

CONTRAT DE GERANCE

Entre

D'une part : La commune de Plan-les-Ouates
représentée par Geneviève ARNOLD, Maire
et Thierry DURAND, Conseiller administratif

(ci-après La Commune)

Et d'autre part : _____

(ci-après L'Exploitant)

PREAMBULE :

Il est préalablement exposé ce qui suit :

La commune de Plan-les-Ouates (ci-après la Commune) a créé en 2007 La julienne – Maison des arts et de la culture (ci-après *La julienne*), dans une ancienne ferme rénovée, située sur la route de Saint-Julien à Plan-les-Ouates.

La julienne est dédiée aux artistes et amateurs de la région. Elle est fréquentée, tant par les animateurs d'activités que par la population intéressée par le lieu et par les évènements proposés.

Elle accueille à la fois les arts plastiques et de la scène, un espace d'exposition et de lecture, ainsi que le Café julienne. Le café, situé au rez-de-chaussée, constitue l'entrée principale du bâtiment, le lieu de passage, le poumon de la Maison. Il est devenu un établissement public incontournable de la vie de la Commune.

La Commune entend que *La julienne*, Maison des arts et de la culture, et le Café julienne constituent :

- un lieu chaleureux, convivial et intergénérationnel ;
- un lieu de détente, de lecture et de travail ;
- un espace ouvert en journée, selon les horaires figurant à l'article 3, et en soirée lors des représentations ou évènements se déroulant dans la Maison ou dans ses abords immédiats.

Il est attendu que le Café julienne propose :

- des boissons et une restauration chaude et froide, de qualité et créative, avec une petite carte comprenant au moins plusieurs propositions de menus à midi (avec par exemple en hiver une soupe et en été une salade), ainsi que des amuse-bouches accompagnant l'apéritif et des desserts servis aussi en dehors des heures de repas ;
- une valorisation des produits locaux et de saison ;

- des prix raisonnables et abordables pour la majeure partie de la population ;
- un service attentif, prévenant et accueillant à tout moment, avec un personnel professionnel et soigné.

L'Exploitant doit tenir compte du fait que l'objet loué est intégré dans un bâtiment public lié aux activités culturelles. Il est attendu un intérêt marqué pour le concept général de la Maison et pour les activités qui s'y déroulent, dans le respect de la politique culturelle et des personnes fréquentant le lieu. Il doit s'inscrire, dans l'esprit de dynamisme et d'innovation de la Maison, tout en développant avec finesse les saveurs et les goûts.

L'Exploitant, qui partage les objectifs susmentionnés et entend tout mettre en œuvre pour les atteindre, a convenu avec la Commune de ce qui suit :

ARTICLE 1 : Gérance

La Commune confie dès le 1^{er} septembre 2012 à l'Exploitant qui accepte, l'exploitation du Café julienne, sis dans *La julienne*, Maison des arts et de la culture (ci-après *La julienne*) sur la Commune des Plan-les-Ouates.

Le Café comprend :

- un coin bar et une cuisine ouverte de 28m², entièrement équipés, y compris la vaisselle ;
- une salle à manger et à boire de 63m², équipée de tables, de chaises et de bancs ;
- un espace de stockage au 2^{ème} étage de 12m², aménagé avec des espaces de rangement ;
- une terrasse extérieure d'environ 60m², en deux parties l'une sur la coursive contre le bâtiment et l'autre sur une esplanade en bois, équipées de tables, de chaises et de parasols ou autre protection contre le soleil ;
- deux groupes sanitaires communs à tous les utilisateurs de *La julienne*.

Pendant les heures d'ouverture, les usagers de *La julienne* accèdent à celle-ci par la salle du Café julienne.

Outre les locaux susmentionnés, le fonds de commerce, le mobilier et le matériel, propriété de la Commune, selon inventaire figurant en annexe 1 aux présentes, sont également l'objet du contrat.

Tous les autres espaces de *La julienne* ne font pas partie du contrat de gérance. Cela étant, selon les disponibilités et les expositions et manifestations organisées, l'Exploitant peut utiliser gratuitement la salle d'exposition attenante pour accueillir plus de clients, mais uniquement avec l'accord formel de l'administratrice de *La julienne* (ci-après l'administratrice).

