevance de mise à disposition des bien, redevance fixe annuelle payable dans les conditions fixées ci-après.

Le montant de la redevance est donc dû par le Déléataire au titre de l'occupation du domaine public, dans les conditions d'exécution fixées à la présente convention.

La redevance sera versée annuellement par le Déléataire au plus tard le 30 juin de chaque année civile d'exercice, sur présentation par le comptable public d'Orsay du titre de recette correspondant établi par la Commune de Gif-sur-Yvette.

Cette redevance sera de 10 000 € HT. Ce montant s'entend en valeur « 1^{er} trimestre 2023 ».

Le montant de la redevance sera révisé, une fois par an, à partir de la deuxième année d'exploitation, en fonction de la variation de l'indice ILC (indice des loyers commerciaux).

L'indice de base est celui disponible au 1^{er} septembre 2022. L'indice de comparaison est l'indice disponible au 1^{er} septembre de l'année n (et pour la première fois indice disponible au 1^{er} septembre 2023 pour les nouveaux tarifs applicables à partir du 1^{er} janvier 2024.

CHAPITRE II – RESPONSABILITE - ASSURANCES

Article 29 – Responsabilité du Déléataire

29.1 La responsabilité de l'ensemble des installations, équipements et matériels définis à l'article 3 et confiés par la Commune sera transférée au Déléataire à compter du début du contrat, soit le 1^{er} janvier 2023. De même, le délégataire sera responsable des biens apportés par lui et concourant à l'exploitation du golf.

De plus, le Déléataire fera son affaire personnelle de tous les risques et litiges pouvant provenir du fait de l'exploitation du golf. La responsabilité de la Commune ne pourra pas être recherchée à l'occasion d'un litige provenant de la gestion du Déléataire.

La responsabilité du Déléataire s'exerce, notamment, tant vis-à-vis de son personnel, que vis-à-vis des usagers et des tiers, notamment des riverains et du voisinage du golf, pour les accidents et détériorations qui surviendraient du fait du fonctionnement de la délégation et des activités qui y sont développées, aux personnes comme aux biens meubles et immeubles.

Lui incombe, de même, la responsabilité civile résultant de l'existence des installations, équipements et matériels définis à l'article 3. À tout moment le Déléataire se doit d'informer la Commune de tous les incidents pouvant survenir et des mesures prises.

29.2 Aucune Partie n'encourt de responsabilité pour n'avoir pas accompli ou avoir accompli avec retard une obligation au titre du Contrat, dans la mesure où un tel manquement ou retard résulte directement d'un événement de Force Majeure ou d'une imprévision telle que définie par la jurisprudence.

Par cas de force majeure il faut entendre et ce de façon non exhaustive la survenance d'événements tel que : cas d'annulation, de résolution ou de résiliation du contrat de concession par le juge suite au recours d'un tiers, épidémie de covid ou grippe à l'échelle nationale , intempéries, tremblements de terre, tempêtes, inondations, éruptions volcaniques, guerres extérieures ou intérieures, attentats, risques sanitaires ou animaliers, soulèvements et mouvements de grève générale, grèves autres que celles du personnel du Déléataire.

Lorsque l'une des Parties invoque la survenance d'un événement de Force Majeure, ou d'une imprévision elle le notifie à l'autre Partie par écrit dans les meilleurs délais. La notification précise les faits invoqués au soutien de sa demande. Dans une telle hypothèse, les Parties conviennent de se rencontrer au plus vite pour envisager toute mesure à prendre en vue d'assurer la continuité du service et d'éviter, autant que faire se peut, la rupture de leurs liens contractuels. Les différends entre les Parties sont réglés conformément aux dispositions visées à l'article 43 – Procédure de règlement des différends et litiges.

De plus conformément au point 4 de l'article L. 6 du Code de la commande publique:

« Lorsque survient un événement extérieur aux parties, imprévisible et bouleversant temporairement l'équilibre du contrat, le Déléataire, qui en poursuit l'exécution, a droit à une indemnité ».

La Partie qui invoque un cas de Force Majeure ou l'imprévision doit prendre, dans les meilleurs délais, toutes les mesures raisonnablement envisageables pour en atténuer l'impact sur l'exécution de ses obligations.

Article 30 – Assurances du Déléataire

Il appartiendra au Déléataire de conclure les assurances nécessaires pour couvrir l'ensemble des responsabilités définies ci-dessus.

A cet effet, le délégataire devra notamment contracter les assurances nécessaires pour couvrir en dommages, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable :

- Les installations, équipements et matériels définis à l'article 3 qui lui sont confiés par la commune,
- Les installations, équipements et matériels qu'il aura apportés sur le site du golf,
- Tout dommage lié à l'exploitation du service public délégué et pouvant être causés aux personnes, ainsi qu'aux immeubles et aux meubles, tant à l'intérieur qu'au voisinage du golf.

Les polices assurant à concurrence de la valeur à neuf les installations, équipements et matériels mis à disposition par la commune et définis à l'article 3, ainsi que les installations, équipements et matériels apportés par le délégataire, devront garantir tous les risques locatifs et de voisinage, et inclure notamment la garantie incendie de base (incendies, foudre, explosions...), les extensions de garantie incendie obligatoires (attentats, tempêtes, catastrophes naturelles, risques technologiques...), ainsi que les extensions de garantie couvrant les dommages électriques, la grêle, le poids de la neige et les dommages de mouilles, les dégâts des eaux, les vols, et les chocs ou chutes d'appareils de navigation aérienne.

Les polices souscrites garantissent en outre la Commune contre le recours de tiers pour quelque motif que ce soit, lié à l'exploitation du golf Gif-Chevy.

