

**CONSEIL COMMUNAL DU / GEMEENTERAAD VAN 08.07.2014**

- Présents :** Joël Riguelle, *Bourgmestre-Président/Burgemeester-Voorzitter* ;
- Aanwezig :** Michaël Vander Mynsbrugge, Stéphane Tellier, Marc Vande Weyer, Pierre Tempelhof, Agnès Vanden Bremt, *Échevins/Schepenen* ;  
Peter Decabooter, Marie Kunsch, Chantal Dubocage, Said Chibani, Ndongo Diop, Yonnc Polet, Katia Van den Broucke, Nicolas Stassen, Nicolas Pantidis, François Robe, *Conseillers communaux/Gemeenteraadsleden* ;  
Jean-François Culot, *Président du CPAS/Voorzitter van het OCMW* ;  
Philippe Rossignol, *Secrétaire communal/Gemeentesecretaris* ;
- Excusés :** Jean-Marie Colot, *1er Échevin/1e Schepen*;
- Verontschuldigd :** Vincent Riga, *Échevin/Schepen*. Marc Hermans, Monique Dupont, Christian Boucq, Marc Ghilbert, Fatiha Metioui-Amanzou, Luc Demullier, Vincent Lurquin, Véronique Bruyninckx, Dirk Moors, *Conseillers communaux/Gemeenteraadsleden*.

**LA SEANCE PUBLIQUE EST OUVERTE A 20:13**  
**DE OPENBARE ZITTING WORDT GEOPEND OM 20:13**

**08.07.2014/A/001 Procès-verbal de la séance du Conseil communal du 19 juin 2014 - Approbation**

Le procès-verbal de la séance du 19.06.2014 est approuvé à l'unanimité des voix.

---

**Proces-verbaal van de Gemeenteraadszitting van 19 juni 2014 - Goedkeuring**

Het proces-verbaal van de zitting van 19.06.2014 wordt goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

---

**08.07.2014/A/002 ASBL VALISANA - Désignation d'un représentant de la Commune au Conseil d'Administration**

LE CONSEIL,

Vu la Nouvelle Loi Communale;

Vu la décision du Conseil communal du 6 mai 2014 concernant la convention entre la Commune, le CPAS, Valida et l'asbl Sanatia relative à la situation de Valida;

Vu l'opportunité d'une représentation de la Commune au sein du Conseil d'Administration de la nouvelle structure de l'asbl VALISANA;

Vu qu'un courrier a été adressé le 30 juin 2014 à tous les chefs de groupes pour proposer une candidature;

Attendu la candidature écrite de Monsieur Michaël VANDER MYNSBRUGGE en qualité de candidat représentant au Conseil d'Administration de l'asbl VALISANA;

Vu qu'un bureau de dépouillement est constitué par le Bourgmestre et que Monsieur PANTIDIS et Madame KUNSCH, Conseillers communaux, sont désignés pour faire partie de ce bureau. Le Secrétariat est assuré par le Secrétaire communal;

Vu que 16 bulletins de vote sont distribués;

Vu que le résultat du scrutin secret se présente comme suit:

- Représentant au Conseil d'Administration de l'asbl VALISANA: Michaël VANDER

MYNSBRUGGE obtient 14 voix oui et 2 voix non

Vu qu'en conséquence, Monsieur Michaël VANDER MYNSBRUGGE est élu en qualité de représentant au Conseil d'Administration de l'asbl VALISANA;

ARRETE ce qui suit après scrutin secret:

Article 1:

Monsieur Michaël VANDER MYNSBRUGGE est nommé comme représentant de la Commune au Conseil d'Administration de l'asbl VALISANA.

---

**VZW VALISANA - Aanduiding van één vertegenwoordiger van de Gemeente in de Raad van Beheer**

DE RAAD,

Gelet op de Nieuwe Gemeentewet;

Gelet op de beslissing van de Gemeenteraad van 6 mei 2014 betreffende de overeenkomst tussen de Gemeente, het OCMW, Valida en de vzw Sanatia met betrekking tot de situatie van Valida;

Gezien de opportuniteit tot vertegenwoordiging van de Gemeente in de Raad van Beheer van de nieuwe structuur van de vzw VALISANA;

Gezien er op 30 juni 2014 een schrijven werd geadresseerd aan alle fractieleiders om een kandidatuur voor te stellen;

Gelet op de schriftelijke kandidatuur van Mijnheer Michaël VANDER MYNSBRUGGE als kandidaat vertegenwoordiger in de Raad van Beheer van de vzw VALISANA;

Gelet op de samenstelling door de Burgemeester van een stemopnemingsbureau waarin Mijnheer PANTIDIS en Mevrouw KUNSCH, Gemeenteraadsleden, worden aangeduid om er deel van uit te maken. Het Secretariaat wordt verzekerd door de Gemeentesecretaris;

Gezien er 16 stembiljetten worden verdeeld;

Gezien de geheime stemming volgend resultaat geeft:

- Vertegenwoordiger in de Raad van Beheer van de vzw VALISANA: Mijnheer Michaël VANDER MYNSBRUGGE bekomt 14 jastemmen en 2 neenstemmen

Gezien bijgevolg Mijnheer Michaël VANDER MYNSBRUGGE wordt verkozen tot vertegenwoordiger in de Raad van Beheer van de vzw VALISANA;

BESLUIT wat volgt na geheime stemming:

Artikel 1:


Mijnheer Michaël VANDER MYNSBRUGGE wordt benoemd als vertegenwoordiger van de Gemeente in de Raad van Beheer van de vzw VALISANA.

---

08.07.2014/A/003 **Election des membres du Conseil de police – Désignation d'un nouveau membre effectif et ses suppléants**

LE CONSEIL,

Vu que le Conseil communal du 10 décembre 2012 a élu Madame Nathalie MIGEOTTE comme membre effectif du Conseil de police de la zone de police Bruxelles-Ouest;





Vu que le Conseil communal du 24 avril 2014 a pris acte du fait que Madame Nathalie MIGEOTTE ne satisfait plus aux conditions d'éligibilité et cesse ainsi de faire partie du Conseil communal;

Attendu que la perte de la qualité de Conseiller communal de Madame Nathalie MIGEOTTE met fin de plein droit à son mandat de membre du Conseil de police;

Vu que Madame Nadine DE BUCK et Madame Chantal DUBOCCAGE sont de plein droit et dans l'ordre de l'acte de présentation, suppléants de Madame Nathalie MIGEOTTE au Conseil de police;

Vu que le Conseil communal du 19 juin 2014 a pris acte de la démission de Madame Nadine DE BUCK en tant que Conseillère communale;

Attendu que Madame Chantal DUBOCCAGE est la sœur de Madame LINDERS-DUBOCCAGE, Conseillère de police effective pour la Commune de Molenbeek-Saint-Jean au sein de la zone de police Bruxelles-Ouest;

Vu que l'article 15 de la Loi du 7 décembre 1998 organisant un service de police intégré, structuré à deux niveaux prévoit que « *les membres effectifs du Conseil de police ne peuvent être parents ou alliés (jusqu'au deuxième degré), ni être unis par les liens du mariage. (...) Le membre effectif a la préférence sur celui qui devient membre du conseil par suppléance.* »;

Considérant dès lors que ni Madame Nadine DE BUCK, ni Madame Chantal DUBOCCAGE ne peuvent devenir Conseillère de police effective;

Attendu le courriel du 27 juin 2014 du secrétariat du Collège/Conseil de police de la zone de police Bruxelles-Ouest demandant la désignation d'un nouveau membre effectif par le Conseil communal de Berchem-Sainte-Agathe en vue son installation au Conseil de police de septembre 2014;

Vu l'article 19 de la Loi du 7 décembre 1998 organisant un service de police intégré, structuré à deux niveaux : « *Lorsqu'un membre effectif cesse de faire partie du Conseil de police avant l'expiration de son mandat et qu'il n'a pas de suppléants, tous les conseillers communaux encore en fonction qui avaient signé la présentation du membre à remplacer, peuvent présenter ensemble un candidat membre effectif et un ou plusieurs candidats suppléants. Dans ce cas, ces candidats sont proclamés élus, les candidats suppléants l'étant dans l'ordre de leur présentation. (...)* »;

Attendu que Monsieur Pierre TEMPELHOF et Monsieur Michaël VANDER MYNSBRUGGE ont fait la présentation de Madame Nathalie MIGEOTTE et de ses suppléants;

Attendu que Monsieur Pierre TEMPELHOF et Monsieur Michaël VANDER MYNSBRUGGE, Echevins, présentent ensemble le candidat membre effectif suivant ainsi que ses deux candidats suppléants : Monsieur François ROBE (suppléants: Monsieur Nicolas PANTIDIS et Monsieur Stéphane TELLIER);

Considérant que la condition d'éligibilité est remplie par le candidat membre effectif et les candidats, de plein droit suppléants de ce candidat membre effectif;

Considérant que le candidat membre effectif proposé ne se trouve dans aucun cas d'incompatibilité précisé à l'article 15 de la Loi du 7 décembre 1998;

**PROCLAME:**

Monsieur François ROBE est élu membre effectif du Conseil de police. Monsieur Nicolas PANTIDIS et Monsieur Stéphane TELLIER sont de plein droit et dans l'ordre de l'acte de présentation suppléants de ce membre effectif.

---

**Verkiezing van de leden van de Politieraad – Aanduiding van een nieuw effectief lid**

## **zijn opvolgers**

DE RAAD,

Gezien de Gemeenteraad op 10 december 2012 Mevrouw Nathalie MIGEOTTE heeft verkozen als effectief lid van de Politieraad van de politiezone Brussel-West;

Gezien de Gemeenteraad van 24 april 2014 akte heeft genomen van het feit dat Mevrouw Nathalie MIGEOTTE niet meer voldoet aan de verkiesbaarheidsvoorwaarden en aldus ophoudt deel uit te maken van de Gemeenteraad;

Gezien het verlies in hoedanigheid van Gemeenteraadslid van Mevrouw Nathalie MIGEOTTE van rechtswege een einde stelt aan haar mandaat van Politieraadslid;

Gezien Mevrouw Nadine DE BUCK en Mevrouw Chantal DUBOCCAGE van rechtswege en in de volgorde van voordrachtsakte, opvolgers zijn van Mevrouw Nathalie MIGEOTTE bij de Politieraad;

Gezien de Gemeenteraad van 19 juni 2014 akte genomen heeft van het ontslag van Mevrouw Nadine DE BUCK als Gemeenteraadslid;

Gelet op het feit dat Mevrouw Chantal DUBOCCAGE de zus is van Mevrouw LINDERS-DUBOCCAGE, effectief Politieraadslid voor de Gemeente Sint-Jans-Molenbeek bij de politiezone Brussel-West;

Gezien artikel 15 van de Wet van 7 december 1998, organiserende een dienst van geïntegreerde politie, gestructureerd op twee niveaus, voorziet dat *“Effectieve leden van de politieraad mogen geen bloed- of aanverwanten zijn (tot en met de tweede graad), noch door de echt verbonden zijn. (...) Het effectief lid geniet voorrang op degene die door opvolging lid van de raad wordt.”*;

Overwegende dat noch Mevrouw Nadine DE BUCK, noch Mevrouw Chantal DUBOCCAGE effectief Politieraadslid kunnen worden;

Gelet op de e-mail van 27 juni 2014 van het secretariaat van de Politieraad/College van de politiezone Brussel-West waarin gevraagd wordt om een nieuw effectief Politieraadslid aan te duiden door de Gemeenteraad van Sint-Agatha-Berchem in het licht van de installatie van de Politieraad in september 2014;

Gezien artikel 19 van de Wet van 7 december 1998, organiserende een dienst van geïntegreerde politie, gestructureerd op twee niveaus: *“Wanneer een effectief lid voor het verstrijken van zijn mandaat ophoudt deel uit te maken van de politieraad en hij geen opvolger of opvolgers heeft, kunnen alle nog in functie zijnde gemeenteraadsliden die de voordracht van het te vervangen lid hadden ondertekend, gezamenlijk een kandidaat effectief lid en één of meer kandidaat-opvolgers voordragen. In dit geval worden deze kandidaten verkozen verklaard, de kandidaat-opvolgers in orde van hun voordracht. (...)”*;

Gelet op het feit dat Mijnheer Pierre TEMPELHOF en Mijnheer Michaël VANDER MYNSBRUGGE de voordrachtsakte opgemaakt hebben van Mevrouw Nathalie MIGEOTTE en haar opvolgers;

Gelet op het feit dat Mijnheer Pierre TEMPELHOF en Mijnheer Michaël VANDER MYNSBRUGGE, Schepenen, gezamenlijk de kandidatuur voorstellen van de volgende kandidaat als effectief lid alsook van zijn twee kandidaten opvolgers: Mijnheer François ROBE (opvolgers: Mijnheer Nicolas PANTIDIS en Mijnheer Stéphane TELLIER);

Overwegende dat de verkiesbaarheidsvoorwaarde vervuld is door de kandidaat als effectief lid en zijn kandidaten, van rechtswege opvolgers van deze kandidaat als effectief lid;

Overwegende dat de voorgestelde kandidaat als effectief lid zich in geen enkel geval van onverenigbaarheid bevindt, gepreciseerd in artikel 15 van de Wet van 7 december 1998;

VERKLAART:



Mijnheer François ROBE is verkozen als effectief Politieraadslid. Mijnheer Nicolas PANTIDIS en Mijnheer Stéphane TELLIER zijn van rechtswege en in volgorde van voordrachtsakte opvolgers van dit effectief lid.

---

**08.07.2014/A/004 Modification du cadre du personnel du CPAS - Approbation**

LE CONSEIL,

Vu l'article 60 § 6 de la loi organique des CPAS prévoyant que la décision de créer ou d'étendre un établissement ou un service, dès qu'elle est de nature à entraîner une intervention à charge du budget communal ou à majorer celle-ci, est soumise à l'approbation du Conseil communal;

Vu que le cadre du personnel du CPAS ne correspond plus aux besoins actuels et futurs et qu'il est dès lors nécessaire de le modifier;

Vu qu'à court terme, il est nécessaire de renforcer le service social, les institutions (centres de repos et de soins) et le SIPP, et qu'au moyen de la création d'une cellule Recherche et Développement et du Cabinet du Président, le fonctionnement du CPAS sera amélioré;

Considérant le Comité de Concertation Commune-CPAS du 01.07.2014;

Considérant que la modification du cadre du personnel du CPAS est soumise au prochain Comité de Concertation et de Négociation Syndicale qui aura lieu le 02.07.2014;

ARRETE ce qui suit à l'unanimité des voix:

Article 1

La modification du cadre du personnel du Centre public d'action sociale relative aux services et/ou départements Cabinet du Président - Cellule recherche et développement - Service SIPP - Département des affaires sociales - Institutions (maison de repos / maison de repos et de soins / centre de soins de jour), est approuvée avec effet au 01.07.2014.

---

**Aanpassing van het personeelskader van het OCMW - Goedkeuring**

DE RAAD,

Gelet op artikel 60 § 6 van de organieke wet betreffende de OCMW's dat voorziet dat het besluit om een inrichting of een dienst op te richten of uit te breiden, ter goedkeuring voorgelegd wordt aan de Gemeenteraad, zodra het besluit van die aard is dat het een tegemoetkoming uit de gemeentebegroting zal meebrengen of deze zal verhogen;


Gezien het personeelskader van het OCMW niet meer voldoet aan de huidige en toekomstige behoeften en dat het dus noodzakelijk is om deze te wijzigen;

Gezien er op korte termijn nood is aan de versterking van de sociale dienst, de instellingen (rust- en verzorgingstehuis) en de IDPB en dat door middel van de creatie van een cel Onderzoek en Ontwikkeling en het Kabinet van de Voorzitter, de werking van het OCMW zal verbeterd worden;

Overwegende het Overlegcomité Gemeente-OCMW van 01.07.2014;

Overwegende dat de aanpassing van het personeelskader van het OCMW voorgelegd wordt op het volgende Overleg-en Onderhandelingscomité met de Vakbonden, dat zal doorgaan op 02.07.2014;

BESLUIT wat volgt met eenparigheid van stemmen:



### Artikel 1

De aanpassing van het personeelskader van het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn met betrekking tot de diensten en/of departementen Kabinet van de Voorzitter – Cel onderzoek en ontwikkeling – Dienst IDPB – Departement sociale zaken – Instellingen (rusthuis / rust- en verzorgingstehuis / dagverzorgingscentrum) wordt goedgekeurd met uitwerking van 01.07.2014.