Par ailleurs, toujours selon les disponibilités et de façon occasionnelle et après analyse de la demande déposée au moins 2 mois à l'avance, la salle Després et la cuisine située au 2^{ème} étage peuvent être mises à disposition gratuitement de

l'Exploitant, avec l'accord formel du comité de pilotage de *La julienne*. Des réceptions peuvent être organisées par la Commune et des utilisateurs de *La julienne* dans la salle Després sans que l'Exploitant puisse réclamer quelque indemnité que ce soit. Il peut par contre être sollicité par la Commune pour mettre sur pied des réceptions dans cet espace.

La julienne n'offre pas de place de parc, à l'exception d'une place réservée à l'Exploitant, d'une place réservée aux handicapés et d'un parc à vélos. Les autres véhicules ne sont pas autorisés dans l'enceinte de *La julienne* à part pour effectuer des livraisons et à condition d'enlever le véhicule dès que le chargement ou le déchargement a été réalisé; ils ne doivent en aucun cas entraver l'accès aux places précitées.

ARTICLE 2 : Durée

Le contrat est conclu pour une durée déterminée de trois ans et 10 mois, soit du 1^{er} septembre 2012 au 30 juin 2016, étant précisé que l'Exploitant pourra occuper les lieux de manière anticipée pour s'installer, si les travaux à réaliser durant l'été 2012 sont achevés, et qu'il doit participer chaque année à la fête annuelle et aux portes ouvertes de *La julienne*.

A la demande de l'Exploitant, présentée par écrit au moins un an avant l'échéance du présent contrat et moyennant l'accord de la Commune, le contrat de gérance peut être prolongé pour une durée de trois ans ; les conditions pouvant être modifiées par la Commune.

ARTICLE 3 : Jours d'ouverture et horaires

Sous réserve d'horaires différents imposés par le Département, l'établissement devra être ouvert au minimum :

- du lundi au vendredi de 8h à 21h00 ;
- le samedi et/ou le dimanche de 8h30 à 17h00 ;
- et en dehors de ces horaires, lors des représentations, vernissages, réceptions et autres événements dans *La julienne* et ses abords immédiats, selon demande de l'administratrice.

Les horaires d'ouverture du Café julienne doivent être coordonnés avec l'ouverture de *La julienne*, Maison des arts et de la culture. Le Café doit être également ouvert lors de représentations et d'événements dans la salle Després ou lors de vernissages et de réceptions, sur demande de l'administratrice. En cas d'indisponibilité, l'Exploitant s'engage à laisser l'espace de la salle du Café à disposition de la Commune.

Par égard pour le voisinage, la terrasse ne peut pas être exploitée après 22h00, sauf accord formel du comité de pilotage ou à l'occasion d'événements exceptionnels et du festival de La Cour des Contes.

L'attention de l'Exploitant est attirée sur le fait que la Commune se réserve le droit d'organiser elle-même des réceptions dans la salle Desprès et d'autoriser de telles réceptions notamment par des associations sans que l'Exploitant ne puisse s'y opposer, ni réclamer d'indemnité quelconque.

ARTICLE 4 : Fermetures

L'Exploitant a l'obligation de fermer son établissement au moins 7 jours, définis par la Commune, entre juillet et août pour réaliser les gros travaux d'entretien de manière coordonnée avec la suspension estivale des activités de la Maison.

L'Exploitant peut fermer l'établissement au maximum durant 3 semaines durant l'été et 2 semaines durant la période des fêtes de fin d'année, pendant la suspension des activités de *La julienne*. Il doit informer la Commune des dates prévues au moins 2 mois à l'avance.

ARTICLE 5 : Redevance

La jouissance des locaux et de leur contenu, du fonds de commerce, de l'agencement, du mobilier et du matériel selon l'inventaire sont faits contre paiement d'une redevance mensuelle de **CHF 2'000.-**. La redevance est payable par mois et d'avance.

Le montant très raisonnable de la redevance constitue la contrepartie des obligations imposées à l'Exploitant par le présent contrat, notamment ses articles 8 à 15 dont l'Exploitant reconnaît l'importance capitale pour la Commune.

ARTICLE 6 : Frais de nettoyage, de chauffage, d'électricité et contrat d'entretien

Un montant mensuel de CHF 500.- est versé par l'Exploitant à la Commune pour les frais de nettoyage des blocs sanitaires, dont la réalisation est prise en charge par la Commune, conformément à l'article 13 du présent contrat.

En outre, un montant annuel de CHF 16,- par m² calculé sur une surface totale de 103 m², soit CHF. 1648,- par année, est versé à raison de CHF. 137,- mensuels, à titre d'acompte relatif aux frais de chauffage et de consommation d'eau. Un décompte annuel est remis à l'Exploitant avant le 30 mai de l'année suivante.