Le délégataire ainsi que ses assureurs renoncent à tous recours contre la Commune et ses assureurs et réciproquement.

Il est convenu que les compagnies d'assurances auront communication des termes spécifiques du contrat d'affermage afin de rédiger en conséquence leurs garanties.

Toutes les polices d'assurances seront renouvelables annuellement et devront être communiquées pour information à la Commune. La commune peut, en outre, à toute époque, exiger du délégataire la justification du paiement régulier des primes d'assurance. Ces dispositions n'engagent pas la responsabilité de la Commune pour le cas où l'étendue des garanties ou le montant de ces assurances s'avèreraient insuffisants.

En cas de sinistre affectant les installations, équipements ou les matériels, l'indemnité versée par les compagnies est intégralement affectée à la remise en état, à l'exception de toute éventuelle indemnité pour perte d'exploitation, sans affecter en rien l'estimation de la valeur des biens avant sinistre. Les travaux de remise en l'état doivent commencer immédiatement après le sinistre, sauf cas de force majeure, délais administratifs et légaux ou d'impossibilité liée aux conditions d'exécution des expertises.

Il est précisé que le contrat d'affermage ne pourra prendre effet tant que les contrats de polices précités ne seront pas entrés en vigueur.

TITRE IV – EXECUTION ET FIN DU CONTRAT

CHAPITRE I – SUIVI DE L'EXECUTION

Article 31 – Contrôle général exercé par la Commune

Pendant la durée de l'exploitation du service, la Commune peut exercer un contrôle de l'entretien des installations mises à disposition, un contrôle quantitatif et qualitatif de la prestation et un contrôle des mesures de sécurité. Ces contrôles peuvent être exercés à tout moment.

Dans le cadre du contrôle exercé par la Commune, l'ensemble des pièces demandées lui est transmis par le Délégué en trois exemplaires papier et sous format informatique.

De même, dans le cadre de son droit de contrôle des éléments du rapport annuel, les agents accrédités de la Commune peuvent procéder sur place et sur pièces à toute vérification utile pour s'assurer du bon fonctionnement du service, dans les conditions de la présente convention, et prendre connaissance des documents techniques, comptables et autres, nécessaires à l'accomplissement de leur mission.

L'ensemble de ces documents et, plus généralement, des pièces justificatives est tenu par le Délégué à la disposition de la Commune. La Collectivité peut demander au Délégué une présentation de ces différentes pièces afin d'obtenir les explications et commentaires qui lui sembleraient nécessaires.

Article 32 – Transmission du rapport annuel par le Délégué

Conformément à l'article L.1411-3 du Code général des collectivités territoriales, et afin de permettre la vérification et le contrôle de la gestion du service délégué, le Délégué produit chaque année un rapport, transmis à la Commune avant le 1^{er} juin.

Ce rapport comporte notamment les comptes retraçant la totalité des opérations afférentes à l'exécution de la délégation de service public du golf, une analyse de la qualité du service, ainsi qu'une annexe permettant à la Commune d'apprécier les conditions d'exécution du service public. Les éléments précités portent sur l'exécution de la convention pour l'exercice comptable précédent, et le dernier jour de l'exercice est fixé au 31 décembre.

Ce rapport a pour objectif essentiel de permettre à la Commune de connaître des actions menées par le Délégué dans le cadre des missions qui lui sont confiées par la présente convention.

Ce rapport annuel est établi en respectant l'indépendance de chaque exercice et doit permettre la comparaison entre l'année en cours et l'année précédente. A ce titre, et pour permettre cette comparaison, les méthodes définies initialement pour l'élaboration de chacune des parties du rapport annuel demeureront inchangées tout au long de l'exécution de la présente convention.

Ce rapport est élaboré en tenant compte des spécificités du secteur d'activité concerné, à savoir l'exploitation d'un golf, de l'activité commerciale annexe, assorti de l'exploitation d'un bar, d'un restaurant.

Ce rapport est soumis pour examen au Conseil Municipal, qui en prendra acte.

La non-production de ce rapport constitue une faute susceptible d'être sanctionnée dans les conditions définies à l'article 35.

Article 32.1 – Partie comptable du rapport annuel

La partie comptable du rapport annuel comprend les données suivantes :

- Le compte annuel de résultat de l'exploitation du service public du golf ainsi qu'un rappel des données présentées l'année précédente ;
- Une présentation des méthodes et des éléments de calcul économique annuel et pluriannuel retenus pour la détermination des produits et charges directs et indirects imputés au compte de résultat de l'exploitation ;
- Un état des variations du patrimoine immobilier intervenues au cours de l'année ;
- Un compte-rendu de la situation des matériels, équipements et installations nécessaires à l'exploitation du service public du golf. Ce compte-rendu doit notamment comprendre une description des matériels et équipements et, le cas échéant, le programme d'investissement, y compris au regard des normes environnementales et de sécurité ;
- Un état des dépenses de renouvellement réalisées dans l'année, conformément aux obligations du Délégataire mentionnées dans la présente convention ;
- Les engagements à incidences financières, y compris en matière de personnel, liés à la présente délégation de service public du golf et nécessaires à la continuité de ce service.

La Commune attend notamment de cette partie qu'elle mentionne :

- L'évolution générale de l'état des matériels et équipements exploités ;
- L'évolution générale de l'activité golfique ;
- Une liste des travaux d'entretien et de réparations effectués pendant l'année.

Le Délégataire s'engage dans le cadre de l'exploitation du golf Gif-Chevy à tenir une comptabilité analytique propre à l'activité déléguée par le présent contrat.