---

### 08.07.2014/A/005 **Marchés publics lancés par le Collège des Bourgmestre et Echevins en vertu des articles 234§3 et 236§2 de la Nouvelle Loi Communale - Communication**

LE CONSEIL,

Vu la Nouvelle Loi Communale, notamment l'article 234§3 tel que modifié par les ordonnances des 17 juillet 2003 et 9 mars 2006 et article 236§2;

Vu les décisions du Collège des Bourgmestre et Echevins décidant de passer des marchés par procédure négociée selon l'article 26§1, 1<sup>a</sup>) de la loi du 15 juin 2006 relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux, de fournitures et de services;

EST INFORME DES DECISIONS DU COLLEGE QUANT AUX MARCHES SUIVANTS:

- Marché de travaux, de fournitures et de services: Nouvelle Loi Communale article 234§3 - Marchés dont le montant estimé par nature d'articles ne dépasse pas € 5.500,00 hors tva, soit € 6.655,00 tva comprise – Mode de passation : procédure négociée sans publicité – Conditions du marché : sur facture acceptée – Collège du 17.06.2014 et du 24.06.2014
- Entreprise de travaux pour l'entretien local des revêtements de voirie en asphalte et en pavage et des trottoirs – Dépense complémentaire pour un montant de € 13.094,38 (TVAC) – Article 421/735-60 BEO - Application de l'article 236, al. 2 de la Nouvelle Loi Communale – Collège du 17.06.2014

---


### **Overheidsopdrachten opgestart door het College van Burgemeester en Schepenen krachtens artikelen 234§3 en 236§2 van de Nieuwe Gemeentewet - Mededeling**

DE RAAD,

Gelet op de Nieuwe Gemeentewet, inzonderheid artikel 234§3 zoals gewijzigd door de ordonnances van 17 juli 2003 en 9 maart 2006 en artikel 236§2;

Gelet op de beslissingen van het College van Burgemeester en Schepenen waarbij opdrachten gegund worden door onderhandelingsprocedure volgens artikel 26§1, 1<sup>o</sup> a) van de wet van 15 juni 2006 betreffende de overheidsopdrachten en sommige opdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten;

WORDT GEÏNFORMEERD OVER DE BESLISSINGEN VAN HET COLLEGE VOOR DE VOLGENDE OPDRACHTEN:

- Opdracht van werken, leveringen en diensten - Nieuwe Gemeentewet artikel 234§3 - Opdrachten waarvan het geraamde bedrag per aard van artikel niet hoger ligt dan € 5.500,00 excl. btw, hetzij € 6.655,00 incl. btw - Wijze van gunning: onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking - Voorwaarden van de opdracht:
- 



met aangenomen factuur – College van 17.06.2014 en van 24.06.2014

- Aanneming van werken voor het lokaal onderhoud van wegbekledingen in asfalt en in kasseien en van voetpaden – Bijkomende uitgave voor een bedrag van € 13.094,38 (BTWI) – Artikel 421/735-60 BGB – Toepassing van artikel 236, al. 2 van de Nieuwe Gemeentewet – College van 17.06.2014

---

08.07.2014/A/006 **Concession de services relatif à la gestion du Centre de loisirs communal sis Avenue de la Basilique 14 à Berchem-Sainte-Agathe - Appel à manifestation d'intérêt**

LE CONSEIL,

Vu la Nouvelle Loi Communale;

Vu que la commune est devenue propriétaire le 18 juin 2014 par devant Maître Didier Brusselmans, notaire à Berchem-Sainte-Agathe d'un complexe de loisir situé Avenue de la Basilique, 14 anciennement propriété de la Banque nationale de Belgique;

Considérant que par cette acquisition la commune entendait conserver ce poumon de verdure de près de 27.000m<sup>2</sup> et les fonctions récréatives de plein air qui s'y déroulaient;

Considérant que, compte tenu de la taille du domaine, de la multiplicité des activités offertes par l'infrastructure et du potentiel du site pour satisfaire aux besoins récréatifs du Nord-Ouest de Bruxelles, la gestion par du personnel communal suppose un engagement massif budgétairement irréalisable;

Considérant que d'autres communes confrontées à une problématique similaire ont optés pour la concession de l'exploitation et de la gestion d'un complexe de loisir à un tiers;

Considérant que la conception de cette procédure a été confiée à un conseiller juridique;

Considérant que la finalité de la concession est l'exploitation et la gestion dynamique et totale du site dans le respect de la finalité récréative et sportive du complexe;

Considérant que cette concession vise à limiter les charges d'entretien pour la commune;

Considérant que le terrain, située à l'angle de l'Avenue de la Basilique et de la Chaussée de Gand de +/-2.300m<sup>2</sup>, inexploitée en terme d'activités récréatives, peut être exclue du périmètre de cette concession à des fins de parc public ou d'autres affectations futures;

Vu ces motifs;

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins;

ARRETE ce qui suit à par 15 voix oui et 1 abstention (*Polet*):

Article 1:

Les règles d'attribution de la concession et le bulletin de soumission des offres, qui s'énoncent comme suit, sont approuvées:

"Concession de services relatifs à la gestion du Centre de loisirs de loisirs sis Av. de la Basilique à Berchem-Sainte-Agathe


Appel à manifestation d'intérêt

Autorité concédante :

Commune de Berchem-Sainte-Agathe

Objet :

Concession de service



*Procédure :* Appel à manifestation d'intérêt  
*Date de la séance d'information :* Le 9 septembre 2014 à 11 h00 au  
Centre de loisirs  
*Date de remise des offres :* Le 7 octobre 2014 à 11H00

Règles d'attribution de la concession

1) Autorité concédante et responsable de la concession

L'autorité concédante est la Commune de Berchem-Sainte-Agathe, dont la maison communale est sise Avenue du Roi Albert, 33 à 1082 BERCHEM-SAINTE-AGATHE. L'administration communale de Berchem-Sainte-Agathe est représentée par Monsieur Philippe ROSSIGNOL, Secrétaire communal et Monsieur Joël RIGUELLE, Bourgmestre. Toute correspondance ou demande de renseignement relatives à la présente concession de services doit être adressée au Département « Education et Temps Libre » de la Commune de Berchem-Sainte-Agathe, à Madame Wivine Vermeiren, Adjointe de la Direction (Tel. : 02/464.04.62 ; Fax : 02/464.04.55 ; wvermeiren@1082berchem.irisnet.be).

2) Contexte – Objet de la concession

Le présent appel à manifestation d'intérêt concerne l'attribution d'une concession de services relatifs à la gestion du Centre de loisirs, situé à 1082 Berchem-Ste-Agathe, avenue de la Basilique 14 (ci-après, « le Centre de loisirs » ou « le Centre »).

La Commune de Berchem-Sainte-Agathe est propriétaire de ce Centre de loisirs Centre de loisirs.

Cette infrastructure sportive s'étend sur 24.650 m<sup>2</sup>, lesquelles ont été affectés au domaine public.

Le Centre de loisirs se compose actuellement des éléments suivants :

- une conciergerie ;
- un bâtiment d'accueil comprenant :
  - Un restaurant, avec bar, cuisine, office et locaux de stockage ;
  - Une salle de billard ;
  - deux salles de réunion, un bureau et un grenier aménagé (premier et deuxième étages) ;
  - deux petits bureaux ;
  - Une salle de gymnastique ;
  - 6 pistes de pétanque couvertes ;
  - deux stands de tir couverts ;
  - Le mobilier et équipement afférent ;
- une salle omnisports permettant la pratique du football en salle, du tennis, du basketball, du volleyball, du badminton ;
- huit terrains de tennis extérieurs,
- un terrain de football,
- deux plaines de jeux,
- six pistes de pétanque à ciel ouvert,
- des vestiaires et sanitaires,
- 50 emplacements de parking.



*La localisation de ces différents éléments est indiquée sur le plan joint en annexe 1.*

*La présente concession de services a non seulement pour objet la mise à disposition du Centre de loisirs, en vue de la gestion sportive du Centre mais également de l'exploitation du restaurant et des salles de réunion.*

*Les salles abritant les stands de tir et les pistes de pétanque sont à réaménager, par le concessionnaire, en vue d'accueillir d'autres activités.*

### 3) Dispositions régissant l'exécution de la concession

*La concession est régie, d'une part, par les documents de la concession et, d'autre part, par l'offre du concessionnaire.*

*Du fait de la remise de son offre, le candidat est réputé avoir accepté les termes et conditions des documents de la concession, avoir pris connaissance des documents dont question à l'article 5 et avoir obtenu tous les renseignements nécessaires à l'établissement de son offre. En aucun cas, les conditions générales contractuelles des candidats ne sont applicables à la présente concession de services. L'autorité concédante ne peut être tenue à d'autres obligations ou garanties que celles décrites dans les documents de la concession. Font partie intégrante des conditions contractuelles de la concession, les précisions apportées par la Commune suite à la séance d'information et les réponses communiquées à la suite de questions des candidats.*

*L'attribution de la concession sera réalisée sous réserve de la signature par le candidat retenu, d'un contrat intégrant l'ensemble des dispositions contractuelles applicables à la concession. (cfr. art. 10)*

*Le candidat est tenu de respecter et de faire respecter par toute personne agissant en qualité de sous-traitant, à quelque stade que ce soit et par toute personne mettant du personnel à disposition :*

*toutes dispositions légales réglementaires ou conventionnelles, notamment :*

- en matière de sécurité et d'hygiène en ce qui concerne les conditions générales de travail ;*
- en matière fiscale et de sécurité sociale ;*
- En matière environnementale ;*

### 4) Procédure d'attribution négociée

*La concession fait l'objet d'une procédure d'attribution directe, avec une phase unique de sélection qualitative (cfr. art. 6) et d'attribution (cfr. art.7).*

*Lorsque les candidats ont déposé leur offre, l'autorité concédante peut négocier avec tout ou partie de ceux-ci et leur demander d'améliorer leur offre afin de rechercher l'offre la plus avantageuse, eu égard aux critères d'attribution.*

*La Commune se réserve la faculté de négocier en phases successives et d'éliminer les candidats de manière à réduire le nombre d'offres à négocier en appliquant les critères d'attribution.*

*Après avoir procédé à une première phase de négociations, l'autorité concédante a la faculté de ne poursuivre les négociations qu'avec un seul des candidats, qualifié de candidat préférentiel, les offres des autres candidats étant conservées en attente. Le fait que la négociation se poursuive avec un candidat préférentiel n'empêche pas que la concession soit attribuée à un autre candidat dont l'offre serait finalement considérée comme économiquement la plus avantageuse.*

##### 5) Visite, séance d'information et demande de renseignements

Une documentation complète relative au Centre de loisirs est jointe en annexes 2 à 8 :

- Récapitulatif de l'ensemble des frais d'entretien du site entre les années 2008 et 2013
- Inventaire amiante ;
- Documentation relative à toutes les installations techniques ;
- Permis d'environnement et description des installations ;
- Rapports éventuels du SIAMU ;
- Plans d'urbanisme ;
- Attestation du sol et, le cas échéant résultat des études de reconnaissance de l'état du sol et éventuelles études détaillées, plans d'assainissement,...
- Les attestations de l'ensemble des agréments requis

L'autorité concédante organise, par ailleurs, une visite et séance d'information unique à l'intention des candidats qui se tiendra à l'adresse du Centre de loisirs (1082 Berchem-Ste-Agathe, avenue de la Basilique 14) le 9 septembre 2014 à 11 heures. Un procès-verbal écrit sera établi par l'autorité concédante suite à cette réunion et transmis à tous les participants et à tous les candidats qui le sollicitent auprès de la personne de contact.

Les candidats sont autorisés à demander à l'autorité concédante les renseignements complémentaires qu'ils jugent utiles, aux conditions suivantes :

- les demandes seront formulées par écrit et adressées par courriel à la personne de contact. Ne sont considérées comme ayant été correctement envoyées que les courriels qui ont fait l'objet d'un accusé de réception de la Commune par courriel ;
- le délai ultime pour la réception des demandes est fixé à 10 jours calendrier avant la date de dépôt des offres, soit pour le 27 septembre 2014 au plus tard.

Par le dépôt de son offre, le concessionnaire reconnaît:

- avoir reçu toute information utile lui permettant de comprendre l'étendue de la concession et dès lors avoir une parfaite connaissance du Centre de loisirs communal faisant l'objet de la concession ;
- s'être rendu compte de toutes les particularités de l'exécution de la concession en particulier, de la disposition des lieux, ainsi que des moyens matériels mis à sa disposition ;
- avoir reçu ou s'être procuré toutes les informations utiles à l'exploitation du Centre de loisirs, notamment les données en matière d'urbanisme et d'environnement ;
- avoir calculé le montant de son offre en tenant compte de cette connaissance de la concession et des moyens à mettre en œuvre pour assurer la parfaite exécution du service.

Le concessionnaire déclare, en outre, avoir pris, en tant que professionnel, tous les renseignements nécessaires quant aux obligations qui s'appliquent au Centre de loisirs communal ainsi qu'à l'exploitation qu'il va y exercer, et ce à l'entière décharge de la Commune.

En aucun cas, le concessionnaire ne pourra invoquer la non-connaissance de ces éléments pour justifier toute demande de modification à son offre de base, en cours d'exécution de la concession.

##### 6) Sélection qualitative des candidats



*Ne peuvent entrer en considération pour l'attribution de la concession que les candidats qui remplissent les conditions minimales requises en termes de situation personnelle et de capacités financière, économique et technique.*

*Diverses personnes physiques ou morales peuvent se grouper en vue d'introduire, en Société momentanée, une candidature commune. Dans cette hypothèse, chaque associé devra remplir les conditions de situation personnelle requises par les documents de la concession. La capacité de la Société momentanée sera par contre démontrée dès lors qu'un associé au moins remplit les exigences requises.*

#### Situation personnelle

*Le Candidat fournit :*

- *Une attestation originale de l'ONSS couvrant l'avant-dernier trimestre précédant la date de remise des offres et certifiant qu'il est en règle de paiement de ses cotisations sociales ou tout document équivalent dans le pays d'établissement ;*
- *Une attestation dont il résulte que le candidat est, selon les dispositions légales du pays où il est établi, en règle par rapport à ses obligations fiscales ;*
- *Un certificat délivré par le bureau compétent de recette de la TVA, ou de preuves équivalentes dans le pays d'établissement, démontrant qu'il est en règle de paiement de la TVA.*

*A quelque stade que ce soit de la procédure, l'autorité concédante peut s'informer, par tous moyens qu'elle juge utiles, que les candidats répondent aux conditions susvisées, notamment en sollicitant la communication d'attestations complémentaires ou en s'enquérant de la situation personnelle du candidat auprès des autorités compétentes.*

#### Capacité financière et économique

*Le candidat joint à son offre une copie des comptes annuels publiés à la Banque Nationale de Belgique (ou équivalent, pour les étrangers) concernant les 3 derniers exercices sociaux. Les candidats qui ne publient pas de comptes officiels à la BNB (ou équivalent, si étranger) peuvent attester de leur marge brute d'exploitation, en transmettant des comptes annuels internes.*

*Ne sont sélectionnés que les candidats justifiant d'une marge brute d'exploitation annuelle moyenne sur les trois derniers exercices sociaux, qui est égale ou supérieure à 250.000€. Un candidat peut faire valoir la marge brute d'exploitation réalisée dans les comptes consolidés du groupe de sociétés auquel il appartient. Dans ce cas, il prouve à la Commune que, pour l'exécution de la concession, il disposera de la capacité financière de son groupe de sociétés, par la production d'une attestation officielle signée par tous les membres de ce groupe de sociétés s'engageant à exécuter la concession.*

*Si un candidat dépose une offre en société momentanée, sa capacité financière peut être démontrée sur base de la somme des marges brutes d'exploitation annuelles moyennes de ses divers associés.*

#### Capacité technique

*Le candidat démontre sa capacité technique en joignant à son offre une liste des principales activités similaires (par l'objet et l'ampleur) dont il assure ou a assuré la gestion.*

*La capacité technique du candidat sera prouvée dès qu'il atteste:*

*De la gestion effective d'un Centre de loisirs sportifs, pendant une durée d'au moins 2 ans;*

*ET*

*De la gestion effective d'un restaurant, qu'il soit intégré dans le Centre de loisirs visé ci-avant ou non, pendant une durée d'au moins 2 ans.*