Par conséquent, le montant mensuel total des charges, payable par mois et d'avance est donc de CHF 637.-.

En cas de variation importante des prix de l'énergie, le montant de l'acompte peut être adapté pendant la durée du bail, une fois par année, au 1^{er} septembre.

L'Exploitant doit conclure à ses frais un abonnement avec les Services Industriels pour les frais d'électricité, de même qu'avec une société de télécommunications pour les frais de téléphone afférents à l'exploitation de son établissement. *La julienne*, y compris le Café, est équipée d'un accès Wifi gratuit, dont les frais sont pris en charge par la Commune.

Par ailleurs, l'Exploitant doit assumer les frais relatifs aux divers contrats d'entretien conclus par la Commune, dont la liste figure en annexe 2 et qui peut-être complétée en cas d'adjonction d'équipements.

ARTICLE 7 : Garantie

A la signature du présent contrat, l'Exploitant doit fournir un dépôt de garantie de **CHF 6'000.-**.

ARTICLE 8 : Exploitation

Compte tenu des spécificités du Café julienne situé dans les locaux de *La julienne*, la personnalité de l'Exploitant est d'une importance capitale pour la Commune de Plan-les-Ouates. En conséquence, l'Exploitant doit assurer personnellement la responsabilité de l'exploitation précitée pendant toute la durée du contrat.

En conséquence et dans la limite des dispositions légales, toute sous-location, sous affermage ou autre, est exclue. Il est donc entendu que le présent contrat est conclu intuitu personae.

L'acceptation de nouveaux associés, en sus de **XXX** est sujette à l'autorisation préalable de la Commune.

L'attention de l'Exploitant est attirée sur le fait que l'aménagement et l'équipement du Café sont destinés uniquement à la préparation et au service d'une restauration telle que décrite dans le préambule, ce dont le plan d'exploitation devra tenir compte. La Commune n'entend pas modifier ou développer ces aménagements en dehors des travaux planifiés qui seront effectués avant l'entrée en vigueur du présent contrat.

Il est attendu de l'Exploitant qu'il donne la préférence aux produits de saison, du terroir genevois et de la région ainsi qu'aux produits répondant aux normes du commerce équitable (jus de pomme, thé, etc.).

L'Exploitant s'engage à offrir à la clientèle un choix suffisant de mets et boissons alcoolisées et non alcoolisées, chauds et froids de qualité. Trois boissons sans alcool au moins devront être vendues à un prix inférieur au prix des boissons alcoolisées les meilleurs marchés.

Une attention toute particulière sera apportée aux prix des boissons et de la restauration qui doivent rester majoritairement raisonnables, le lieu étant fréquenté par des jeunes et des familles.

Afin d'atteindre cet objectif et compte tenu du montant particulièrement bas de la redevance, l'Exploitant doit chaque année, 15 jours avant l'ouverture du Café puis avant le 10 décembre de chaque année, soumettre pour approbation, au Conseil administratif, une liste des prix, pour l'ensemble des boissons et mets, valable pour respectivement pour la fin de l'année 2012, puis pour l'année suivante.

L'Exploitant doit prendre part à des rencontres régulières avec l'administratrice pour faire le point sur le fonctionnement de *La julienne* et du Café et permettre par-là une coordination des activités. En outre, il a l'obligation de prendre part aux séances spécifiques (1 à 2 fois par an), réunissant tous les utilisateurs de *La julienne*, auxquelles il sera convié par l'administratrice.

ARTICLE 9 : Autres conditions d'exploitation

L'Exploitant est seul responsable de l'engagement d'un personnel offrant toutes garanties de moralité et de professionnalisme. Le personnel doit assurer un service attentif, prévenant et accueillant à tout moment. Il s'engage à respecter les conventions collectives régissant la profession, les conditions de travail en vigueur dans le Canton de Genève dans l'hôtellerie, les cafés et les restaurants, ainsi que les lois et règlements sur les établissements publics, en particulier la loi sur la restauration et le débit de boissons et l'hébergement et son règlement d'application dans le respect du voisinage en évitant tout bruit ou trafic intempestif.

L'Exploitant s'engage à prendre toutes les mesures de sécurité prescrites par la Commune ou par les autorités compétentes. L'Exploitant doit assumer le nettoyage et l'entretien permanent des locaux mis à sa disposition, à l'exception des blocs sanitaires, conformément à l'article 13 du présent contrat.