Article 32.2 – Partie analyse de la qualité du service du rapport annuel

L'analyse de la qualité du service figurant dans le rapport annuel comporte tout élément permettant d'apprécier la qualité du service rendu, les évolutions en ce domaine ainsi que les mesures proposées par le Délégataire pour une meilleure satisfaction des usagers pour la durée résiduelle de la convention.

La qualité du service est notamment appréciée à partir d'un registre d'appréciation permettant aux usagers d'exprimer leur degré de satisfaction et leurs remarques éventuelles. Une synthèse des réponses établie par le Délégataire afin de lui permettre d'adapter, en tant que de besoin, les conditions d'exécution du service, est annexée au rapport annuel afin de la Commune prenne connaissance des résultats de ces enquêtes de satisfaction.

De même, l'analyse de la qualité du service peut être appréciée sur la base de tout autre indicateur proposé par le Délégataire.

La Commune attend notamment de cette partie qu'elle mentionne :

- Les modifications éventuelles de l'organisation du service ;
- Les statistiques de fréquentation, et notamment celles des activités scolaires, périscolaires et extrascolaires ;
- Le bilan de la saison sportive remis par l'Association Sportive ;
- Les observations relatives aux pratiques et démarches des usagers ;
- Le bilan des actions menées dans le cadre de litiges ou incidents avec les riverains.

Article 32.3 – Annexe au rapport annuel

L'annexe au rapport annuel comprend un compte rendu technique et financier qui comprend les informations utiles relatives à l'exécution du service, et notamment les tarifs pratiqués, leur mode de détermination et leur évolution, ainsi que les autres recettes d'exploitation.

La Commune attend notamment de cette partie qu'elle mentionne un bilan des activités commerciales annexes à l'exploitation du golf proprement dite, à savoir un bilan sur la vente d'articles de sport ainsi qu'un bilan sur l'activité de bar et restaurant.

Article 33 – Comité de suivi

Un comité de suivi est créé afin d'entretenir des relations continues entre la Commune et le Délégué. Il est composé de 2 représentants du Délégué, de 2 représentants de la Commune et d'un représentant des usagers.

Il se réunit trois à cinq fois par an ou à la demande d'une des parties. Il est notamment chargé de préparer les décisions et la concertation en matière de :

- Suivi de l'exploitation : qualité du service, statistiques de fonctionnement, événements ;
- Demandes de travaux ;
- Évolution des effectifs ;
- Organisation des animations, de l'école de golf et des compétitions ;
- Entretien du parcours, état du matériel, qualification du personnel, relation avec les riverains ;
- Bilan des actions menées dans le cadre des litiges ou incidents.

Une réunion d'ordre technique sera d'ores et déjà actée ayant pour objet la vérification du bâti et des extérieurs (parcours, éclairage, clôture, etc.).

En outre, le comité de suivi pourra être le lieu de conciliation en cas de désaccord entre les parties, comme prévu à l'article 43.

Article 34 – Mesures d'urgence

Outre les mesures prévues par les articles précédents, le Maire peut prendre, en cas d'urgence, en cas de carence grave du Délégué ou de menace à la sécurité publique, toute décision adaptée à la situation y compris la fermeture temporaire du service.

Les conséquences financières d'une telle décision sont à la charge du Délégué.

CHAPITRE II – SANCTIONS

Article 35 – Les pénalités

Dans les cas prévus ci-après, faute pour le Délégué de remplir les obligations qui lui sont imposées par la présente convention, des pénalités pourront lui être infligées, sans préjudice, de l'application des mesures prévues aux articles 34, 36, 37 et, le cas échéant, des dommages et intérêts envers les tiers. L'application des pénalités s'effectuera après mise en demeure préalable par lettre recommandée AR restée sans effet dans les délais mentionnés dans ladite mise en demeure.

L'inexécution de la prestation contractuelle sera constatée par procès-verbal, et les pénalités courront jusqu'au rétablissement d'une situation conforme aux dispositions prévues à la convention d'affermage.

Les pénalités sont prononcées au profit de la Commune par le Maire.

Les pénalités feront l'objet d'un titre de recettes émis au maximum une fois par mois. Ces titres seront accompagnés du justificatif des calculs de pénalité du mois écoulé.

Les pénalités sont indiquées toutes taxes confondues.

En cas de défaillance dans l'exploitation du service, sauf cas de force majeure, de destruction totale des équipements ou de retard imputable à l'administration ou à la Commune, ces pénalités seront appliquées au Déléataire dans les conditions suivantes :

- Interruption générale du service : 300 € par jour d'interruption ;
- Défaut grave d'entretien des installations sportives, du parcours, du practice, du « putting green » ou du « pitch and putt » conduisant notamment la Commune à intervenir pour réparer ou remplacer les équipements et installations conformément à ses obligations en tant que propriétaire : 150 € par jour, et par équipement ou installation ;
- Non production des documents prévus au présent contrat : 100 € si non fournis à la date prévue sans notification de mise en demeure préalable, puis 100 € par jour de retard après réclamation/mise en demeure de la Commune restée sans effet pendant un mois ;
- Défaut de certification/labellisation dans les deux (2) ans suivant l'entrée en vigueur du contrat (article 9) : 1 000 € par mois de retard dont la cause incomberait au Déléataire ou à son manque de diligence ;
- Manquement aux principes d'égalité des usagers, de laïcité et de neutralité : 100 € par jour et par manquement, jusqu'à cessation de celui-ci.