*Le candidat peut faire valoir les capacités d'autres entités, quelle que soit la nature juridique des liens existant entre lui-même et ces entités (en ce compris des sociétés faisant partie du même groupe commercial que le candidat). Il prouve, dans ce cas, à la Commune que, pour l'exécution de la concession, il disposera des moyens nécessaires par la production d'une attestation officielle signée par les sous-traitants à s'engager à exécuter la part de concession qui leur revient.*

*Dans l'hypothèse où le candidat compte faire appel à des sous-traitants (cfr. article 12):*

- il indiquera la part de la concession qu'il a éventuellement l'intention de sous-traiter ;*
- il intégrera dans les documents à produire ci-avant, les informations relatives aux sous-traitants.*

*Le candidat est tenu d'exécuter les missions essentielles de la concession (à savoir la gestion sportive générale du Centre de loisirs et la gestion générale du restaurant) avec les sous-traitants qu'il a indiqués dans son offre et sur la base de laquelle la Commune l'a sélectionné pour lui attribuer la concession. L'exécution des tâches par d'autres sous-traitants est possible, moyennant autorisation préalable expresse de la Commune.*

#### *7) Modalités d'attribution de la concession*

*L'autorité concédante attribue la concession au candidat qui a remis l'offre régulière économiquement la plus avantageuse en tenant compte des critères mentionnés ci-dessous. Pour être régulières, les offres doivent répondre aux dispositions des documents de la concession et être déposées sous les formes prescrites.*

*L'autorité concédante apprécie les offres en tenant notamment compte des éléments suivants : qualité du projet de gestion sportive et administrative du Centre de loisirs ; qualité du projet de gestion du restaurant (et bar) et des salles de réunion ; investissements financiers, matériels et humains envisagés par le candidat en vue du développement du Centre de loisirs ; étendue des horaires d'ouverture du Centre ; accessibilité du Centre à la population, incluant les tarifs envisagés et les réductions pour les habitants et clubs sportifs des communes de Berchem-Sainte-Agathe, Molenbeek-Saint-Jean, Koekelberg, Ganshoren, Jette et Anderlecht ; montant de la rétribution que le concessionnaire s'engage à payer à la Commune pour la mise à disposition des lieux ou prix à payer que le concessionnaire demande à la Commune ; les garanties financières et autres auxquelles le concessionnaire s'engage à l'égard de la commune en cas de non-respect des objectifs et engagements souscrits etc...*

*A cette fin, le candidat joint à l'appui de son offre :*

- Une note de présentation du projet de gestion sportive et administrative qu'il envisage pour le Centre de loisirs, précisant notamment les activités sportives qu'il propose (éventuellement avec réaffectation de salles ou d'espaces), les objectifs du candidat quant à la fréquentation des différentes parties du Centre de loisirs, nombre de personnes (ETP) affectés à la gestion administrative et sportive du Centre, stratégie de communication externe*



*pour le développement du Centre, l'accessibilité aux écoles de la commune hors week-end, cours sportifs pour enfants et adultes, stages pour les enfants pendant les périodes de congés scolaires, etc ;*

*- Une note de présentation du projet de gestion du restaurant, du bar et des salles de réunion : qualité et diversité de la restauration, organisation de séminaires, location à des sociétés pour des team-building, conférences, diversité des évènements accueillis, nombre de personnes (ETP) affectés à cette gestion, stratégie de communication externe pour le développement du restaurant, de la cafétaria et des salles de réunions etc ;*

*- Le projet de plan financier du concessionnaire pendant toute la durée de la concession, détaillant notamment les investissements immobiliers, matériels et humains que le concessionnaire envisage pour le site (notamment réaffectation et amélioration d'espaces, investissements dans la cuisine et le restaurant, accessibilité du site aux personnes à mobilité réduite, etc), l'estimation par le candidat de l'évolution du chiffre d'affaires du Centre fondé sur sa fréquentation, l'estimation des charges dont les frais de gestion et d'entretien du site, le montant de la rétribution versée à la commune ou du prix à payer par cette dernière, etc.*

*- L'autorité concédante se réserve le droit de renoncer à l'attribution de la concession ou de relancer une nouvelle procédure.*

#### 8) Forme et contenu de l'offre

*Le candidat établit son offre sur le bulletin de soumission annexé aux présents documents de la concession et y joint toutes les annexes utiles.*

*L'offre est signée par le candidat ou son mandataire et elle est rédigée en français ou en néerlandais.*

#### 9) Dépôt et ouverture des offres

*Les offres sont envoyées pour le 7 octobre 2014 à 11h00 au plus tard, à :*

*Commune de Berchem-Sainte-Agathe  
Madame Sonia De Taevernier  
Service des Propriétés communales  
Rue du Roi Albert, 33  
1082 BERCHEM-SAINTE-AGATHE*

*Les offres sont glissées sous pli scellé. Elles sont communiquées à l'autorité concédante soit par courrier recommandé, soit par dépôt contre accusé de réception.*

*Les enveloppes contenant les offres mentionnent, au recto, la référence de la concession « Concession Centre de loisirs communal BNB » et la date d'ouverture des offres. En cas d'envoi par la poste sous pli recommandé ou ordinaire, ce pli scellé est glissé dans une seconde enveloppe fermée portant comme indication l'adresse indiquée ci-dessus et la mention « offre ».*

*Le délai de validité des offres est fixé à 150 jours calendrier prenant cours le lendemain de la date ultime de réception des offres.*

#### 10) Contrat de concession

*Sauf décision de renonciation à poursuivre la procédure ou de ne pas attribuer la concession, un contrat écrit de concession sera rédigé et signé avec le candidat qui a déposé*

*l'offre régulière la plus avantageuse économiquement.*

*Ce contrat intégrera les dispositions du présent document de la concession (en ce compris les éventuelles précisions apportées par la Commune suite à la séance d'information et les réponses aux questions des candidats) et sur l'offre finale du concessionnaire choisi.*

#### 11) Rétributions ou prix à payer

*Le candidat précise dans son offre :*

- *La rétribution qu'il s'engage à payer à la Commune en contrepartie de la mise à disposition des installations ;*
- *Et/ou le prix qu'il demande à la Commune pour la mise à disposition des installations et leur gestion.*

*Le candidat peut prévoir dans son offre, des montants[1] qui varient au cours de la durée de la concession.*

*Le soumissionnaire peut également prévoir dans son offre qu'il paiera une rétribution pendant une partie de la concession et qu'il recevra de la Commune des paiements pendant une autre partie de la concession.*

#### 12) Sous-traitance

*La sous-traitance est autorisée.*

*En cours d'exécution de la concession, le concessionnaire ne peut pas sous-traiter à un nouveau sous-traitant les missions essentielles de la concession (à savoir la gestion sportive générale du Centre et la gestion générale du restaurant), sans en avoir été préalablement autorisé par décision écrite du Concédant.*

*Le candidat ne peut pas céder la concession à un tiers, en cours d'exécution de la concession, sans en avoir été préalablement autorisé par décision écrite du Concédant.*

#### 13) Cautionnement

*Le Concessionnaire verse un cautionnement équivalent à 10% du chiffre d'affaires annuel moyen estimé par ses soins dans le plan financier joint à son offre pour toute la durée de la concession, avec un minimum de 50.000 EUR. Il constitue ce cautionnement dans le mois qui suit la notification de la décision d'attribution de la Concession.*

*Le cautionnement a lieu sous forme de garantie bancaire à première demande ou par tout autre moyen préalablement accepté par l'autorité concédante*

*A défaut de cautionnement constitué dans ce délai, le concessionnaire est présumé en défaut d'exécution et la concession peut être résiliée à ses torts exclusifs.*

*Le cautionnement sera libéré au terme de la concession, après confirmation par l'autorité concédante que l'ensemble des obligations du concessionnaire ont été respectées.*

#### 14) Confidentialité

*Les candidats garantissent le caractère confidentiel de toute information obtenue dans le cadre de la présente concession et ne transmettront celles-ci à des tiers qu'après accord écrit et préalable de l'autorité concédante.*

*Les candidats ne diffusent des informations confidentielles que parmi les préposés concernés par la mission. Ils garantissent que ces préposés seront dûment informés de leurs obligations*



de confidentialité et qu'ils les respecteront.

### Clauses contractuelles régissant l'exécution de la concession

#### 15) Objet de la concession

La concession de service que la Commune de Berchem-Sainte-Agathe souhaite octroyer a pour objet la gestion du Centre de loisirs, situé à 1082 Berchem-Ste-Agathe, avenue de la Basilique 14, incluant :

- L'exploitation des infrastructures sportives, intérieures et extérieures du Centre ;
- L'exploitation du restaurant (et du bar) et des salles de réunions ;
- L'exploitation du parking.

La Commune de Berchem-Sainte-Agathe est propriétaire de ce Centre de loisirs. Cette infrastructure sportive s'étend sur 24.650 m<sup>2</sup>, lesquelles ont été affectés au domaine public par décision du Conseil communal du ...

Le Centre de loisirs se compose actuellement des éléments suivants :

- une conciergerie ;
- un bâtiment d'accueil comprenant :
  - Un restaurant, avec bar, cuisine, office et locaux de stockage ;
  - Une salle de billard ;
  - deux salles de réunion, un bureau et un grenier aménagé (premier et deuxième étages)
  - deux petits bureaux ;
  - deux stands de tir couverts,
  - Une salle de gymnastique ;
  - 6 pistes de pétanque couvertes ;
  - Le mobilier et équipement afférent ;
- une salle omnisports permettant la pratique du football en salle, du tennis, du basketball, du volleyball, du badminton ;
- huit terrains de tennis extérieurs,
- un terrain de football,
- deux plaines de jeux,
- six pistes de pétanque à ciel ouvert,
- des vestiaires et sanitaires,
- 50 emplacements de parking.

Un plan du Centre de loisirs communal est joint en annexe 1.

Les salles abritant les stands de tir et les pistes de pétanques sont à réaménager, par le concessionnaire, en vue d'accueillir d'autres activités.

#### 16) Entrée en vigueur de la concession et durée

La concession prend effet au 1<sup>er</sup> juillet 2015 à 0h00.

La concession dure pendant 15 ans, sans préjudice des possibilités de résiliation anticipée détaillées à l'article 38.

La présente concession porte sur un bien du domaine public. Il ne s'agit pas d'un bail

commercial au sens du Code civil. La concession n'est susceptible d'aucun renouvellement tacite ou exprès.

#### 17) Personne de contact au sein de la Commune et au sein du concessionnaire

Dans le cadre de l'exécution de la concession, la personne de contact de la Commune est Mme S. DE TAEVERNIER, Directrice du département Urbanisme de la Commune de Berchem-Sainte-Agathe.

Le concessionnaire sera représenté, pour toute la durée de la concession, par une personne de contact unique qui assumera toutes les relations avec la Commune. Cette personne de contact, qui doit correspondre au responsable de l'exécution de la concession visé dans l'offre du concessionnaire, transmettra une adresse email personnalisée et un numéro de gsm auxquels il pourra être contacté à tout moment.

#### 18) Etat du Centre de loisirs communal

L'ensemble des infrastructures immobilières, ainsi que les meubles qui s'y trouvent, sont mises à disposition du concessionnaire dans l'état actuel où ils se trouvent, bien connu du concessionnaire.

Ceci inclut également les abords du site, espaces verts et parkings, ainsi que la conciergerie. Un état des lieux sera réalisé entre les parties avant attribution de la concession, définissant l'état des immeubles et meubles du Centre de loisirs communal.

Le concessionnaire fait son affaire, dès l'entrée en vigueur de la Concession, et à l'entière décharge de la Commune, de toutes les obligations généralement quelconques qui s'appliquent au Centre de loisirs communal, en terme de respect des normes applicables aux bâtiments et aux activités envisagées sur le site, à ses frais exclusifs et sans aucun recours contre la Commune.

Aucune garantie généralement quelconque ne peut être donnée par la Commune quant à la conformité du Centre de loisirs communal aux législations applicables.

Le bien est présumé remis au concessionnaire dans l'état dans lequel il est à la prise d'effet de la concession.

Le concessionnaire a une parfaite connaissance de toute la documentation relative au Centre de loisirs, telle que jointe aux documents de la concession.

#### 19) Budget d'investissement dans le Centre par la Commune

La Commune a obtenu, par Arrêté du 19 décembre 2013 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, un accord de principe sur l'octroi d'une subvention régionale d'environ 50% des investissements consentis par la Commune (ou un tiers sous l'autorité de la Commune) destinés à la modernisation du Centre de loisirs, avec un maximum de 1.013.454 EUR.

La Commune fera ses meilleurs efforts pour obtenir définitivement la libération de ce subside et l'affecter à la modernisation du Centre de loisirs donné en concession.

La Commune envisage d'utiliser ces fonds, s'ils lui sont octroyés, pour procéder à des travaux de modernisation du Centre de loisirs et y développer la pratique de nouvelles disciplines sportives intérieures et/ou extérieures.

La Commune pourrait mettre en œuvre ces investissements dans les 3 ans des présentes.

Le Concessionnaire désigné sera consulté lors de la réalisation de ces investissements. Il ne pourra pas solliciter de dédommagement lié à l'exécution de ces travaux, sachant



*toutefois que ceux-ci seront réalisés aux périodes convenues avec le concessionnaire.*

#### 20) Destination du Centre de loisirs communal faisant l'objet de la concession

*Le Centre de loisirs communal est donné en concession au concessionnaire en vue de l'exploitation par ce dernier d'un Centre de loisirs.*

*La destination du Centre de loisirs, telle qu'indiquée ci-avant, est contraignante et sera valable durant toute la durée de la concession.*

*Le concessionnaire veille à ce que le bâtiment et son activité soient maintenus et exploités, pendant toute la durée du présent contrat dans le respect de la législation applicable et en bon père de famille. Le cas échéant, le concessionnaire effectue les travaux nécessaires pour mettre le Centre en conformité avec la destination fixée ci-avant, si de nouveaux impératifs en la matière apparaissent.*

*Tout changement d'affectation d'une partie du Centre de loisirs (par exemple pour transformer une salle ou un espace en vue de permettre la pratique d'une discipline sportive différente) nécessite l'accord écrit et préalable de la Commune.*

#### 21) Exploitation des infrastructures sportives et abonnements

*Le concessionnaire organise l'exploitation, soit par ses propres services, soit par voie de sous-traitance, la plus large possible des diverses infrastructures sportives.*

*Le concessionnaire vise une utilisation optimale des salles couvertes et des terrains extérieurs, permettant la pratique de nombreux sports et l'accès au plus grand nombre de sportifs.*

*Le concessionnaire propose des plages horaires en journée pour des activités d'intérêt public à tarif préférentiel (senior, élèves des écoles environnantes etc).*

*Le concessionnaire organise des stages sportifs (ou autres) à destination des enfants pendant tout ou partie des périodes de congés scolaires.*

*L'exploitation du Centre est bilingue, français et néerlandais.*

*Le Centre de loisirs est ouvert au moins 5 jours par semaine, sans préjudice des jours fériés et de la possibilité pour le concessionnaire de fixer quelques jours de fermeture annuels (avec un maximum de 10 jours par an).*

*En cas de location, le concessionnaire donne priorité aux clubs sportifs et aux écoles de Berchem-Sainte-Agathe.*

*Les infrastructures peuvent être louées, pour partie, avec un système d'abonnement pour la saison sportive (ou demi-saison) et, pour partie, sans abonnement (location à l'heure, etc).*

#### 22) Restaurant

*Le concessionnaire exploite le restaurant ainsi que le bar, lesquels sont accessibles aux utilisateurs du Centre ainsi qu'à toute autre personne extérieure (sauf banquets et autres évènements exclusifs).*

*Les heures d'ouverture du bar et du restaurant sont fixées de manière cohérente par rapport à l'accessibilité des infrastructures sportives.*

*Le concessionnaire propose une alimentation diversifiée, équilibrée et pour un prix raisonnable, pour une clientèle familiale et sportive.*

*Afin de réduire la production de déchets, les couverts, les verres, la vaisselle, le matériel de restauration et les nappes doivent être réutilisables.*

*Conformément aux informations de l'autorité concédante, le concessionnaire procédera au*

*tri sélectif des déchets : verre, cartons, emballages plastiques, déchets verts, déchets chimiques ménagers, tels que (de manière non exhaustive) graisse de friture, récipients de produits détergents, etc.*

### 23) Activités évènementielles

*Le concessionnaire développe également des activités évènementielles dans le Centre de loisirs, notamment dans les salles de réunion, la salle de réception et les salles de billard. Il favorise l'organisation de team-building, cours, conférences et ateliers.*