Des journaux, dont le choix et le paiement des abonnements incombent à la Commune, sont disponibles en tout temps. L'Exploitant peut de sa propre initiative en proposer d'autres à la clientèle, mais à ses frais.

Lors d'expositions organisées dans la salle attenante au Café julienne, l'Exploitant doit, en cas de demande de l'administratrice, mettre les murs de la salle du Café à disposition pour l'exposition d'œuvres picturales si cela devait s'avérer nécessaire.

Il doit en outre mettre en tout temps à disposition des membres du personnel de l'administration communale une des tables du Café à proximité de la salle d'exposition pour assurer l'accueil des usagers et visiteurs de la Maison. Il ne peut demander aucune indemnité de ce fait.

ARTICLE 10 : Publicité et ligne graphique

Aucun panneau publicitaire ni objet publicitaire ne peut être installé dans les locaux et sur la terrasse (notamment pas de mobilier, chaises, tables, parasols, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des locaux) sans autorisation préalable de l'administratrice

et cas échéant de la police municipale pour les procédés de réclame visibles depuis le domaine public.

Le Café julienne doit être désigné par l'Exploitant selon le nom de Café julienne. Il doit respecter la ligne graphique retenue par la Commune.

ARTICLE 11 : Comptabilité

La comptabilité de l'Exploitant, tenue selon les règles de la comptabilité commerciale au sens des articles 957 et suivants CO sera établie par une fiduciaire choisie par l'Exploitant et agréée par la Commune.

L'Exploitant autorise d'ores et déjà sa fiduciaire à communiquer à la Commune tous les renseignements et toutes les pièces que celle-ci pourrait requérir, s'agissant notamment du chiffre d'affaires et du respect par l'Exploitant de ses obligations contractuelles fiscales et sociales.

ARTICLE 12 : Frais d'exploitation et assurances

L'Exploitant assumera tous les frais liés à l'exploitation du Café julienne, soit notamment les frais liés à l'obtention de l'autorisation d'exploiter ou le renouvellement de celle-ci.

De même pour les impôts, taxes, frais d'autorisation, redevance et primes d'assurance relatives et nécessaires à l'exploitation de l'objet affermé, les frais relatifs aux divers contrats d'entretien.

L'Exploitant est tenu d'assurer le Café julienne contre les risques suivants :

- accidents professionnels et non professionnels pour lui-même et son personnel ;
- dommages subis par le propriétaire, le personnel ou des tiers (assurance responsabilité civile)
- dégâts d'eau et bris de glace ;
- danger d'incendie. A cet égard l'Exploitant doit notamment assurer les objets figurant à l'inventaire, les stocks de marchandises, les effets personnels des clients, des employés et les objets de valeur ;
- le vol, les stocks de marchandises, du matériel et du mobilier.

Une copie des polices susmentionnées sera remise par l'Exploitant à la Commune à la signature du présent contrat. L'Exploitant s'engageant pour le surplus à remettre à la Commune des attestations d'assurance et de paiement des charges sociales à première réquisition de la Commune.

Il est conseillé à l'Exploitant de s'assurer également contre la perte de gain en cas de fermeture de l'exploitation ou de problème technique, notamment liés au

fonctionnement des frigos et congélateurs, la Commune n'assumant aucune responsabilité de ce fait.

ARTICLE 13 : Entretien et réparation

Le propriétaire remet des locaux en ordre de fonctionnement à l'Exploitant qui les accepte en l'état, qu'il déclare bien connaître et ne pas en demander une description plus détaillée. Un état des lieux d'entrée contradictoire est effectué et signé par les deux parties.

Si l'Exploitant désire effectuer des travaux ou des transformations leurs exécutions devront, au préalable, être soumises par écrit à la Commune pour acceptation.

A l'issue du présent contrat, les travaux restent acquis à la Commune sans que l'Exploitant ne puisse réclamer une quelconque indemnité.

L'entretien et la maintenance des locaux et des équipements loués sont à la charge de l'Exploitant. Par contre, son remplacement est à la charge de la Commune, étant précisé qu'elle peut facturer à l'Exploitant tout remplacement nécessaire en raison de dommages occasionnés par ce dernier intentionnellement ou par négligence.

S'agissant des blocs sanitaires sis au rez-de-chaussée, le nettoyage en est assumé par la Commune, du lundi au vendredi, une fois par jour, et exceptionnellement, deux fois par jour si des manifestations publiques se déroulent dans *La julienne*. Le nettoyage est réalisé selon le planning établi par l'administratrice. La Commune fournit le papier de toilettes et les essuie-mains.