Toutefois, le Déléataire est exonéré de sa responsabilité en cas d'interruption du service dans les cas suivants :

- Pour les arrêts techniques programmés en accord avec le Déléant ;
- Au cas où la fermeture de l'équipement est prescrite par l'administration pour un motif dont la responsabilité incombe à la Commune; En cas d'événement extérieur au Déléataire et à la Commune et présentant les caractéristiques d'un cas de force majeure ou de l'imprévision rendant l'exécution du contrat totalement impossible, étant entendu que les grèves du personnel du délégataire ou de son (ses) sous-traitant(s) ne sont pas considérées comme des cas de force majeure.

Article 36 – La mise en régie provisoire

Le Déléataire assure la continuité du service en toutes circonstances, sauf en cas de force majeure, imprévision ou de destruction totale des installations. En cas d'interruption totale ou partielle du service, la Commune a le droit d'assurer le service par tout moyen.

Dans cette hypothèse, la Commune peut décider la mise en régie provisoire de l'exploitation du golf. La Commune peut soit reprendre le service en régie, soit en confier l'exécution à un tiers aux frais du Déléataire. Elle peut à cet effet prendre possession temporairement des installations, équipements et matériels et, d'une manière générale, de tout moyen nécessaire à l'exploitation.

La mise en régie provisoire doit être précédée d'une mise en demeure adressée au siège social du Délégataire par lettre recommandée avec accusé de réception. Elle a lieu de plein droit après écoulement d'un délai de vingt jours, durant lesquels la mise en demeure est restée infructueuse. La mise en régie provisoire peut avoir lieu directement lorsque sont mises en place les mesures d'urgence prévues à l'article 34.

La mise en régie provisoire cesse dès que le Délégataire est de nouveau en mesure de remplir ses obligations, sauf si la résiliation de la convention est prononcée.

Les frais de mise en régie provisoire du service sont immédiatement exigibles auprès du Délégataire. En l'absence de règlement du montant de ces frais, dans un délai de trente jours à compter de leur notification par la Commune au Délégataire, la Commune peut prononcer la résiliation de la convention.

Article 37 – La résiliation pour faute

En cas de faute d'une particulière gravité ou de manquement grave ou répété à ses obligations par le Délégataire, la Commune peut résilier de plein droit la convention, notamment si le Délégataire n'assure pas le service qui lui est confié dans les conditions prévues par le présent contrat depuis plus de 30 jours.

Cette mesure doit être précédée d'une mise en demeure adressée par acte extra judiciaire restée sans effet pendant un délai de trois semaines.

Les conséquences financières de cette résiliation anticipée sont à la charge du Délégataire, sous réserve des dispositions de l'article 40.

CHAPITRE III – EVOLUTION ET FIN DE LA CONVENTION

Article 38 – Cession de la convention

La présente convention confère au Délégataire l'exclusivité de la gestion et de l'exploitation du golf. Le Délégataire est tenu d'exécuter personnellement la présente convention.

Toute cession partielle ou totale de la convention, tout changement de Délégataire ne peut avoir lieu qu'en vertu d'une autorisation résultant d'une délibération du Conseil Municipal. La cession ne saurait être assortie d'une remise en cause des éléments essentiels de la convention.

Ces dispositions sont également applicables aux sous-traitants.

Le Délégataire informera préalablement et par écrit la Commune de toute cession de parts ou d'actions qui modifierait le contrôle de la société ou encore de tout changement de personnes responsables de celle-ci. Dans le cas de modification du contrôle de la société, la Commune pourra résilier la convention dans les conditions prévues à l'article 41.

Toutefois le Délégataire est autorisé à modifier le contrôle de la société, si une restructuration interne est nécessitée et ce dans la mesure où celui-ci reste au sein du groupe actionnaire du Délégataire au sens de l'article L233-3 du code de commerce.

Article 39 – Cas de fin de la convention

Le contrat cesse de produire ses effets dans les conditions prévues aux articles ci-après :

- à la date d'expiration de la convention ;
- en cas de résiliation pour motif d'intérêt général de la convention, mentionnée à l'article 41 ;
- en cas de résiliation pour faute de la convention, mentionnée à l'article 37 ;
- en cas de dissolution ou redressement judiciaire ou liquidation du Délégué.

Article 40 – Expiration de la convention

a) Continuité du service en fin de convention

La Commune a la faculté, sans qu'il en résulte un droit à indemnité pour le Délégué, de prendre, pendant les six derniers mois de la convention, toutes mesures pour assurer la continuité du service, en réduisant autant que possible la gêne qui en résultera pour le Délégué.

D'une manière plus générale, la Commune peut prendre toutes les mesures nécessaires pour faciliter le passage progressif de l'ancien au nouveau régime d'exploitation.

Le Délégué doit, dans cette perspective, fournir à la Commune tous les éléments d'information dont elle demandera communication.

b) Remise des installations et des biens à l'expiration de la convention

A l'expiration de la convention, le Délégué est tenu de remettre à la Commune, en état normal d'entretien, toutes les installations, équipements et matériels mis à disposition par la présente convention. Ceux-ci sont qualifiés de biens de retour et sont remis gratuitement à la Commune.

Cette remise est faite sans indemnité au profit du Délégué.

Six mois avant l'expiration de la convention, les parties arrêtent et estiment, s'il y a lieu, après avis du comité de suivi, les réparations ou remplacements à effectuer sur les installations et équipements qui ne sont pas en état normal d'entretien. Le Délégué doit alors effectuer les travaux correspondants avant l'expiration de la convention. A défaut, la Commune fera procéder à l'exécution des travaux aux frais et charges du Délégué.