*Ces évènements sont organisés dans le respect de l'ordre public.*

*La personne de contact de la Commune est informée par le concessionnaire, au moins 10 jours à l'avance, de toutes les activités évènementielles concernant plus de 180 personnes, qui ont lieu après 20h.*

*Le concessionnaire veille à ce que les activités organisées dans le Centre de loisirs ne troublent pas la tranquillité du quartier résidentiel dans lequel le Centre est situé. Le concessionnaire est responsable des éventuelles nuisances sonores et prend toutes les précautions et mesures nécessaires pour les éviter et faire respecter les règlements de police communaux.*

### 24) Paiement de la rétribution pour la mise à disposition des installations

*La rétribution annuelle, au paiement de laquelle le concessionnaire s'est éventuellement engagé dans son offre, est payée par douzième le 1<sup>er</sup> jour de chaque mois.*

*La rétribution est payée, à partir de de la date fixée par le concessionnaire dans son offre. Elle est payée par virement bancaire sur le compte BE85 0910 0018 2006 de la Commune avec pour communication « Concession Centre loisirs + mois et année de référence ».*

*La rétribution est soumise à l'indice des prix à la consommation. Une révision a lieu à chaque date anniversaire de la prise d'effet de la concession. L'indice de base est celui du mois de dépôt de l'offre finale du concessionnaire sur base de laquelle la présente concession lui a été attribuée.*

*Tout retard de paiement implique l'application d'intérêts au taux fixé en exécution de la loi du 2 août 2002 concernant la lutte contre le retard dans les transactions commerciales, à dater du 1<sup>er</sup> de chaque mois, de plein droit et sans mise en demeure.*

*En cas de retard de paiement de plus de 3 mois de rétributions, la Commune pourra résilier la concession aux torts et griefs du concessionnaire.*

### 25) Règlement d'ordre intérieur et règlement tarifaire

*Dans les trois mois de la notification de la décision d'attribution de la concession, le concessionnaire transmettra à la Commune :*

- Un règlement d'ordre intérieur du Centre de loisirs communal ;*
- Un règlement tarifaire des infrastructures sportives.*

*La Commune pourra demander toute modification qu'elle juge utile sur ces règlements, dans le mois qui suit.*

*Le concessionnaire est tenu d'adapter ses règlements en conséquence, sauf en ce qui concerne la politique tarifaire.*

### 26 Comité de pilotage et reporting



*Un Comité de pilotage, composé des représentants du concessionnaire et de l'autorité concédante, se réunit tous les trimestres, durant les deux premières années et tous les semestres durant les années suivantes.*

*Le Comité de pilotage est chargé du suivi de l'exécution de la concession.*

*Le concessionnaire transmet au Comité de pilotage, pour le 31 janvier 2016 au plus tard et ensuite une fois par an, un rapport de gestion et un rapport financier relatifs à l'exploitation en cours.*

*Le concessionnaire informe la Commune de tout litige relatif à l'exploitation du Centre de loisirs. Il prend fait et cause pour la Commune, si la responsabilité de celle-ci est mise en cause.*

#### 27) Entretien, réparations, respect des normes et exploitation

##### §1

*Le Centre de loisirs communal, en ce compris les installations techniques, sera maintenu à tout moment par le concessionnaire en bon état.*

*Le concessionnaire s'assure à ses frais et sans recours contre la Commune du respect des normes urbanistiques et environnementales au sens large, ainsi que les normes spécifiques à l'exploitation d'un Centre de loisirs et restaurant.*

*Tous les ans, le concessionnaire remet un rapport à la Commune dans lequel les autorisations en cours seront communiquées, ainsi que les dossiers relatifs aux travaux, réparations et entretiens qui ont été effectués pendant l'année antérieure.*

##### §2

*Le concessionnaire assume toutes les obligations d'entretien et de réparations des meubles et immeubles composant le Centre de loisirs communal, en ce compris les réparations et remplacements liés à la vétusté des équipements.*

*L'entretien inclut notamment le nettoyage des locaux ainsi que le nettoyage et déneigement des trottoirs, chemins et voies d'accès donnant sur le site.*

*Les réparations à charge du concessionnaire sont notamment les suivantes, sachant que cette liste a vocation exemplative :*

#### 1) Abords et parties extérieures du Centre de loisirs

- 1) Les réparations des clôtures extérieures ;*
- 2) Les réparations aux portes d'accès et grilles ;*
- 3) Le curage et les réparations aux puits, citernes d'eaux, fosses d'aisance et fosses septiques ;*
- 4) L'entretien et les réparations des systèmes d'égouttage et de pompage d'eau, ainsi que des canalisations extérieures (hors canalisations souterraines) qui desservent le Centre de loisirs ;*
- 5) Les réparations aux canalisations extérieures de raccordements téléphoniques, électriques, gaz et autres fluides endommagés dans le cadre de l'exploitation du centre de loisirs;*
- 6) Les réparations d'entretien des escaliers extérieurs ;*
- 7) Les réparations courantes aux terrasses et balcons extérieurs ;*
- 8) L'entretien et les réparations courantes des installations techniques situées sur les toits (condenseurs, compresseurs, etc) ;*
- 9) Les réparations des châssis extérieurs endommagés dans le cadre de l'exploitation du*

centre de loisirs;

10) Les réparations courantes et l'entretien des systèmes d'alarme et de parlophonie ainsi qu'aux caméras de surveillance ;

11) Les réparations et l'entretien des éléments structurels des terrains de sport extérieurs (buts, panneaux de basket, bancs, jeux extérieurs, etc)

## II) Parties intérieures des bâtiments du Centre de loisirs

12) Les réparations aux canalisations d'eau, en ce compris la décalcarisation et l'enlèvement des éventuelles obstructions à l'exception des conduites non visibles ;

13) Les réparations courantes et l'entretien des radiateurs, chaudières et chauffe-eaux ;

14) Les réparations courantes et l'entretien des installations électriques (notamment les conduites, compteurs, systèmes d'éclairage), installations de gaz et d'autres fluides ;

15) Les réparations courantes et l'entretien des systèmes de ventilation, d'extraction d'air et de hottes ;

16) Les réparations et le remplacement des systèmes de production de froid et de chaud ;

17) Les réparations courantes et l'entretien des systèmes d'alarme, systèmes de parlophonie ainsi que des caméras de surveillance ;

18) Les réparations ou le remplacement de tous autres appareils électroniques ou électriques meubles et immeubles existants dans les bâtiments ;

19) Le remplacement des portes et chambranles endommagés dans le cadre de l'exploitation du centre de loisirs;

20) Les réparations aux escaliers intérieurs endommagés dans le cadre de l'exploitation du centre de loisirs;

21) Les réparations courantes et l'entretien des équipements sanitaires ou leur remplacement s'ils ont été endommagés dans le cadre de l'exploitation du centre de loisirs;

22) Les réparations des revêtements de sol usés ou endommagés dans le cadre de l'exploitation du centre de loisirs;

## III) Structure des bâtiments construits par le concessionnaire

23) Les réparations aux murs, sols, planchers, plafonds et, plus généralement, de tout ce qui fait partie du gros-œuvre et de la structure des immeubles ;

24) Les travaux de ravalement et les réparations des façades ;

25) L'entretien et les réparations aux toitures ;

26) Les réparations aux sols, murs et plafonds des caves ;

Le concessionnaire assume l'intégralité de ces obligations et il lui appartient, par conséquent, d'entretenir, réparer et remplacer les biens immobiliers et mobiliers du Centre de loisirs à ses frais.

La commune reste par contre responsable des réparations structurelles aux murs, sols, planchers, plafonds, toiture et, plus généralement, de tout ce qui fait partie du gros-œuvre et de la structure des immeubles existants;

### §3

Le concessionnaire sollicite l'accord écrit de la Commune, au minimum trois mois à l'avance, sur tous travaux immobiliers de rénovation, de construction et de modifications (donc, hors travaux d'entretien et de petites réparations) qu'il souhaite effectuer dans le Centre de loisirs communal. Ce délai peut être réduit en cas d'urgence.



*Le concessionnaire informe la Commune du prix de ces travaux.*

*Ces travaux ne seront autorisés que s'ils sont réalisés aux frais exclusifs du concessionnaire et qu'ils ne diminuent en rien et à aucun moment la valeur du Centre de loisirs communal existant.*

*A aucun moment, le concessionnaire ne peut détruire les améliorations qu'il aura apportées au Centre de loisirs communal en cours de concession, sans l'accord de la Commune.*

*Le concessionnaire prend l'entière responsabilité du bien dès l'entrée en jouissance.*

### 28) Sécurité

*Le concessionnaire veille également au respect des normes de sécurité au sein du Centre de loisirs. Il veille notamment à ce que les capacités d'occupation arrêtées par le Service d'incendie de l'Agglomération bruxelloise, pour les différentes parties du Centre, ne soient pas dépassées.*

*L'éclairage des sorties de secours ne peut être déconnecté ou éteint.*

*Aucune porte sur les voies d'évacuation et les sorties de secours ne peut être fermée à clé ou cadenassée pendant les heures d'ouverture au public.*

*Les issues de secours doivent être complètement dégagées sur toute leur largeur.*

*Les corridors, escaliers, paliers ne peuvent contenir aucun objet qui entrave la circulation du public, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la salle.*

*L'accès des véhicules de secours (ambulances, camions de pompiers) doit être rendu possible à tout moment.*

*Tous les moyens de lutte contre l'incendie doivent, en tout temps, être visibles et facilement accessibles. Il est interdit de fumer à l'intérieur des locaux.*

### 29) Permis d'environnement

*L'exploitation du Centre de loisirs est couverte par un permis d'environnement de classe I B, valable jusqu'au 23 novembre 2020. Ce permis a notamment trait aux installations de chauffage, au système de ventilation et aux parkings du Centre de loisirs.*

*La Commune reste titulaire du permis d'environnement.*

*Le concessionnaire doit exploiter le Centre conformément aux exigences imposées par le permis d'environnement délivré.*

*La Commune se charge d'obtenir un renouvellement du permis d'environnement dans les délais requis.*

### 30) Frais, taxes et impôts

*Le concessionnaire prend en charge, à dater de la prise de cours de la concession, toutes les charges afférentes au Centre de loisirs communal, à savoir sans qu'il ne s'agisse d'une liste exhaustive :*

- tous les impôts et taxes généralement quelconques;
- toutes les charges du bâtiment, notamment (sans qu'il s'agisse d'une énumération exhaustive) les frais afférents au chauffage, à la distribution d'eau chaude et froide, au gaz, à l'électricité, au téléphone, à l'installation des compteurs d'eau, de gaz et d'électricité, aux abonnements et loyers de ces compteurs pour les parties communes, au conditionnement d'air, aux ascenseurs, aux systèmes de protection incendie, à la sécurité d'accès, à l'entretien et au nettoyage de l'immeuble et de ses abords, les primes payées par l'autorité concédante pour les assurances de l'immeuble, etc.

*Le concessionnaire s'engage à payer directement les montants ci-dessus, sans l'intervention de la Commune.*

*A défaut, la Commune transmettra les éventuelles demandes de paiement qui lui sont adressées au concessionnaire qui en assumera le paiement dans les 30 jours.*

### 31) Expropriation

*En cas d'expropriation, la Commune en avisera le concessionnaire conformément aux obligations légales et ce dernier ne pourra réclamer d'indemnisation qu'à charge du pouvoir expropriant, à l'exclusion de la Commune.*

### 32) Décharge de responsabilité de la Commune et ses ayants-droit, garantie de le concessionnaire

*La Commune n'offre aucune garantie concernant le Centre de loisirs communal. En aucun cas la Commune n'est responsable des dégâts occasionnés aux tiers par le concessionnaire dans le cadre de la gestion du Centre de loisirs communal, son utilisation ou son exploitation.*

*Le concessionnaire assume seul toute responsabilité concernant le Centre de loisirs communal. Il est civilement responsable du fait de son activité et de celle de ses préposés et sous-traitants.*

*Au cas où une action administrative ou judiciaire serait introduite à l'encontre de la Commune en raison du Centre de loisirs communal, des activités qui s'y exercent ou de la présence du concessionnaire ou de personnes sous son autorité, le concessionnaire s'engage à intervenir en toute circonstance pour la Commune, à garantir celui-ci de toute condamnation judiciaire, et à l'indemniser pour tous les frais encourus.*

*Le concessionnaire garantit la Commune de toute réclamation quelconque formulée par des tiers en lien avec le Centre de loisirs communal ou le présent contrat, notamment du chef d'éventuels vices, cachés ou non, dont le Centre de loisirs communal serait affecté, ainsi que de toute réclamation fondée sur un fait ou une responsabilité imputable au Centre de loisirs communal ou à son exploitation, en ce compris la théorie des troubles du voisinage.*

*Le concessionnaire accepte en outre toutes les conséquences découlant de tout acte malveillant commis sur le Centre de loisirs communal.*

### 33) Interdiction de céder la concession

*A moins de recueillir l'accord préalable de la Commune et de rester solidairement tenu des obligations du concessionnaire, le concessionnaire ne peut céder tout ou partie de la concession à un tiers.*

*Eu égard au caractère intuitu personae du contrat dans le chef du concessionnaire, toute modification dans l'actionnariat et/ou les organes d'administration du concessionnaire est assimilée à une cession de la concession. Il en est de même en cas de changement du responsable de l'exécution de la concession.*

### 34) Droit de visite

*La Commune peut effectuer des visites de contrôle du Centre de loisirs communal, qu'il annoncera au moins une semaine à l'avance.*

*En cas de doute quant à l'exécution par le concessionnaire de ses obligations contractuelles,*



la Commune peut demander la production de documents probants, qui lui seront remis dans les 15 jours de la réception de la demande écrite.

### 35) Assurances

Le concessionnaire dispose, pendant toute la durée de la concession, de toutes les assurances nécessaires à l'exploitation du Centre de loisirs, notamment une assurance responsabilité professionnelle et d'une assurance incendie qui couvre tous dégâts aux immeubles composant le Centre de loisirs et à leur contenu.

Le Concessionnaire communique à la Commune, avant le 1<sup>er</sup> juillet 2015, la copie de ces contrats d'assurances. Il s'engage à informer l'autorité concédante de toute suspension, ou résiliation de police d'assurances. La Commune pourra solliciter, en tout temps, la preuve du paiement des primes d'assurance par le concessionnaire.

Le concessionnaire souscrira ses contrats d'assurance avec une clause d'abandon de recours à l'égard de la Commune et de ses préposés.

### 36 Conciergerie

La conciergerie située au 1<sup>er</sup> étage au dessus du bar du Centre de loisirs, pourra être affectée par le concessionnaire à l'utilisation qu'il souhaite, pour autant que cela soit légalement autorisé et en lien avec la gestion du Centre.

### 37) Pénalités financières

Tous les manquements aux clauses du contrat, y compris la non-observation des instructions de la Commune, sont constatés par un procès-verbal de carence dont une copie est transmise immédiatement au concessionnaire par envoi recommandé à la Poste ou par exploit d'huissier de justice.

Le Concessionnaire est tenu de les exécuter immédiatement. Il peut faire valoir ses moyens de défense par lettre recommandée à la Poste adressée à la Commune dans les 8 jours de calendrier ou par exploit d'huissier de justice. Son silence est considéré comme une reconnaissance des faits constatés.

Les manquements constatés à charge du concessionnaire le rendent passible d'une pénalité de 250 EUR par jour de calendrier de non-exécution.

Les pénalités sont portées à charge du concessionnaire qui est tenu de les payer dans les 30 jours de la réclamation.

L'application de ces pénalités ne dispense pas le concessionnaire de remédier aux manquements constatés dans un délai de 8 jours de calendrier maximum.

Le cas échéant, la Commune sollicite la résiliation anticipée de la concession, pour manquement grave.

### 38) Résiliation anticipée de la concession, fautive ou non

§ 1er.