Durant la période d'exploitation, l'Exploitant est responsable de l'entretien du matériel. Il doit prendre à sa charge les frais pour remplacer les pertes éventuelles qui auront été constatées lors de l'inventaire de manière à restituer l'établissement dans les mêmes conditions que lors de la prise en possession.

A l'échéance du présent contrat, l'Exploitant reprend le matériel d'exploitation lui appartenant, étant entendu que ni la Commune, ni un éventuel successeur ne sont tenus de racheter ou de garder ce matériel. Un état des lieux de sortie contradictoire est effectué.

A la fin du présent contrat, la clientèle reste acquise à la Commune. Aucune indemnité n'est due à l'Exploitant de ce fait. Les frais de remise en état éventuels étant à charge de l'Exploitant.

ARTICLE 14 : Fournisseurs et créanciers

Toutes les commandes passées par l'Exploitant auprès des fournisseurs doivent être passées à son nom. Il assume la responsabilité du paiement des fournisseurs et créanciers. En fin de contrat les factures dues sont à la charge de l'Exploitant.

Les contrats en vigueur établis avec les fournisseurs sont respectés jusqu'à leur échéance. Si un changement doit être appliqué, il l'est avec l'accord de la Commune.

L'Exploitant est responsable de ses employés, tant suisses qu'étrangers, à l'égard des administrations compétentes. Il engage son personnel et doit s'affilier à une caisse AVS, chômage, allocations familiales, LPP, assurance accident, maladie et maternité. Il devra procéder aux divers paiements, charges sociales et fiscales en se conformant aux dispositions en vigueur en matière de législation sur le travail.

ARTICLE 15 : Certificat de capacité

L'Exploitant doit être titulaire du certificat de capacité pendant toute la durée du présent contrat de gérance. Si ce certificat devait lui être retiré ou être annulé et que ce retrait ou cette annulation est en force, la Commune est en droit de résilier le présent contrat avec effet immédiat.

ARTICLE 16 : Autres cas de résiliation anticipée

En sus des motifs prévus par la législation, la Commune est en droit de résilier le présent contrat avec effet immédiat, en cas de violation grave des conditions du présent contrat ou de la politique culturelle de *La julienne* si, après une mise en demeure adressée par recommandé fixant un délai de 30 jours pour mettre fin à la violation, l'Exploitant persiste dans cette violation.

En cas de résiliation anticipée, la Commune ne doit aucune indemnité pour quelque motif que ce soit à l'Exploitant.

ARTICLE 17 : Restitution anticipée

Si l'Exploitant restitue la chose sans observer le délai ou terme du congé, il doit aviser la Commune par écrit en indiquant la date de restitution de la chose et il doit présenter au moins un Exploitant solvable et qui soit disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions à la date de la restitution de la chose indiquée par l'Exploitant. Dans un tel cas, l'Exploitant doit respecter au minimum un préavis de trois mois pour la fin d'un mois et faire remettre à la Commune, dans les 30 jours, un dossier complet relatif au repreneur. Ce préavis ne court pas avant que la Commune soit en possession de la candidature du repreneur et des documents permettant d'apprécier sa solvabilité. Si la Commune a des objections fondées contre le candidat, elle doit dans un délai de 60 jours dès réception du dossier complet relatif au repreneur indiquer à l'Exploitant les motifs de son refus.

Le repreneur doit reprendre les obligations de l'Exploitant et notamment fournir une nouvelle garantie d'un même montant et souscrire des polices d'assurance couvrant les mêmes risques.

En aucun cas la Commune ne peut être tenue d'accepter de conclure avec le candidat proposé par l'Exploitant. Si celui-ci remplit les conditions énoncées dans le présent article, l'Exploitant est alors libéré du bail pour la date pour laquelle il a donné son congé.

ARTICLE 18 : Modifications

Toutes modifications au présent contrat doivent faire l'objet d'avenants numérotés et signés par les parties.

ARTICLE 19 : For et droit applicable

Les articles 275 ss CO sont applicables pour le surplus. Les Tribunaux du Canton de Genève sont seuls compétents pour connaître de tout litige entre les parties en relation avec le présent contrat.

Ainsi fait à Plan-les-Ouates, le

Pour la Commune

L'Exploitant

Geneviève ARNOLD, Maire

Thierry DURAND, Conseiller administratif

Annexes :

1. Inventaire
2. Liste des contrats d'entretien