Les installations qui ont fait l'objet d'investissement par le Délégué en cours de contrat et dans la mesure où elles font partie intégrante de la convention, sont remises à la Commune moyennant le versement par celle-ci d'une indemnité équivalente à la valeur nette comptable. Au cours de cette période, le Délégué devra informer préalablement la Commune des investissements qu'il se propose de réaliser. Le montant définitif de l'indemnité sera fixé au moment de l'expiration de la convention.

Article 40.1— Décompte financier des produits à prestations différées (dont les abonnements)

Au terme du Contrat, il est établi un décompte des sommes dues ou à recevoir par le Délégué vis-à-vis du nouvel exploitant sur la base d'un montant correspondant à la différence entre

- d'une part la valeur des consommations restantes sur les abonnements et autres produits à prestations différées, c'est-à-dire à la valeur de ventes desdits abonnements et autres produits à prestations différées de laquelle est déduite la part consommée des abonnements et autres produits à prestations différées au terme du Contrat.
- Et d'autre part les sommes effectivement encaissées par le Délégué

La part consommée des abonnements et autres produits à prestations différées est calculée après application d'une quote-part de prestation commerciale représentant 30% de la valeur des abonnements et autres produits à prestations différées,

- au prorata temporis sur 70% du montant s'il s'agit d'abonnements sur une durée donnée avec un nombre de passages/d'entrées/de consommations illimités
- ou au prorata sur 70% du montant s'il s'agit d'abonnements permettant un nombre de passages/d'entrées/de consommations limités.

Exemple : un abonnement donnant un accès illimité au parcours pendant un an d'une valeur de 1200€ est vendu au 1er juillet 2030, il est payable par mensualité de 100 € => il a donc été encaissé 600 € au 31/12/2030, date de fin de contrat.

- La part consommée est $30\% \times 1200 + 6/12 \times 70\% \times 1200 = 780$ €
- Il a été payé 600 € par le client
- Le Délégué ou nouveau délégué doit rembourser 180 € au Délégué sortant

Article 40.2. Compte prorata

Quelle qu'en soit la cause, en fin de contrat, le Délégué supporte le paiement ou le remboursement au profit du Délégué ou du successeur du Délégué de toutes les sommes lui incombant au titre de l'exploitation pour la période antérieure à la date de fin de contrat et bénéficie réciproquement de toutes les sommes lui revenant au titre de l'exploitation pour la période antérieure à la date de fin de contrat.

A cette fin, le Délégué devra établir un compte prorata qu'il transmettra au Délégué dans un délai de 30 jours suivant le terme du Contrat et destiné à mettre en œuvre les principes portant sur la répartition des charges, produits et sommes incombant à lui ou à son successeur conformément à la procédure décrite ci-après.

Une liste des éléments composant le compte prorata est jointe en annexe 6.

Ce compte prorata inclut notamment les produits perçus d'avance par le Délégué et qui seront à reverser à la Collectivité ou au successeur du Délégué, en fonction de leur consommation effective (telle que définie à l'article 40.1) et après prise en compte i) des sommes déjà versées par le Délégué / le Délégué à la date de fin de contrat, ii) des créances clients transférées au Délégué ou au successeur du Délégué.

Le Délégué s'engage, d'une manière générale, à inscrire dans le compte prorata la contre-valeur des prestations qu'il aura vendues à quiconque avant la date de la résiliation, dont la consommation aura lieu postérieurement à cette date (i.e. : carnet de green fee offerts...).

Dans un délai de 30 jours suivant la notification du compte prorata, le Délégrant s'engage à le retourner au Délégataire soit avec son accord, soit avec ses observations et/ou modifications.

En l'absence d'observations ou de modifications du projet de compte prorata par le Délégrant, le compte prorata devient définitif à compter de la notification du projet non modifié par le Délégrant au Délégataire.

Le solde de tout compte donne lieu à l'émission soit d'un titre de recettes de la part du Délégrant soit d'une facture de la part du Délégataire.

En cas d'observations ou de modifications du projet par le Délégrant, le Délégataire disposera d'un délai de 15 jours suivant la notification par le Délégrant du projet modifié pour l'accepter ou le contester.

En cas d'acceptation ou en l'absence de réponse expresse dans le délai précité, le compte prorata rectifié notifié par le Délégrant devient définitif.

En cas de désaccord exprès du Délégataire sur le projet de compte prorata rectifié notifié par le Délégrant, le premier devra notifier au Délégrant les motifs de son désaccord dans le délai de 15 jours précité.

Si dans un nouveau délai de 15 jours, le Délégrant n'a pas expressément notifié son accord au Concessionnaire, la partie la plus diligente pourra saisir le tribunal compétent du litige.

Article 41 – Résiliation de la convention pour motif d'intérêt général

La Commune peut mettre fin à la convention avant son terme pour des motifs d'intérêt général.

Ce cas pourra survenir en particulier si la Commune décide de réaliser, pendant la durée de la convention, l'extension du golf à 18 trous.

La décision ne peut prendre effet qu'après un délai minimum de six mois à compter de la date de sa notification, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception, au lieu du siège social du Délégataire.

Dans ce cas, le Délégataire aura droit à l'indemnisation du préjudice né de la résiliation avant terme de la convention tel qu'il est défini aux stipulations suivantes.

Il sera fait également application des dispositions des articles 40.1 et 40.2.