L'autorité concédante peut mettre un terme anticipé à la concession dans les situations suivantes:

- En cas de force majeure survenant dans le chef de l'autorité concédante ;
- Sans motif, au plus tôt à dater du dixième anniversaire de la prise d'effet de la concession, moyennant notification d'un préavis de 12 mois par courrier recommandé ;

- *En cas de manquement grave du concessionnaire aux obligations résultant de la concession soit envers l'autorité concédante, soit envers les usagers du Centre de loisirs. Le concessionnaire ne peut mettre fin prématurément à la concession qu'en cas de force majeure survenant dans son chef, moyennant respect d'un préavis de 6 mois.*

## §2

*Sont considérés comme des manquements graves aux obligations du concessionnaire, sans qu'il ne s'agisse d'une liste exhaustive :*

- *Dissolution ou faillite du concessionnaire ;*
  - *Fraude ou tentative de fraude du concessionnaire ;*
  - *Arriéré de paiement des rétributions pour la mise à disposition des immeubles, de plus de trois mois ;*
  - *Suspension ou résiliation des assurances nécessaires à l'exploitation de la concession, dont l'assurance responsabilité professionnelle et l'assurance incendie ;*
  - *Fréquentation, pendant une durée d'un an, du Centre de loisirs par les usagers, des investissements du concessionnaire ou un chiffre d'affaires largement inférieurs (càd inférieure à 60%) aux estimations envisagées par le concessionnaire dans le cadre de son offre ;*
  - *Cession de la concession à un tiers, sans autorisation de la Commune ;*
  - *Divulgateion d'informations confidentielles à des tiers, non autorisée par la Commune.*
- L'autorité concédante ne peut toutefois procéder à la résiliation anticipée pour manquement grave que si elle a préalablement mis le concessionnaire en demeure de régulariser sa situation et si le concessionnaire n'y a pas donné suite utile, dans le mois.*

## 39) Sort du Centre de loisirs communal en fin de contrat

### §1

*A la fin de la concession, que ce soit par l'échéance du terme ou pour toute autre cause, le concessionnaire restituera à la Commune tous les biens immobiliers composant le Centre de loisirs communal, ainsi que toutes ses modifications ou améliorations, en bon état d'entretien et de réparations de toute nature, sans infractions à la réglementation urbanistique ou environnementale en vigueur.*

*Le concessionnaire restitue également :*

- *tous les biens mobiliers qui existaient et étaient dans les lieux au moment de la prise d'effet de la concession ;*
- *tous les biens mobiliers, acquis en cours de concession, pour remplacer les biens mobiliers visés sub a ;*
- *tous les biens mobiliers devenus immeubles par destination ou incorporation.*

*Les biens mobiliers, autres que ceux visés à l'alinéa précédent, restent propriété du concessionnaire qui les reprend au terme de la concession.*

### §3

*La Commune reprend gratuitement tous les droits sur les biens immeubles et meubles existant dans le Centre de loisirs communal au moment de la prise d'effet de la concession, ainsi que les biens immeubles et meubles dont l'acquisition en cours de concession a été financée par la Commune ou des subsides publics.*

### §4

*La Commune indemnise le concessionnaire pour les ajouts, modifications, grosses*



*réparations et améliorations apportées aux biens immeubles du Centre aux frais du concessionnaire et avec l'accord de la Commune.*

*Il en est de même des éventuelles constructions immobilières nouvelles, financées par le concessionnaire, et des biens meubles nouveaux acquis par le concessionnaire, visés au §1, al.2.*

#### *§5*

*En cas d'arrivée du terme de la concession ou de résiliation anticipée sans faute par l'autorité concédante (art. 39, §1, al.1<sup>er</sup>, 1° et 2°), le concessionnaire a droit à une indemnité correspondant à une partie, exprimée par une fraction, de la valeur de réalisation de ces ajouts, améliorations, grosses réparations et constructions immobiliers, telle que notifiée par le Concessionnaire à la Commune au moment de la demande d'autorisation de ces travaux, ou du coût d'acquisition des biens mobiliers acquis par ses soins.*

*Le dénominateur de cette fraction est égal à 25 pour les immeubles et 7 pour les biens mobiliers.*

*Le numérateur de la fraction est égal à la différence entre le dénominateur et le nombre d'années entières écoulées entre la date où la concession a pris cours et celle où la Commune y a mis fin. En ce qui concerne les meubles, le numérateur est au minimum égal à 1 lorsque la résiliation est anticipée.*

*En cas de résiliation anticipée, l'indemnité ainsi obtenue est majorée suivant le cas :*

*1° soit d'un montant égal au prix annuel à charge de l'autorité concédante tel qu'il s'établit pour la dernière année d'exploitation effective de la concession ;*

*2° soit d'une somme égale à la rétribution payée par le concessionnaire pour la dernière année de la concession.*

*Cette majoration est réduite à due concurrence lorsque l'autorité concédante met fin à la concession moins d'un an avant son terme contractuel.*

#### *§6*

*En cas de résiliation anticipée pour faute du concessionnaire ou de résiliation anticipée par le concessionnaire (art. 39, §1, al.1<sup>er</sup>, 3° et al. 2), le concessionnaire a droit à une indemnité correspondant à une partie, exprimée par une fraction, de la valeur de réalisation de ces ajouts, améliorations, grosses réparations et constructions immobiliers, telle que notifiée par le Concessionnaire à la Commune au moment de la demande d'autorisation de ces travaux, ou du coût d'acquisition des biens mobiliers financés par ses soins.*

*Le dénominateur de cette fraction est égal à 25 pour les immeubles et 7 pour les biens mobiliers.*

*Le numérateur de la fraction est égal à 50% de la différence entre le dénominateur et le nombre d'années entières écoulées entre la date où la concession a pris cours et celle où la Commune y a mis fin. En ce qui concerne les meubles, si le numérateur est négatif, il est ramené à 0.*

#### *§7*

*Les ajouts et modifications apportées par le concessionnaire aux biens immeubles du Centre, sans l'accord de la Commune, sont cédés gratuitement à la Commune, sauf pour cette dernière à pouvoir en exiger la suppression par le concessionnaire à ses frais et la remise en pristin état si ces ajouts ou modifications diminuent la valeur du Centre de loisirs.*

#### *§8*

*Les parties procèderont à un état des lieux de sortie, au terme de la concession. Le*

cessionnaire est responsable de toute dégradation au Centre.

#### 40) Litiges

##### §1

La présente concession est soumise au droit belge.

En cas de manquement d'une partie à ses obligations, l'autre partie ne pourra pas demander la résolution du contrat, l'attribution de dommages et intérêts ou l'exécution forcée des obligations contractuelles litigieuses, avant d'avoir soumis le différend à un comité de concertation.

Le manquement litigieux est soumis par la partie la plus diligente à un comité de concertation composé:

- Du Bourgmestre de la Commune de Berchem-Sainte-Agathe et l'Echevin des sports ;
- Du responsable de l'exécution de la concession, tel que désigné par le concessionnaire.

Le comité de concertation doit formuler un projet d'accord dans un délai de 30 jours calendrier à partir de la date de sa saisine.

##### §2

Si un accord se dégage au sein de ce Comité quant au manquement litigieux, cet accord est soumis à chacune des parties pour approbation définitive, lesquelles disposent de 15 jours calendrier pour ce faire.

##### §3

Si aucun accord n'est trouvé au sein du Comité de concertation dans le délai imparti au §2 ou si l'accord formé au Comité de concertation n'est pas approuvé par les Parties dans le délai fixé au §2, la partie la plus diligente est autorisée à saisir un tribunal arbitral.

#### Bulletin de soumission - Offre

La personne physique / personne morale (dénomination).....  
forme juridique.....  
nationalité .....  
siège social .....  
rue ..... n° .....  
représentée par le(s) soussigné(s) (nom, prénom et fonction)  
.....  
téléphone :.....  
fax :.....  
adresse e-mail : .....  
agissant conformément à l'acte annexé ou à la résolution n°.....  
publié aux Annexes du Moniteur Belge du.....  
inscrite à la Banque carrefour des entreprises sous le numéro .....  
immatriculée auprès de l'ONSS. sous le n°.....  
T.V.A. n° .....  
et compte courant n° .....  
s'engage à exécuter la présente concession conformément aux dispositions des documents de la concession et de son offre.

Seront également joints à la présente offre :

- les pièces, datées et signées, à présenter en vertu du présent cahier des charges



- toutes annexes jugées utiles par le candidat pour la parfaite appréciation de son offre
- l'inventaire complet (sur papier et sur support électronique)

Fait à ... le ...

Le(s) candidat(s)"

Article 2:

L'avis de marché faisant la publicité de l'appel à manifestation d'intérêt sera diffusé comme suit :

- Affichage aux valves communales ;
- Publication au bulletin des adjudications
- Publication au journal officiel des communautés européennes.

Article 3:

La présente décision est soumise à l'approbation préalable de l'autorité de tutelle.

---

**Concessie met betrekking tot de uitbating van het gemeentelijk Vrijtijdscentrum gelegen Basilieklaan 14 te Sint-Agatha-Berchem - Oproep tot kandidaatstelling**

DE RAAD,

Gelet op de Nieuwe Gemeentewet;

Gezien de gemeente eigenaar is geworden op 18 juni 2014, voor Meester Didier Brusselmans, notaris te Sint-Agatha-Berchem, van een recreatiecomplex gelegen Basilieklaan 14, vroeger eigendom van de Nationale Bank van België;

Overwegende dat de gemeente door de aankoop deze groene long van ongeveer 27.000 m<sup>2</sup> wou behouden evenals de recreatieve functies die daar plaatsvonden;

Overwegende dat, gezien de grootte van het domein en het groot aantal activiteiten die mogelijk zijn omwille van de infrastructuur evenals het potentieel van de site om tegemoet te komen aan de recreatieve behoeften van het Noordwesten van Brussel, het beheer door gemeentepersoneel een veel te hoge budgettaire inzet zou vereisen;

Overwegende dat andere gemeenten die geconfronteerd werden met dezelfde problematiek geopteerd hebben om een concessie voor de exploitatie en het beheer te verlenen aan een derde;

Overwegende dat het opstellen van deze procedure toevertrouwd werd aan een juridisch adviseur;

Overwegende dat het doel van de concessie de volledige exploitatie en het dynamisch beheer van de site is en dit met respect voor de recreatieve en sportieve doeleinden van het complex;

Overwegende dat deze concessie verleend wordt om de onderhoudskosten voor de gemeente te beperken;

Overwegende dat het terrein, gelegen op de hoek van de Basilieklaan en de Gentssteenweg van +/- 2.300 m<sup>2</sup>, niet geëxploiteerd voor recreatieve activiteiten, mag worden uitgesloten van het toepassingsgebied van de concessie ten behoeve van een openbaar park of andere toekomstige toewijzingen;

Gezien deze motieven;

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen;

BESLUIT wat volgt met 15 jastemmen en 1 onthouding (*Polet*):

Artikel 1:

De regels voor de toekening van een concessie en het formulier van voorstelling, die als volgt luiden, worden goedgekeurd:

"Concessie voor diensten met betrekking tot het beheer van het Vrijtijdscentrum gelegen Basiliëklaan te Sint-Agatha-Berchem

Oproep tot het indienen van blikken van belangstelling:

Concessiegeefster	Gemeente Sint-Agatha-Berchem
Voorwerp	Concessie voor diensten
Procedure	Oproep tot het indienen van blikken van belangstelling
Datum van de informatiesessie	9 september 2014 om 11u00 in het Vrijtijdscentrum
Datum van overhandiging van de offertes	7 oktober 2014 om 11u00

Gunningsregels van de concessie

1) Concessiegeefster en verantwoordelijke van de concessie

De concessiegeefster is de Gemeente Sint-Agatha-Berchem, waarvan het gemeentehuis gelegen is Koning Albertlaan, 33 te 1082 SINT-AGATHA-BERCHEM.

Het gemeentebestuur van Sint-Agatha-Berchem wordt vertegenwoordigd door de heer Philippe ROSSIGNOL, Gemeentesecretaris, en de heer Joël RIGUELLE, Burgemeester.

Alle briefwisseling of vraag tot informatie met betrekking tot onderhavige concessie voor diensten moet worden gericht aan het Departement « Opvoeding en Vrije Tijd » van de Gemeente Sint-Agatha-Berchem, ter attentie van Mevrouw Wivine Vermeiren, Adjuncte van de Directie (Tel. : 02/464.04.62 ; Fax : 02/464.04.55 ; wvermeiren@1082berchem.irisnet.be).

2) Achtergrond - Voorwerp van de concessie

Onderhavige oproep tot het indienen van blikken van belangstelling betreft de toekening van een concessie voor diensten met betrekking tot het beheer van het Vrijtijdscentrum, gelegen te 1082 Sint-Agatha-Berchem, Basiliëklaan 14 (hierna « het Vrijtijdscentrum » of « het Centrum »).

De Gemeente Sint-Agatha-Berchem is eigenaar van dit Vrijtijdscentrum.

Deze sportinfrastructuur beslaat 24.650 m<sup>2</sup> dewelke werden bestemd als openbaar domein. Het Vrijtijdscentrum bestaat thans uit de volgende elementen :

- een conciërgerie;
- een onthaalgebouw met:
  - een restaurant met bar, keuken, bijkeuken en opslaglokalen,
  - een biljartzaal,
  - twee vergaderzalen, een bureau en een ingerichte zolder (eerste en tweede verdieping),
  - twee kleine kantoren,
  - een gymnastiekzaal,



- 6 overdekte petanquebanen,
  - twee overdekte schietstands,
  - het daarbijhorende meubilair en uitrusting
- een omnisportzaal voor de beoefening van zaalvoetbal, tennis, basketbal, volleybal, badminton,
  - acht openlucht tennisterreinen,
  - een voetbalveld,
  - twee speelpleinen,
  - zes niet-overdekte petanquebanen,
  - vestiaires en sanitair,
  - 50 parkingplaatsen.

*Deze verschillende elementen staan aangegeven op het plan gevoegd in bijlage 1.*

*Onderhavige concessie voor diensten heeft niet enkel als voorwerp het beheer van het Vrijtijdscentrum, met het oog op het sportbeheer van het Centrum, doch eveneens de uitbating van het restaurant en de vergaderzalen.*

*De zalen met de schietstands en de petanquebanen moeten door de concessiehouder worden heraangelegd teneinde andere activiteiten te kunnen organiseren.*

### 3) Bepalingen betreffende de uitoefening van de concessie

*De concessie wordt, enerzijds, beheerst door de concessiedocumenten en, anderzijds, door de offerte van de concessiehouder.*

*Door het indienen van zijn offerte, wordt de kandidaat geacht de termen en voorwaarden van de concessiedocumenten te hebben aanvaard, kennis te hebben genomen van de documenten waarvan sprake in artikel 5 en alle nodige inlichtingen te hebben genomen voor het opstellen van zijn offerte.*

*In geen geval zijn de algemene bepalingen van de kandidaten van toepassing op onderhavige concessie voor diensten. De concessiegeefster kan niet worden gehouden tot andere verplichtingen of garanties als deze beschreven in de concessiedocumenten.*

*Maken wezenlijk deel uit van de contractuele voorwaarden van de concessie, de uitleg verschaft door de Gemeente ingevolge de informatiesessie en de antwoorden verstrekt ingevolge de vragen van de kandidaten.*

*De gunning van de concessie gebeurt onder voorbehoud van de ondertekening door de weerhouden kandidaat van een contract met alle contractuele bepalingen van toepassing op de concessie. (cf. art. 10)*

*De kandidaat dient*

*alle wettelijke, reglementaire en conventionele bepalingen inzake:*

- veiligheid en hygiëne voor wat betreft de algemene arbeidsvoorwaarden,
- belastingen en sociale zekerheid,
- leefmilieu,

*na te leven en te laten naleven door elke persoon handelend in hoedanigheid van onderaannemer, ongeacht het stadium en door elke persoon die personeel ter beschikking stelt.*

### 4) Onderhandelde procedure van toewijzing

*De concessie maakt het voorwerp uit van een rechtstreekse gunningsprocedure, met een*

*eenmalige kwalitatieve selectie- (cfr. art. 6) en gunningsfase (cfr. art. 7).*

*Na neerlegging van de offertes, kan de concessiegeefster onderhandelingen voeren met alle kandidaten of een deel ervan en hen uitnodigen hun offerte te verbeteren ten einde de meest voordelige offerte te kiezen, rekening houdend met de gunningscriteria.*

*De gemeente behoudt zich het recht voor te onderhandelen in opeenvolgende fasen en de kandidaten geleidelijk aan te verwijderen teneinde het aantal te onderhandelen offertes te beperken door toepassing van de gunningscriteria.*

*Na een eerste onderhandelingsfase, staat het de concessiegeefster vrij om de onderhandelingen slechts verder te zetten met één kandidaat, zijnde de preferentiële kandidaat, waarbij de offertes van de andere kandidaten in afwachting worden geplaatst. Het feit om de onderhandelingen verder te zetten met een preferentiële kandidaat belet niet dat de concessie zou gegund worden aan een andere kandidaat waarvan de offerte uiteindelijk als de economisch voordeligste zou worden beschouwd.*