Le montant des indemnités sera défini d'un commun accord par les parties, il correspondra aux éléments suivants :

- Amortissements financiers relatifs aux matériels du présent contrat et restant à la charge du Déléataire à la date de résiliation. L'amortissement est linéaire et calculé sur une durée correspondant aux usages dans la profession sans toutefois excéder la durée totale de la présente convention ;
- Autres frais et charges engagés par le Déléataire pour assurer l'exécution du présent contrat pour la partie non couverte à la date de prise d'effet de la résiliation.
- Clôture intégrale des contrats de travail présents à la date de fin de la convention.
- Indemnisation du délégataire à hauteur de l'excédent brut d'exploitation (EBE) moyen annuel des 3 derniers exercices clos X par le nombre d'années non exécutées (prise en compte des données prévisionnelles si la résiliation intervient alors que 3 exercices ne sont pas encore écoulés).
- l'ensemble des frais, droits, impôts et taxes payés par le Déléataire du fait de la résiliation anticipée
- les frais et indemnités diverses de dénouement des sous contrats éventuels sauf reprise par la Commune

Article 42 – Dissolution ou redressement judiciaire ou liquidation du Déléataire

En cas de dissolution du Déléataire, la Commune pourra prononcer la résiliation de la convention sans attendre que les procédures engagées aboutissent (notamment la clôture de la liquidation amiable). Cette résiliation pourra donc intervenir de plein droit, dès la date de dissolution publiée au registre du commerce, et sans que le Déléataire puisse prétendre à une quelconque indemnité.

En cas de redressement judiciaire du Déléataire, la résiliation pourra être prononcée si l'administrateur judiciaire ne demande pas la continuation de la convention dans le mois suivant la date du jugement.

En cas de liquidation du Déléataire, la résiliation de la convention interviendra automatiquement et de plein droit dans le mois suivant la date du jugement, et sans que le Déléataire puisse prétendre à une quelconque indemnité.

CHAPITRE IV – LITIGES

Article 43 – Procédure de règlement des différends et litiges

Les parties peuvent, en cas de différend, porter la question devant le comité de suivi organisé par l'article 33 de la présente convention.

Si le différend est porté devant le comité de suivi, alors faute de solution trouvée dans un délai de quinze jours, et, normalement, s'il n'est pas fait usage de cette procédure, les deux parties s'engagent à faire appel à un tiers nommé d'accord entre elles afin de proposer une solution de conciliation.

En cas d'échec de cette procédure, le différend sera porté devant le Tribunal administratif de Versailles.

Article 44 –Recours contre le contrat ou les actes détachables

En cas de recours administratif ou contentieux contre les actes administratifs nécessaires à la passation du Contrat, à son exécution ou à l'encontre du Contrat lui-même, le Déléataire doit poursuivre l'exécution du Contrat.

Les Parties se rencontrent à la demande de la plus diligente dans un délai d'un (1) mois calendaire à compter de la connaissance de cet événement, afin de décider soit de poursuivre le Contrat, soit de procéder à sa résiliation

En cas d'annulation, de résolution ou de résiliation du Contrat par le juge, le Déléataire est indemnisé dans les conditions des articles 3136-7 et 3136-8 du code de la commande publique,

Fait en 2 exemplaires originaux, à Gif-sur-Yvette, le

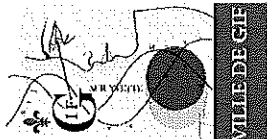
Le maire,

Michel BOURNAT

Le fermier,



La société UGOLF SAS

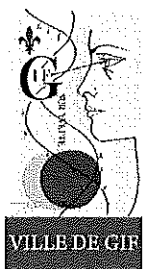


ANNEXE 1 :

Personnel employé au sein du Golf de Gif-Chevry au 1^{er} janvier 2022

Fonction	Contrat	Plein temps	Statut	Date d'entrée	Fixe brut	Variable brut
Directeur	CDI à compter du 30/03/2022	Oui	Cadre	30/03/2022	3 250,00 €	
Moniteur de golf	CDI	Oui	Non cadre	05/01/2016	1 800,00 €	370,00 €
Hôtesse d'accueil	CDD à échéance au 30/10/2022	Oui	Non cadre	05/12/2021	1 604,00 €	
Hôtesse d'accueil	CDD à échéance au 03/03/2022	Oui	Non cadre	01/09/2021	1 604,00 €	
Jardinier	CDD à échéance au 30/10/2022	Oui	Non cadre	03/01/2022	1 604,00 €	
Cuisinier	CDI	Oui	Non cadre	15/03/2021	1 800,00 €	

h



ANNEXE 2 :

Temps d'occupation du site dédié au temps scolaire et extra-scolaire

Information indicative

Ecole des sports CIS : occupation 30 mercredis pendant l'année scolaire de fin septembre à juin. Séances de 14h30 à 16h30. Encadrement par des éducateurs sportifs de la ville. Matériel appartenant à l'école des sports.

Sous-total : 60 heures

Ecoles primaires : accueil de 6 classes à raison de 7 séances de 1h30 par classe, pendant l'année scolaire. Encadrement par les éducateurs sportifs de la ville.

Sous-total : 63 heures

Collège des Goussons : 1 cycle de 7 séances de 2 h pendant l'année scolaire pour 3 classes.

Sous-total : 42 heures

Total annuel d'heures occupées : 165 heures

Nota : Possibilités de faire des stages pendant les vacances scolaires en partenariat avec le service des sports, encadrement par des éducateurs du service.

h

Accusé de réception en préfecture
091-219102720-20221213-2022-DCM-91-DE
Date de télétransmission : 15/12/2022
Date de réception préfecture : 15/12/2022

Annexe 4 – Tarifs

Grille tarifaire Abonnements

Abonnement Mono golf		
	Comptant	Mensuel
Individuel 7/7 Carte Classic uniquement pour les résidents Giffois	750 €	66 €
Individuel 7/7 Carte Classic + cotisation AS uniquement pour les résidents Giffois	778 €	68 €
Individuel 7/7 Carte Classic hors Giffois	789 €	69 €
Individuel 7/7 Carte Classic + cotisation AS hors Giffois	819 €	72 €
Accès parcours 7/7 Jeune école de golf	120 €	10 €
Individuel 7/7 Jeune - 26 ans individuel	420 €	36 €
Abonnement Daily 18 trous (Acrès Chevril, Box et Verrères, St Aubin) * Carte gold incluse		
	Comptant	Mensuel
Individuel 7/7	1197 €	105 €
Individuel moins de 40 ans	1015 €	89 €
Individuel 7/7 Résident GIFFOIS uniquement pour les résidents Giffois	1059 €	91 €
* Tarifs présentés à titre d'information non soumis au vote de l'autorité délégante		
Abonnement P&P		
	Comptant	
Individuel	200 €	
couple	400 €	
Junior	70 €	

Ces tarifs sont déclinés par catégorie (France, couple) et par tranche d'âges (- 40 ans, - 18 ans)

Grille tarifaire Green fees

Green Fees tarifs maximum (yiled management)			
		Tarif Maximum	
18 Trous	Adulte	45,00 €	
18 Trous	Jeune - 26 ans	31,50 €	
18 Trous	Free Golfeur *	10,00 €	
18 Trous	Porteur carte gold *	22,50 €	
18 Trous	Porteur carte classic *	tx remise selon saison	
9 Trous	Adulte	37,00 €	
9 Trous	Jeune - 26 ans	26,00 €	
9 Trous	Porteur carte gold *	24,00 €	
9 Trous	Porteur carte classic *	tx remise selon saison	
		Semaine	Week end
P&P	Adulte	8,00 €	12,00 €
P&P	Jeune - 26 ans	4,00 €	6,00 €

* Tarifs présentés à titre d'information non soumis au vote de l'autorité délégante

Grille tarifaire enseignement

Enseignement		
individuel	1/2 heure	36,00 €
individuel	1 heure	69,00 €
individuel	carnet 10 x 1/2 heure	290,00 €
individuel	carnet 10 x 1 heure	550,00 €
individuel	parcours accompagné 2 heures (3 élèves minimal, Green fee en sus si non abonné)	95,00 € par pers.
Duo	1 heure	69,00 €
Duo	Carnet 10 x 1 heure	640,00 €
collectif perf	Score 4U (30h de cours collectif/an) perfectionnement*	36 € par Mois
collectif compétition	Score 4U (30h de cours collectif/an) compétition*	43 € par Mois
collectif debutant	FAG 4U (2h pour découvrir)*	20 €
collectif debutant	Start 4U (1 mois pour tester 3h de cours collectifs)*	59 €
collectif debutant	ALL 4U (12 mois cours/4 parcours/club) individuel*	105 € par Mois
collectif debutant	ALL 4U (12 mois cours/4 parcours/club) Giffels individuel*	84 € par Mois
collectif debutant	ALL 4U (12 mois cours/4 parcours/club) Giffels individuel*	67 € par Mois
collectif debutant	ALL 4U (12 mois cours/4 parcours/club) moins 40 ans*	95 € par Mois
collectif debutant	ALL 4U (12 mois cours/4 parcours/club) individuel*	89 € par Mois
collectif debutant	ALL 4U (24 mois cours/4 parcours/club) Giffels individuel*	71 € par Mois
collectif debutant	ALL 4U (24 mois cours/4 parcours/club) moins 40 ans*	79 € par Mois
collectif debutant Année 2	ALL 4U perf (1h de cours/sems/4 parcours) individuel*	159 € par Mois
collectif debutant Année 2	ALL 4U perf (1h de cours/sems/4 parcours) 40 ans*	149 € par Mois
collectif debutant Année 2	ALL 4U perf (1h de cours/sems/4 parcours) couple	286 € par Mois
collectif debutant Année 2	ALL 4U perf (1h de cours/sems/4 parcours) 40 ans couple	269 € par Mois
Stage collectif 1 semaine	Jeunes - 18 ans: 8h de cours collectifs (minimum 6 enfants)	350 € prix par personne
Stage collectif 1 semaine	Adulte : 8h de cours collectifs (minimum 4 stagiaires)	195 € prix par personne
Ecole de Golf	Baby Golf (30 séances de 45 minutes)	200 € hors licence et AS
Ecole de Golf	Epislr (30 séances d'1h)	265 € hors licence et AS
Ecole de Golf	Compétition (30 séances d'1h)	265 € hors licence et AS
Ecole de Golf	Elite (30 séances d'1h30)	370 € hors licence et AS

* Tarifs présentés à titre d'information non soumis au vote de l'assemblée déléguée

Les autres tarifs

Practice			
Carte préchargée	2 seaux	7,00 €	
Carte préchargée	10 seaux	30,00 €	
Carte prim'accès rechargeable	Chargement de 30€	3,00 €	Prix de revient du seau
Carte prim'accès rechargeable	Chargement de 80€	2,67 €	Prix de revient du seau
Carte prim'accès rechargeable	Chargement de 120€	2,40 €	Prix de revient du seau
Droits de jeu compétitions			
Membre association sportive	9 trous	6,00 €	
Membre association sportive	18 trous	8,00 €	
Non membre AS	9 trous	8,00 €	
Non membre AS	18 trous	10,00 €	