#### 5) Bezoek, informatiesessie en vraag tot informatie

*Een volledige documentatie met betrekking tot het Vrijtijdscentrum wordt gevoegd in de bijlagen 2 tot 8:*

- *Samenvatting van alle onderhoudskosten van de site tussen 2008 en 2013*
- *Asbestinventaris ;*
- *Documentatie m.b.t. alle technische installaties ;*
- *Milieuvergunning en beschrijving van de installaties ;*
- *Eventuele verslagen van de DBDMH ;*
- *Stedenbouwkundige plannen ;*
- *Bodemattest en, in voorkomend geval, het resultaat van de verkennende bodemonderzoeken en eventuele gedetailleerde studies, saneringsplannen,...*
- *De attesten van alle vereiste erkenningen*

*De concessiegeefster organiseert bovendien een bezoek en een eenmalige informatiesessie voor de kandidaten die zal plaatsvinden op het adres van het Vrijtijdscentrum (1082 Sint-Agatha-Berchem, Basiliëkiaan 14) op 9 september 2014 om 11 uur. Ingevolge deze vergadering zal de concessiegeefster een schriftelijk proces-verbaal opstellen en overmaken aan alle deelnemers en kandidaten die hierom verzoeken bij de contactpersoon.*

*De kandidaten kunnen aan de concessiegeefster alle bijkomende inlichtingen vragen die zij nuttig achten en dit aan de hiernavolgende voorwaarden:*

- *de vragen worden schriftelijk geformuleerd en per e-mail aan de contactpersoon gericht. Worden enkel aanzien als zijnde op correcte wijze verzonden, de emailberichten die het voorwerp hebben uitgemaakt van een ontvangstbewijs van de Gemeente per mailbericht;*
- *de uiterste termijn voor de ontvangst van de vragen wordt vastgesteld op 10 kalenderdagen vóór de datum van de neerlegging van de offertes, hetzij uiterlijk tegen 27 september 2014.*

*Door de neerlegging van zijn offerte erkent de concessiehouder:*

- *alle nuttige informatie te hebben ontvangen op basis van dewelke hij de draagwijdte van de concessie kan begrijpen en derhalve een perfecte kennis te hebben van het Vrijtijdscentrum dat voorwerp uitmaakt van de concessie ;*
- *kennis te hebben genomen van alle bijzonderheden van de uitoefening van de*



concessie, in het bijzonder aangaande de plaatsgesteldheid, alsmede van de materiële middelen die te zijner beschikking worden gesteld ;

- alle nuttige informatie voor de exploitatie van het Vrijtijdscentrum te hebben ontvangen of te hebben ingewonnen, met name de gegevens inzake stedenbouw en leefmilieu ;
- het bedrag van zijn offerte te hebben berekend, rekening houdend met de kennis van de concessie en van de aan te wenden middelen om de perfecte uitvoering van de dienst te verzekeren.

*De concessiehouder verklaart bovendien, als professioneel, dat hij alle nodige inlichtingen heeft ingewonnen met betrekking tot de verplichtingen van toepassing op het Vrijtijdscentrum, alsmede op de exploitatie die hij er zal verzekeren, en met volledige kwijting voor de Gemeente.*

*De concessiehouder mag in geen geval aanvoeren dat hij geen kennis had van deze elementen om tijdens de uitoefening van de concessie enige wijziging aan zijn basisofferte te rechtvaardigen.*

#### 6) Kwalitatieve selectie van de kandidaten

*Komen slechts in aanmerking voor de gunning van de concessie, de kandidaten die voldoen aan de minimumeisen voor wat betreft de persoonlijke situatie en de financiële, economische en technische bekwaamheid.*

*Verschillende natuurlijke of rechtspersonen kunnen zich groeperen teneinde, als Tijdelijke Vennootschap, een gemeenschappelijke kandidatuur in te dienen. In deze hypothese dient elke vennoot te voldoen aan de eisen van de persoonlijke situatie beoogd in de concessiedocumenten. De bekwaamheid van de Tijdelijke Vennootschap wordt aangetoond wanneer minstens één vennoot voldoet aan de gestelde eisen.*

#### Persoonlijke situatie

*De Kandidaat levert:*

- *Een origineel attest van de RSZ met betrekking tot het voorlaatste kwartaal voorafgaand aan de datum van neerlegging van de offertes waaruit blijkt dat hij zijn sociale bijdragen heeft betaald of ieder gelijkwaardig document in het land van vestiging;*
- *Een attest waaruit blijkt dat de kandidaat, volgens de wettelijke bepalingen van het land van vestiging, in orde met zijn fiscale verplichtingen;*
- *Een certificaat afgeleverd door het bevoegd BTW-Ontvangkantoor, of gelijkwaardige bewijzen in het land van vestiging, die aantonen dat werd voldaan aan de verplichtingen met betrekking tot de betaling van de BTW.*

*In eender welk stadium van de procedure kan de concessiegeefster nagaan, met de middelen die zij nuttig acht, of de kandidaten voldoen aan hogervermelde voorwaarden, met name door opvraging van bijkomende attesten of het nagaan van de persoonlijke situatie van de kandidaat bij de bevoegde autoriteiten.*

#### Financiële en economische bekwaamheid

*De kandidaat voegt bij zijn offerte een kopij van de jaarrekening neergelegd bij de Nationale Bank van België (of gelijkwaardig voor de vreemdelingen) met betrekking tot de 3 laatste boekjaren.*

*De kandidaten die geen officiële rekeningen bij de NBB neerleggen (of gelijkwaardig, indien het om een vreemdeling gaat), kunnen het bewijs voorleggen van hun bruto exploitatiemarge door voorlegging van hun interne jaarrekening.*

*Worden enkel geselecteerd de kandidaten die het bewijs kunnen voorleggen van een gemiddelde jaarlijkse bruto exploitatiemarge gelijk of hoger dan 250.000€ gedurende de drie voorbije boekjaren.*

*Een kandidaat kan de bruto exploitatiemarge verwezenlijkt in de geconsolideerde rekeningen van de vennootschappengroep waartoe hij behoort laten gelden. In dat geval bewijst hij aan de Gemeente dat hij, voor de uitoefening van de concessie, over de financiële bekwaamheid van zijn vennootschappengroep zal beschikken, door de voorlegging van een officieel attest ondertekend door alle leden van deze vennootschappengroep die zich ertoe verbinden de concessie uit te oefenen.*

*Indien een kandidaat een offerte neerlegt als tijdelijke vennootschap, kan zijn financiële bekwaamheid worden aangetoond op basis van de som van de gemiddelde jaarlijkse bruto exploitatiemarges van zijn verschillende vennoten.*

#### Technische bekwaamheid

*De kandidaat toont zijn technische bekwaamheid door bij zijn offerte een lijst te voegen van de voornaamste gelijkaardige activiteiten (door het voorwerp of de omvang) die hij verzekert of heeft verzekerd.*

*De technische bekwaamheid van de kandidaat wordt aangetoond door voorlegging van het bewijs van:*

- *Het effectieve beheer van een Vrijtijdscentrum[1], gedurende minstens 2 jaar;*

*EN*

- *Het effectieve beheer van een restaurant, al of niet deel uitmakend van een hoger vermeld Vrijtijdscentrum, gedurende minstens 2 jaar.*

*De kandidaat mag zich beroepen op de bekwaamheid van andere entiteiten, ongeacht de juridische aard van de band bestaande tussen hemzelf en deze entiteiten (hierin begrepen vennootschappen deel uitmakend van dezelfde commerciële groep als de kandidaat). In dat geval bewijst hij aan de Gemeente dat hij voor de uitvoering van de opdracht over de nodige middelen zal beschikken door de voorlegging van een officieel attest ondertekend door de onderaannemers waarbij zij er zich toe verbinden het hen toekomende deel van de concessie uit te oefenen.*

*In de hypothese waarin de kandidaat beroep wenst te doen op onderaannemers (cfr. artikel 12):*

- *vermeldt hij welk onderdeel van de opdracht hij eventueel in onderaanneming zal geven;*

*voegt hij bij de hogervermelde voor te leggen documenten de informatie met betrekking tot de onderaannemers.*

*De kandidaat is ertoe gehouden de essentiële opdrachten van de concessie uit te voeren (met name het algemeen sportbeheer van het Vrijtijdscentrum en het algemeen beheer van het restaurant) met de onderaannemers die hij in zijn offerte heeft aangeduid en op basis van dewelke de Gemeente beslist heeft hem de opdracht te gunnen. De uitvoering van de taken*



door andere onderaannemers is mogelijk mits uitdrukkelijke voorafgaande machtiging van de Gemeente.

### 7) Gunningsmodaliteiten van de concessie

De concessiegeefster gunt de concessie aan de kandidaat die een regelmatige offerte heeft ingediend die de economisch voordeligste is, rekening houdend met de onderstaande criteria.

Om als regelmatig te worden aangemerkt, moeten de offertes met name voldoen aan de bepalingen van de concessiedocumenten en worden neergelegd volgens de voorgeschreven vormen.

De concessiegeefster beoordeelt de offertes waarbij zij met name rekening houdt met de volgende elementen : kwaliteit van het geplande sport- en administratief beheer van het Vrijtijdscentrum ; kwaliteit van het geplande beheer van het restaurant (en bar) en de vergaderzalen ; financiële en materiële investeringen en investeringen in menselijk kapitaal overwogen door de kandidaat met het oog op de ontwikkeling van het Vrijtijdscentrum ; de openingsuren van het Centrum ; toegankelijkheid van het Centrum voor de bevolking, met inbegrip van de geplande tarieven en de kortingen voor de inwoners en sportclubs van de gemeentes Sint-Agatha-Berchem, Sint-Jans-Molenbeek, Koekelberg, Ganshoren, Jette en Anderlecht ; het bedrag van de heffing waartoe de concessiehouder zich verbindt ten aanzien van de Gemeente voor de terbeschikkingstelling van de plaatsen of de te betalen prijs die de concessiehouder bij de Gemeente vordert ; de financiële en andere waarborgen waartoe de concessiehouder zich verbindt ten aanzien van de gemeente in geval van niet-naleving van de onderschreven doelstellingen en verbintenissen, enz...

Hiertoe voegt de kandidaat ter staving van zijn offerte:

- Een presentatienota van het geplande sport- en administratief beheer voor het Centrum, met verduidelijking van de door hem voorgestelde sportactiviteiten (eventueel met herbestemming van zalen of ruimtes), de doelstellingen van de kandidaat met betrekking tot de bezoeken van de verschillende delen van het Centrum, aantal personen (VTE) toegewezen aan het sport- en administratief beheer van het Centrum, externe communicatiestrategie voor de ontwikkeling van het Centrum, toegankelijkheid voor de scholen van de gemeente buiten het weekend, sportlessen voor kinderen en volwassenen, stages voor de kinderen gedurende de schoolverloven, enz.;

- Een presentatienota van het geplande beheer van het restaurant, de bar en de vergaderzalen : kwaliteit en diversiteit van het gerechtaanbod, organisatie van seminars, verhuring aan vennootschappen voor team-building activiteiten, conferenties, diversiteit van de evenementen, aantal personen (VTE) toegewezen aan dit beheer, externe communicatiestrategie voor de ontwikkeling van het restaurant en de vergaderzalen, enz.;

- Het ontwerp van financieel plan van de concessiehouder gedurende de hele duur van de concessie, met onder meer het detail van de onroerende en roerende investeringen en de investeringen in menselijk kapitaal die de concessiehouder voor de site overweegt (herbestemming en aanpassing van ruimtes, investeringen in de keuken en het restaurant, toegankelijkheid van de site voor personen met beperkte mobiliteit, enz.), de raming door de kandidaat van de evolutie van de omzet van het Centrum gesteund op het aantal bezoekers, de raming van de lasten waaronder de kosten van beheer en onderhoud van de site, het bedrag van de heffing gestort aan de gemeente of van de door deze laatste te betalen prijs, enz.

De concessiegeefster behoudt zich het recht voor te verzaken aan de gunning van de concessie of om een nieuwe procedure uit te schrijven.

### 8) Vorm en inhoud van de offerte

De kandidaat maakt zijn offerte op aan de hand van het inschrijvingsbulletin in bijlage van onderhavige concessiedocumenten en voegt er alle nuttige bijlagen aan toe.

De offerte wordt ondertekend door de kandidaat of zijn gemachtigde en wordt in het Frans of in het Nederlands opgesteld.

### 9) Neerlegging en opening van de offertes

De offertes worden ingediend uiterlijk op 7 oktober 2014 om 11u00 ter attentie van:

Gemeente Sint-Agatha-Berchem  
Mevrouw Sonia De Taevernier  
Dienst Gemeentelijke eigendommen  
Koning Albertlaan, 33  
1082 SINT-AGATHA-BERCHEM

De offertes worden in een gesloten omslag gestoken. Zij worden aan de concessiegeefster gericht, hetzij per aangetekend schrijven, hetzij door neerlegging tegen ontvangstbewijs. De omslagen met de offertes vermelden aan de achterzijde de referentie van de concessie « Concessie Vrijtijdscentrum » en de datum van opening van de offertes. In geval de verzending gebeurt via aangetekend schrijven of per gewone post, wordt deze gesloten omslag in een tweede gesloten omslag gestoken met aanduiding van hogervermeld adres en de vermelding « offerte ».

De offertes blijven geldig gedurende 150 kalenderdagen ingaand de dag na de uiterste ontvangstdatum van de offertes.

### 10) Concessie-overeenkomst

Behoudens beslissing om af te zien van de voortzetting van de procedure of om de concessie niet toe te kennen, zal een schriftelijke concessie-overeenkomst worden opgesteld en ondertekend met de kandidaat die een regelmatige offerte heeft ingediend die de economisch voordeligste is.

Deze overeenkomst zal de bepalingen van onderhavig concessiedocument omvatten (met inbegrip van de eventuele verduidelijkingen gegeven door de Gemeente ingevolge de informatievergadering en de antwoorden op de vragen van de kandidaten), alsmede de definitieve offerte van de gekozen concessiehouder.

### 11) Retributies of te betalen prijs

De kandidaat vermeldt in zijn offerte :

- De betaling van de retributie aan de Gemeente waartoe hij zich verbindt als tegenprestatie voor de terbeschikkingstelling van de installaties ;
- En/of de prijs die hij van de Gemeente vordert voor de terbeschikkingstelling van de installaties en hun beheer.

De kandidaat kan in zijn offerte bedragen[2] voorzien die schommelen gedurende de looptijd van de concessie.