Autres Tarifs		
location	2 clubs	6 €
location	1/2 serie	12 €
location	série	16 €

h

Annexe 5 – Compte prévisionnel d'exploitation

GOLF DE GIE-CHEVRY										
Compte de résultat		2 019	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Cotisations		108	193	208	224	237	248	259	270	281
Green Fees		61	85	87	90	93	95	97	98	100
Practice		20	33	37	40	41	42	42	43	44
Enseignement		52	89	110	120	132	142	145	148	151
Autre CA golf		18	5	5	5	5	5	6	6	6
Chiffre d'affaires golf		259	405	448	479	508	532	548	565	582
CA hors golf		144	50	60	67	69	74	76	83	85
Chiffre d'affaires		403	455	508	546	577	606	624	648	666
Marge boutique		5	10	13	15	15	17	17	19	20
Marge restaurant		57	15	15	16	16	16	17	17	17
Marge nette		355	432	478	512	541	567	584	603	621
Dépenses terrain		-27	(52)	(58)	(68)	(70)	(71)	(72)	(71)	(76)
Autres dépenses		-76	-135	-137	-138	-144	-148	-151	-155	-158
Frais de personnel		-223	(242)	(247)	(252)	(270)	(289)	(292)	(295)	(298)
EBITDA		28	2	36	53	57	59	69	82	88
REDEVANCE Fixe		-10	(10)	(10)	(10)	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)
EBITDA		18	(8)	25	43	46	48	58	71	76
AMORTISSEMENT		-14	(14)	(19)	(26)	(33)	(40)	(33)	(33)	(29)
Résultat d'exploitation		4	(21)	6	16	13	8	26	38	48
Résultat financiers		-3	(2)	(3)	(3)	(3)	(3)	(2)	(1)	(1)
Impôts s/ sociétés		0	.	(1)	(3)	(2)	(1)	(6)	(9)	(12)
Résultat net		1	(23)	2	10	7	4	18	28	35

Annexe 6 - Eléments composant le compte prorata

ANNEXE - COMPTE PRORATA

Nature	Méthode d'évaluation
Droits sociaux acquis par le personnel transféré 1) le Déléataire Sortant remboursera au Successeur toute quote-part de cotisations sociales et salaires courus non payés à la date de transfert 2) le Successeur remboursera au Déléataire Sortant toute quote-part de cotisations sociales et salaires payés et non courus à la date de transfert	Extrait de rôles, bulletins de salaires
Droits aux congés payés acquis par le personnel transféré 1) le Déléataire Sortant remboursera au Successeur les droits à congés payés acquis par les salariés à la date de transfert, y compris charges sociales	Tableau de calcul de la provision CP
Stocks 1) le Successeur remboursera au Déléataire Sortant la valeur des stocks présents à la date de transfert (stock pro shop et stock terrain) à la valeur nette comptable nette de provision si ces stocks s'avéraient non vendables à une valeur supérieur ou non utilisables	Tableau de valorisation des stocks
Impôts et taxes 1) le Déléataire Sortant remboursera au Successeur toute quote-part d'impôts et taxes mise à sa charge par le contrat, courues non payées à la date de transfert à l'exclusion de la CVAE, CFE et IS 2) le Successeur remboursera au Déléataire Sortant toute quote-part d'impôts et taxes mise à sa charge par le contrat payées et non courues à la date de transfert à l'exclusion de la CVAE, CFE et IS	Extrait de rôles Extrait de rôles
Factures non réglées 1) le Déléataire Sortant remboursera au Successeur toute facture fournisseur réglée en partie ou totalement par le Successeur à la date de transfert en contrepartie de laquelle la prestation de service ou la marchandise commandée aura déjà été délivrée à la date de transfert	Factures et bons de livraison
Avances sur commandes fournisseurs 1) le Successeur remboursera au Déléataire Sortant toute facture fournisseur déjà réglée en partie ou totalement par le Déléataire à la date de transfert en contrepartie de laquelle la prestation de service ou la marchandise commandée n'aura pas été délivrée à la date de transfert	Factures d'acomptes et bons de livraison
Abonnements golifiques et produits longs (forfaits enseignements et autres) Le Déléataire Sortant rétrocèdera au Successeur une quote-part des abonnements golifiques courus calculés comme suit * 70% du montant des abonnements restant à servir à la date de transfert (prorata temporis) * les 30% correspondant aux frais de commercialisation desdits abonnements Pour les montants à reverser, il sera en sus tenu compte des sommes perçues par le Déléataire à la date de transfert	Tableau de suivi des produits longs
Autres prestations golifiques Le Déléataire Sortant rétrocèdera au Successeur 70% des prestations golifiques qu'il aura encaissé mais non servies à la date de Transfert (ex carnet de green fee, carnet de leçons...) Pour les montants à reverser, il sera en sus tenu compte des sommes perçues par le Déléataire à la date de transfert	Tableau de suivi des prestations golifiques
Indemnité d'assurance 1) dans le cas d'un sinistre pour lequel le coût de la réparation aurait été décaissé par le Déléataire Sortant avant la date de transfert et pour lequel l'indemnité d'assurance serait perçue par le Successeur après la date de transfert, le Successeur s'oblige à reverser cette indemnité intégralement au Déléataire Sortant 2) dans le cas d'un sinistre pour lequel le coût de la réparation n'aurait pas été décaissé par le Déléataire Sortant avant la date de transfert et pour lequel l'indemnité d'assurance aurait été perçue par le Déléataire Sortant avant la date de transfert, le Déléataire Sortant s'oblige à reverser cette indemnité intégralement au Successeur	Chèque d'indemnité d'assurance Tableau de suivi des factures de réparation