De inschrijver mag eveneens in zijn offerte vermelden dat hij een retributie zal betalen



*gedurende een deel van de looptijd van de concessie en dat de Gemeente betalingen zal verrichten gedurende een ander deel van de looptijd van de concessie.*

### 12) Onderaanneming

*Onderaanneming wordt toegelaten.*

*Tijdens de uitvoering van de opdracht mag de Kandidaat de kernopdrachten van de concessie (met name het algemeen sportbeheer van het Centrum en het algemeen beheer van het restaurant) niet in onderaanneming aan een nieuwe onderaannemer geven, zonder voorafgaande schriftelijke machtiging van de Concessiegeefster.*

*Tijdens de uitvoering van de opdracht mag de Kandidaat de opdracht niet aan een derde overdragen, zonder voorafgaande schriftelijke machtiging van de Concessiegeefster.*

### 13) Borgtocht

*De concessiehouder stort een borg gelijk aan 10% van de door hem geraamde gemiddelde jaarlijkse omzet (in het bij zijn offerte gevoegd financieel plan) voor de hele duur van concessie, met een minimum van 50.000 EUR. Hij stelt deze borg binnen de maand volgend op de betekening van de gunningsbeslissing van de Concessie.*

*De borgtocht wordt gesteld onder de vorm van een bankwaarborg op eerste aanvraag of door elk middel voorafgaandelijk aanvaard door de concessiegeefster.*

*Bij gebreke een borgtocht te stellen binnen deze termijn, wordt de concessiehouder geacht in gebreke te zijn voor de uitvoering en kan de concessie ten zijner laste verbroken worden.*

*De borg wordt vrijgegeven na afloop van de concessie, na bevestiging door de concessiegeefster dat de concessiehouder al zijn verplichtingen is nagekomen.*

### 14) Vertrouwelijkheid

*De kandidaten waarborgen het vertrouwelijk karakter van elke informatie verkregen in het kader van onderhavige opdracht en zullen deze enkel mededelen aan derden na voorafgaand schriftelijk akkoord van de concessiegeefster.*

*De kandidaten verspreiden slechts vertrouwelijke informatie naar de aangestelden die betrokken zijn bij de opdracht. Zij waarborgen dat deze aangestelden naar behoren zullen worden geïnformeerd aangaande hun vertrouwelijkheidsverplichtingen en deze zullen eerbiedigen.*

### Contractuele clausules - Uitoefening van de concessie

#### 15) Voorwerp van de concessie

*De concessie voor diensten die de Gemeente Sint-Agatha-Berchem wenst toe te kennen, heeft als voorwerp het beheer van het Vrijtijdscentrum, gelegen te 1082 Sint-Agatha-Berchem, Basilieklaan 14, omvattende:*

- *De uitbating van de binnen- en buitensportinfrastructuur van het Centrum;*
- *De uitbating van het restaurant (en de bar) en van de vergaderzalen;*
- *De uitbating van de parking.*

*De Gemeente Sint-Agatha-Berchem is eigenaar van dit Vrijtijdscentrum.*

*Deze sportinfrastructuur beslaat 24.650 m<sup>2</sup> dewelke werden bestemd als openbaar domein. Het Vrijtijdscentrum bestaat thans uit de volgende elementen:*

- een conciergerie;
- een onthaalgebouw met:
  - een restaurant met bar, keuken, bijkeuken en opslaglokalen,
  - een biljartzaal,
  - twee vergaderzalen, een bureau en een ingerichte zolder (eerste en tweede verdieping),
  - twee kleine kantoren,
  - twee overdekte schietstands,
  - een gymnastiekzaal,
  - 6 overdekte petanquebanen,
  - het daarbijkomende meubilair en uitrusting,
- een omnisportzaal voor de beoefening van zaalvoetbal, tennis, basketbal, volleybal, badminton,
- acht openlucht tennisterreinen,
- een voetbalveld,
- twee speelpleinen,
- zes niet-overdekte petanquebanen,
- vestiaires en sanitair,
- 50 parkingplaatsen.

*Een plan van het Vrijtijdscentrum wordt in bijlage 1 gevoegd.*

*De zalen met de schietstands en de petanquebanen moeten door de concessiehouder worden heraangelegd teneinde andere activiteiten te kunnen organiseren.*

#### 16) Inwerkingtreding van de concessie en duur

*De concessie neemt een aanvang op 1 juli 2015 om 0u00.*

*De concessie loopt gedurende 15 jaar, onverminderd de mogelijkheden tot vervroegde verbreking vermeld in artikel 38.*

*Onderhavige concessie heeft betrekking op een goed van het openbaar domein. Het gaat niet om een handelshuurovereenkomst in de zin van het Burgerlijk wetboek. De concessie kan noch stilzwijgend noch uitdrukkelijk worden vernieuwd.*

#### 17) Contactpersoon binnen de Gemeente en bij de concessiehouder

*In het kader van de uitvoering van de concessie is de contactpersoon van de Gemeente Mevr. S. DE TAEVERNIER, Directrice van de Stedenbouwkundige afdeling van de Gemeente Sint-Agatha-Berchem.*

*De concessiehouder zal gedurende de hele duur van de concessie vertegenwoordigd worden door een uniek contactpersoon gelast met alle contacten met de Gemeente. Deze contactpersoon, die moet overeenstemmen met de verantwoordelijke van de opdracht als bedoeld in de offerte van de concessiehouder, zal een persoonlijk e-mailadres en een gsm-nummer meedelen waarop hij ten allen tijde bereikbaar is.*

#### 18) Staat van het Gemeentelijk Vrijtijdscentrum

*Alle onroerende infrastructuur alsmede het aanwezige meubilair, worden ter beschikking van de concessiehouder gesteld in de staat waarin zij zich thans bevinden, en wel gekend*

4



door de concessiehouder.

Dit omvat ook de omgeving van de site, groenzones en parkings, alsmede de conciërgerie. Vóór de gunning van de concessie zal er tussen partijen een plaatsbeschrijving worden opgemaakt waarin de staat van de gebouwen en het meubilair van het Vrijtijdscentrum wordt beschreven.

Bij de inwerkingtreding van de Concessie, en met volledige kwijting voor de Gemeente, komt de concessiehouder, alle welkdanige verplichtingen na die van toepassing zijn op het Gemeentelijk Vrijtijdscentrum, voor wat betreft de naleving van de normen van toepassing op de gebouwen en de geplande activiteiten op de site, op eigen kosten en zonder enig verhaal ten aanzien van de Gemeente.

De Gemeente kan geen enkele garantie geven aangaande de overeenstemming van het Gemeentelijk Vrijtijdscentrum met de geldende wetgeving.

Het goed wordt geacht aan de concessiehouder te zijn overgedragen in de staat waarin het zich bevindt bij de inwerkingtreding van de concessie.

De concessiehouder heeft een perfecte kennis van alle documenten met betrekking tot het Vrijtijdscentrum, zoals gevoegd bij de concessiedocumenten.

#### 19) Budget ter investering in het Centrum door de Gemeente

Bij Besluit van de Brussels-Hoofdstedelijke regering van 19 december 2013, heeft de Gemeente een principe-akkoord verkregen aangaande de toekenning van een gewestelijke subsidie ten belope van ongeveer 50% van de investeringen toegestaan door de Gemeente (of een derde onder het gezag van de Gemeente) voor de modernisering van het Vrijtijdscentrum, met een maximum van 1.013.454 EUR.

De Gemeente zal alles in het werk stellen om de definitieve vrijmaking van deze subsidie te bekomen teneinde deze aan te wenden voor de modernisering van het in concessie gegeven Vrijtijdscentrum.

De Gemeente is met name voornemens om deze fondsen, indien deze worden toegekend, aan te wenden voor moderniseringswerken in het Vrijtijdscentrum en er de praktijk te ontwikkelen van nieuwe sportdisciplines binnen en/of buiten het Centrum.

De Gemeente zou deze investeringen kunnen doen binnen de 3 jaar van onderhavige oproep.

De aangeduide concessiehouder zal worden geraadpleegd bij het bewerkstelligen van deze investeringen.

Hij kan geen schadevergoeding vorderen in verband met de uitvoering van deze werken, wetende dat deze zullen worden uitgevoerd tijdens de met de concessiehouder overeengekomen periodes.

#### 20) Bestemming van het Gemeentelijk Vrijtijdscentrum voorwerp uitmakend van de concessie

Het Gemeentelijk Vrijtijdscentrum wordt in concessie gegeven aan de concessiehouder met het oog op de uitbating van een Vrijtijdscentrum door deze laatste.

De bestemming van het Vrijtijdscentrum, zoals hiervoor vermeld, is bindend en blijft geldig gedurende de hele duur van onderhavige overeenkomst.

De concessiehouder waakt erover dat het gebouw en de activiteiten gedurende de hele duur van onderhavig contract in stand worden gehouden en blijven uitgebaat, mits inachtneming van de geldende wetgeving en als een goed huisvader. In voorkomend geval voert de concessiehouder de nodige werken uit om het Centrum in overeenstemming te brengen met

de hogervermelde bestemming, indien er dienaangaande nieuwe eisen zouden gelden. Voor elke wijziging van bestemming van een gedeelte van het Vrijtijdscentrum (bijvoorbeeld verbouwing van een zaal of ruimte om er andere sportdisciplines te voeren) is het voorafgaand schriftelijk akkoord van de Gemeente vereist.

### 21) Exploitatie van de sportinfrastructuren en abonnementen

De concessiehouder organiseert een zo ruim mogelijke exploitatie van de diverse sportinfrastructuren, hetzij met zijn eigen diensten, hetzij voor verhuring aan derden. De concessiehouder beoogt een optimaal gebruik van de overdekte zalen en de niet-overdekte terreinen waar talrijke sporten kunnen worden beoefend en waar talrijke sportievelingen terecht kunnen.

De concessiehouder biedt overdag uurperiodes aan voor activiteiten van openbaar belang aan een voordeeltarief (ouderen, leerlingen van de omringende scholen, enz.).

De concessiehouder organiseert sportstages (of andere) voor kinderen gedurende de volledige schoolvakantieperiode of een deel ervan.

Het Centrum wordt uitgebaat in twee talen, het Frans en het Nederlands.

Het Vrijtijdscentrum is minstens 5 dagen per week open, onverminderd de feestdagen en de mogelijkheid voor de concessiehouder om een aantal jaarlijkse sluitingsdagen vast te stellen (met een maximum van 10 dagen per jaar).

In geval van verhuring, geeft de concessiehouder voorrang aan de sportclubs en scholen van Sint-Agatha-Berchem.

De infrastructuur kan deels gehuurd worden op basis van een abonnement voor het sportseizoen (of half-seizoen) en deels zonder abonnement (verhuur per uur, enz.).

### 22) Restaurant

De concessiehouder baat het restaurant, alsmede de bar uit. Deze zijn toegankelijk voor de gebruikers van het Centrum, alsmede voor elke andere externe persoon (behoudens banketten en andere exclusieve evenementen).

De openingsuren van de bar en van het restaurant worden vastgesteld op coherente wijze ten aanzien van de toegankelijkheid van de sportinfrastructuur.

De concessiehouder stelt een gevarieerde en evenwichtige voeding voor aan een redelijke prijs voor gezinnen en sportlui.

Teneinde het afval te beperken, moeten het bestek, de glazen, het vaatgoed, het restaurantmaterieel en de tafellakens herbruikbaar zijn.

Overeenkomstig de informatie van de concessiegeefster, zal de concessiehouder het afval sorteren : glas, karton, plasticverpakkingen, groenafval, huishoudelijk chemisch afval zoals (op niet-exhaustieve wijze) frituurvet, recipiënten van detergents, enz.

### 23) Evenementen

De concessiehouder organiseert eveneens evenementen in het Vrijtijdscentrum, met name in de vergaderzalen, de receptiezaal en de biljartzalen.

Hij moedigt de organisatie aan van team-building evenementen, cursussen, conferenties en ateliers.

Deze evenementen worden georganiseerd mits inachtnaam van de openbare orde.

De contactpersoon van de Gemeente wordt, minstens 10 dagen op voorhand, door de concessiehouder geïnformeerd aangaande alle evenementen met meer dan 180 personen die



plaatsvinden na 20u.

De concessiehouder waakt erover dat de activiteiten georganiseerd door het Vrijtijdscentrum de rust van de residentiële wijk waarin het Centrum is gelegen niet verstoren. De concessiehouder is verantwoordelijk voor eventuele geluidsoverlast en neemt alle nodige voorzorgen en maatregelen om overlast te vermijden en om de gemeentelijke politiereglementen na te leven.

#### 24) Betaling van de retributie voor de terbeschikkingstelling van de installaties

De jaarlijkse exploitatieretributie waartoe de concessiehouder zich eventueel verbonden heeft in zijn offerte wordt per twaalfden de 1<sup>e</sup> dag van elke maand betaald.

De retributie wordt betaald vanaf de datum vastgesteld door de concessiehouder in zijn offerte.

Hij wordt betaald door bankoverschrijving op rekening BE85 0910 0018 2006 van de Gemeente met als mededeling « Concessie Vrijtijdscentrum + referentiemaand en -jaar ».

De exploitatieretributie wordt gekoppeld aan het indexcijfer van de consumptieprijzen. Er vindt een herziening plaats op elke verjaardagsdatum van de inwerkingtreding van de concessie. De basisindex is deze van de maand van neerlegging van de definitieve offerte van de concessiehouder op basis van dewelke onderhavige concessie hem werd gegund. Elke achterstand in de betaling zal aanleiding geven tot de toepassing van intresten aan de rentevoet vastgesteld, in uitvoering van de wet van 2 augustus 2002 betreffende de bestrijding van de betalingsachterstand bij handelstransacties, vanaf de 1<sup>e</sup> van elke maand, van rechtswege en zonder ingebrekestelling.

In geval van meer dan 3 maanden achterstal in de betaling van de heffing, kan de Gemeente de concessie ten laste van de concessiehouder verbreken.

#### 25) Huishoudelijk reglement en tariefreglement

Binnen de drie maanden van de betekening van de beslissing tot gunning van de concessie, overhandigt de concessiehouder aan de Gemeente :

- Een huishoudelijk reglement van het Gemeentelijk Vrijtijdscentrum ;
- Een tariefreglement van de sportinfrastructuren.

De Gemeente kan binnen de maand die daarop volgt elke wijziging die zij nuttig acht aan deze reglementen laten aanbrengen.

De concessiehouder moet deze reglementen in functie hiervan aanpassen, behoudens voor wat betreft het tariefbeleid.

#### 26) Stuurgroep en verslaggeving

Een Stuurgroep, samengesteld uit de vertegenwoordigers van de concessiehouder en van de concessiegeefster, komt gedurende de eerste twee jaar om de drie maand samen. De daaropvolgende jaren komt de Stuurgroep om de zes maand samen.

De Stuurgroep wordt gelast met de opvolging van de uitoefening van de concessie.

De concessiehouder overhandigt aan de Stuurgroep, uiterlijk tegen 31 januari 2016 en vervolgens één maal per jaar, een beheersverslag en een financieel verslag met betrekking tot de lopende exploitatie.

De concessiehouder licht de Gemeente in aangaande elk geschil met betrekking tot de exploitatie van het Vrijtijdscentrum. Hij neemt het op voor de Gemeente indien de aansprakelijkheid van deze laatste in het gedrang komt.

27) Onderhoud, naleving van de normen en exploitatie

§ 1

*De concessiehouder zal erover waken dat het Gemeentelijk Vrijtijdscentrum, met inbegrip van de technische installaties, ten allen tijde in goede staat worden gehouden.*

*De concessiehouder zal op eigen kosten toezien, zonder verhaal ten aanzien van de Gemeente, dat de milieu- en stedenbouwkundige normen in de ruime zin van het woord worden nageleefd. Dit geldt ook voor de normen eigen aan de exploitatie van een Vrijtijdscentrum en restaurant.*

*Jaarlijks overhandigt de concessiehouder een verslag aan de verhuurder met vermelding van de lopende vergunningen, alsmede de dossiers met betrekking tot de werken en onderhoudsactiviteiten die het jaar daarvoor werden verricht.*

§ 2

*De concessiehouder staat in voor alle onderhoudsverplichtingen, alsmede voor de herstellingen aan de roerende en onroerende goederen deel uitmakend van het Gemeentelijk Vrijtijdscentrum, met inbegrip van de herstellingen en vervangingen verband houdend met ouderdom.*

*Het onderhoud omvat tevens de schoonmaak van de lokalen, alsmede de schoonmaak en het ruimen van de sneeuw op de voetpaden, wegen en toegangswegen naar de site.*

*De herstellingen ten laste van de concessiehouder zijn met name de volgende (deze lijst wordt enkel bij wijze van voorbeeld gegeven):*

I) Omgeving en buitengedeelte van het Vrijtijdscentrum

- 1) De herstellingen aan de buitenomheiningen;*
- 2) De herstellingen aan de toegangspoorten en hekken;*
- 3) Het ruimen en herstellen van putten, waterreservoirs, gierputten en septische putten;*
- 4) Het onderhoud en de herstelling van de rioleringsystemen en waterpompen, alsmede van de buitenleidingen (buiten de ondergrondse leidingen) die het Vrijtijdscentrum bedienen;*
- 5) De herstellingen aan de buitenleidingen voor telefoon, elektriciteit, gas en andere fluïda beschadigd in het kader van de uitbating van het Vrijtijdscentrum;*
- 6) De onderhoudsherstellingen aan de buitentrappen;*
- 7) De courante herstellingen aan de terrassen en buitenbalkons;*
- 8) Het onderhoud en de courante herstellingen van de technische installaties op het dakwerk (condensatoren, compressoren, enz.);*
- 9) De herstellingen aan het buitenschrijnwerk beschadigd in het kader van de uitbating van het Vrijtijdscentrum ;*
- 10) De courante herstellingen en het onderhoud van de alarm- en parlofoonsystemen alsmede van de bewakingscamera's;*
- 11) De herstelling en het onderhoud van de structurele elementen van de openlucht sportterreinen (doelen, basketbalborden, banken, buitenspeelgoed, enz.);*

II) Binnengedeelte van de gebouwen van het Vrijtijdscentrum

- 12) De herstellingen aan de waterleidingen, hierinbegrepen het ontkalken en het ontstoppen, met uitzondering van de niet zichtbare leidingen;*



- 13) De courante herstellingen en het onderhoud van de radiatoren, stookketels en waterverwarmers;
- 14) De courante herstellingen en het onderhoud van de elektrische installatie (met name de leidingen, tellers, verlichtingssystemen), de installaties van gas en andere fluïda;
- 15) De courante herstellingen en het onderhoud van de ventilatiesystemen, de luchtafzuiging en de dampkappen;
- 16) De herstellingen en de vervanging van de systemen voor koud- en warmwaterproductie;
- 17) De courante herstellingen en het onderhoud van de alarm- en parlofoonsystemen, alsmede van de bewakingscamera's;
- 18) De herstellingen of de vervanging van alle andere elektronische of elektrische roerende of onroerende toestellen in de gebouwen;
- 19) De vervanging van deuren en deurlijsten beschadigd in het kader van de uitbating van het Vrijtijdscentrum;
- 20) De herstellingen aan de binnentrappen beschadigd in het kader van de uitbating van het Vrijtijdscentrum;
- 21) De courante herstellingen en het onderhoud van de sanitaire uitrustingen of hun vervanging indien zij beschadigd werden in het kader van de uitbating van het Vrijtijdscentrum;
- 22) De herstellingen aan de vloerbekledingen, versleten of beschadigd in het kader van de uitbating van het Vrijtijdscentrum;

### III) Structuur van de gebouwen opgericht door de concessiehouder

- 23) De herstellingen aan muren, vloeren, plankenvloeren, plafonds en, meer in het algemeen, alles wat deel uitmaakt van het ruwbouwwerk en van de structuur van de gebouwen;
  - 24) De gevelreinigings- en herstellingswerken;
  - 25) Het onderhoud en de herstelling aan het dakwerk;
  - 26) De herstellingen aan de muren en plafonds van de kelders;
- De concessiehouder staat in voor al deze verplichtingen en bijgevolg voor het onderhoud, de herstelling en de vervanging van de roerende en onroerende goederen van het Vrijtijdscentrum op zijn kosten.
- De Gemeente blijft daarentegen verantwoordelijk voor de structurele herstellingen van de muren, vloeren, plankenvloeren, plafonds en, meer in het algemeen, alles wat deel uitmaakt van het ruwbouwwerk en van de structuur van de bestaande gebouwen.

### §3

De concessiehouder vraagt het schriftelijk akkoord van de Gemeente, minstens drie maanden op voorhand, voor alle renovatie- en bouwwerken en wijzigingen (dus buiten de onderhoudswerken en de kleine herstellingen) die hij wenst uit te voeren in het Gemeentelijk Vrijtijdscentrum. In dringende gevallen kan deze termijn worden beperkt.

De concessiehouder informeert de Gemeente aangaande de kostprijs van deze werkzaamheden.

Deze werken worden slechts toegelaten indien zij verwezenlijkt worden op eigen kosten van de concessiehouder en zij op geen enkel ogenblik de waarde van het bestaande Vrijtijdscentrum aantasten.

De concessiehouder mag op geen enkel ogenblik, zonder de instemming van de Gemeente, de verbeteringen teniet doen die hij in de loop van de concessie aan het Gemeentelijk Vrijtijdscentrum heeft aangebracht.

*De concessiehouder is volledig verantwoordelijk voor het goed bij de ingenottreding.*

### 28) Veiligheid

*De concessiehouder ziet er op toe dat de veiligheidsnormen binnen het Vrijtijdscentrum worden nageleefd. Hij waakt er met name over dat de bezettingscapaciteiten bepaald door de Brandweerdienst van de Brusselse agglomeratie voor de verschillende onderdelen van het Centrum niet worden overschreden.*

*De verlichting van de nooduitgangen mag niet worden uitgeschakeld noch gedoofd.*

*De deuren van de evacuatiewegen en nooduitgangen mogen gedurende de openingsuren voor het publiek niet worden afgesloten met een sleutel of hangslot.*

*De nooduitgangen moeten over de hele breedte vrij blijven.*

*In de gangen en op de trappen en overlopen mag geen enkel voorwerp de doorgang van het publiek hinderen, zowel binnen of buiten de zaal.*

*De hulpvoertuigen (ziekenwagens, brandweerwagens) moeten ten allen tijde vrije doorgang hebben.*

*Alle brandbestrijdingsmiddelen moeten ten allen tijde zichtbaar en vlot toegankelijk zijn.*

*Binnen de lokalen geldt er een rookverbod.*

### 29) Milieuvergunning

*De exploitatie van het Vrijtijdscentrum wordt gedekt door een milieuvergunning klasse I B, geldig tot 23 november 2020. Deze vergunning heeft met name betrekking op de verwarmingsinstallatie, het ventilatiesysteem en de parkings van het Vrijtijdscentrum.*

*De Gemeente blijft houder van de milieuvergunning.*

*De concessiehouder dient het Centrum uit te baten overeenkomstig de vereisten opgelegd door de afgeleverde milieuvergunning.*

*De Gemeente zorgt ervoor om binnen de gestelde termijn een hernieuwing van de milieuvergunning te bekomen.*

### 30) Kosten, taksen en belastingen

*Vanaf de inwerkingtreding van de concessie staat de concessiehouder in voor alle lasten met betrekking tot het Gemeentelijk Vrijtijdscentrum, met name (niet-exhaustieve lijst):*

- *alle welkdanige belastingen en taksen;*
- *alle lasten van het gebouw, met name (niet-exhaustieve opsomming) de kosten met betrekking tot de verwarming, de warm-/koudwaterverdeling, gas, elektriciteit, telefoon, de installatie van de water-, gas- en elektriciteitstellers, de abonnementen en huurgelden van deze tellers voor de gemeenschappelijk delen, de airco, de liften, de brandbeveiligingssystemen, de toegangsbeveiliging, het onderhoud van het gebouw en de omgeving, de premies betaald door de concessiegeefster voor de verzekeringen van het gebouw, enz.*

*De concessiehouder verbindt er zich toe bovenvermelde bedragen rechtstreeks te betalen, zonder tussenkomst van de Gemeente.*

*Bij gebreke zal de Gemeente de hem eventueel gerichte betalingsverzoeken overmaken aan de concessiehouder die binnen de 30 dagen tot betaling zal overgaan.*

### 31) Onteigening



*In geval van onteigening, zal de Gemeente de concessiehouder hiervan inlichten, overeenkomstig de wettelijke verplichtingen en deze laatste kan enkel schadevergoeding eisen vanwege de onteigenende macht, met uitsluiting van de Gemeente.*

### 32) Ontheffing van verantwoordelijkheid van de Gemeente en haar rechthebbenden, waarborg van de concessiehouder

*De Gemeente biedt geen enkele waarborg met betrekking tot het Gemeentelijk Vrijtijdscentrum.*

*In geen geval is de Gemeente aansprakelijk voor de schade veroorzaakt aan derden door de concessiehouder in het kader van het beheer van het Gemeentelijk Vrijtijdscentrum, zijn gebruik of zijn uitbating.*

*De concessiehouder draagt de volledige verantwoordelijkheid voor het Gemeentelijk Vrijtijdscentrum. Hij is burgerlijk aansprakelijk in hoofde van zijn activiteit en deze van zijn aangestelden en onderaannemers.*

*In geval een administratieve of gerechtelijke actie ten aanzien van de Gemeente zou worden ondernomen omwille van het Gemeentelijk Vrijtijdscentrum, de activiteiten die er worden uitgevoerd of de aanwezigheid van de concessiehouder of van personen onder zijn gezag, verbindt de concessiehouder er zich toe om in alle omstandigheden voor de Gemeente tussen te komen, haar te waarborgen voor elke gerechtelijke veroordeling en haar te vergoeden voor alle blootgestelde kosten.*

*De concessiehouder waarborgt de Gemeente tegen elk welkdanige klacht geformuleerd door derden verband houdend met het Gemeentelijk Vrijtijdscentrum of onderhavig contract, met name uit hoofde van eventuele gebreken, al of niet zichtbaar, waarmee het Gemeentelijk Vrijtijdscentrum zou zijn behept, alsmede tegen elke klacht gesteund op een feit of waarvoor het Gemeentelijk Vrijtijdscentrum of zijn exploitatie verantwoordelijk zou zijn, met inbegrip van de theorie van de burenoverlast.*

*De concessiehouder aanvaardt bovendien alle gevolgen voortvloeiend uit iedere kwaadwillige daad begaan op het Gemeentelijk Vrijtijdscentrum.*

### 33) Verbod tot overdracht van de concessie

*Behoudens voorafgaand akkoord van de Gemeente en mits hij hoofdelijk aansprakelijk blijft voor de verplichtingen van de overnemer, is het de concessiehouder verboden de concessie geheel of gedeeltelijk aan een derde over te dragen.*

*Gezien het intuïtu personae karakter van het contract in hoofde van de concessiehouder, wordt elke wijziging van het aandeelhouderschap en/of van de bestuursorganen van de concessiehouder gelijkgesteld met een overdracht van de concessie. Hetzelfde geldt in geval van wijziging van de verantwoordelijke voor de uitoefening van de concessie.*

### 34) Bezoekrecht

*Het staat de Gemeente vrij controlebezoeken in het Gemeentelijk Vrijtijdscentrum te voorzien. Deze zal hij minstens één week op voorhand aankondigen.*

*Bij twijfel aangaande de uitvoering van de contractuele verplichtingen door de concessiehouder, kan de Gemeente de voorlegging van stavingsdocumenten vragen. Deze zullen hem binnen de 15 dagen van ontvangst van de schriftelijke aanvraag worden voorgelegd.*

### 35) Verzekeringen

*De concessiehouder beschikt, gedurende de hele duur van de concessie, over alle nodige verzekeringen voor de exploitatie van het Vrijtijdscentrum, met name een beroepsaansprakelijkheidsverzekering en een brandverzekering ter dekking van alle schade aan de onroerende goederen deel uitmakend van het Vrijtijdscentrum en hun inhoud. De Concessiehouder overhandigt aan de Gemeente, vóór 1 juli 2015, de kopij van deze verzekeringscontracten. Hij verbindt er zich toe de concessiegeefster in te lichten aangaande elke opschorting of verbreking van de verzekeringspolis. De Gemeente kan ten allen tijde het bewijs van de betaling van de verzekeringspremies door de concessiehouder opvragen. De concessiehouder zal zijn verzekeringscontract onderschrijven met een clause van afstand van verhaal ten aanzien van de Gemeente en zijn aangestelden.*

### 36) Conciërgerie

*De conciërgerie gelegen op de 1e verdieping boven de bar van het Vrijtijdscentrum zal door de concessiehouder elke gewenste bestemming mogen krijgen, voor zover dit wettelijk toegelaten is en in verband staat met het beheer van het Centrum.*

### 37) Financiële sancties

*Alle tekortkomingen aan de clauses van het contract, met inbegrip van de niet-naleving van de richtlijnen van de Gemeente, worden opgetekend in een proces-verbaal van onvermogen waarvan een kopij onmiddellijk wordt overgemaakt aan de concessiehouder bij een ter post verzonden aangetekend schrijven of bij gerechtsdeurwaardersexploot. De Concessiehouder is verplicht deze onmiddellijk uit te voeren. Hij kan zijn verweermiddelen laten gelden bij een ter post aangetekend schrijven gericht aan de Gemeente binnen de 8 kalenderdagen of bij gerechtsdeurwaardersexploot. Zijn stilzwijgen wordt beschouwd als een erkenning van de vastgestelde feiten. De tekortkomingen vastgesteld in hoofde van de concessiehouder kunnen aanleiding geven tot een boete van 250 EUR per kalenderdag van niet-uitvoering: De boetes vallen ten laste van de concessiehouder die deze dient te betalen binnen de 30 dagen van het bezwaar. De toepassing van deze boetes ontslaat de concessiehouder niet van de verplichting om te verhelpen aan de vastgestelde tekortkomingen binnen een termijn van maximum 8 kalenderdagen. In voorkomend geval vordert de Gemeente de vervroegde verbreking van de concessie wegens ernstige tekortkoming.*

### 38) Vervroegde verbreking van de concessie

§ 1.

*De concessiegeefster mag de concessie vervroegd beëindigen in de hiernavolgende situaties:*

- 1) In geval van overmacht in hoofde van de concessiegeefster;*
- 2) Zonder motief, ten vroegste vanaf de tiende verjaardag van de inwerkingtreding van de concessie, mits betekening van een opzeg van 12 maanden per aangetekend schrijven;*
- 3) In geval van ernstige tekortkoming in hoofde van de concessiehouder aan de verplichtingen voortvloeiend uit de concessie, hetzij ten aanzien van de concessiegeefster, hetzij ten aanzien van de gebruikers van het Vrijtijdscentrum.*



*De concessiehouder mag enkel vroegtijdig een einde stellen aan de concessie in geval van overmacht in zijner hoofde, mits naleving van een opzeg van 6 maanden.*

## *§2*

*Worden beschouwd als ernstige tekortkomingen aan de verplichtingen van de concessiehouder (niet-exhaustieve lijst):*

- *Ontbinding of faillissement van de concessiehouder;*
- *Fraude of poging tot fraude in hoofde van de concessiehouder;*
- *Betalingsachterstal van de heffingen voor de terbeschikkingstelling van de onroerende goederen, van meer dan drie maanden;*
- *Opschorting of verbreking van de verzekeringspolissen noodzakelijk voor de exploitatie van de concessie, waaronder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering en de brandverzekering;*
- *Aantal bezoekers aan het Vrijtijdscentrum gedurende één jaar, een omzet of investeringen van de concessiehouder die aanzienlijk lager zijn (t.t.z. lager dan 60%) dan de ramingen vooropgesteld door de concessiehouder in het kader van zijn offerte;*
- *Overdracht van de concessie aan een derde, zonder toelating van de Gemeente;*
- *Verspreiding van vertrouwelijke informatie aan derden, zonder toestemming van de Gemeente.*

*De concessiegeefster mag evenwel slechts overgaan tot vervroegde verbreking wegens ernstige tekortkoming wanneer zij de concessiehouder voorafgaandelijk in gebreke heeft gesteld om zijn situatie te regulariseren en deze laatste hieraan binnen de maand geen gevolg heeft gegeven.*

## *39) Bestemming van het Gemeentelijk Vrijtijdscentrum aan het einde van het contract*

### *§ 1*

*Aan het einde van de concessie, hetzij door het verstrijken van de termijn of om enige andere reden, zal de concessiehouder de Gemeente opnieuw in het bezit stellen van alle onroerende goederen deel uitmakend van het Gemeentelijk Vrijtijdscentrum, alsmede al zijn wijzigingen of verbeteringen, in goede staat van onderhoud en herstellingen van alle aard, zonder inbreuk te hebben gepleegd op de geldende milieu- en stedenbouwkundige regelgeving.*

*De concessiehouder zorgt tevens voor de teruggave van:*

- a) *alle op de site bestaande en aanwezige roerende goederen op het ogenblik van de inwerkintreding van de concessie;*
- b) *alle roerende goederen, verworven tijdens de concessie, ter vervanging van de roerende goederen vermeld sub a;*
- c) *alle roerende goederen door bestemming of inlijving onroerend geworden.*

*De roerende goederen, andere dan de in het voorgaande lid vermelde, blijven eigendom van de concessiehouder en worden door hem bij afloop van de concessie teruggenomen.*

### *§ 3*

*De Gemeente neemt alle rechten op de onroerende en roerende goederen van het Gemeentelijk Vrijtijdscentrum kosteloos over op het ogenblik van de inwerkintreding van de concessie, alsmede de onroerende en roerende goederen waarvan de aankoop tijdens de concessie werd gefinancierd door de Gemeente of d.m.v. overheidssubsidies.*

### *§4*

*De Gemeente vergoedt de concessiehouder voor de toevoegingen, wijzigingen, grote*

herstellingen en verbeteringen aangebracht aan de onroerende goederen van het Centrum, op kosten van de concessiehouder en met de goedkeuring van de Gemeente.  
Dit geldt tevens voor de eventuele nieuwe bouwwerken, gefinancierd door de concessiehouder, en de nieuwe onroerende goederen aangekocht door de concessiehouder, bedoeld in §1, al.2.

#### §5

Bij het verstrijken van de concessie of in geval van vervroegde verbreking zonder motief door de concessiegeefster (art. 39, §1, al.1, 1° en 2°), heeft de concessiehouder recht op een vergoeding overeenstemmend met een gedeelte, uitgedrukt door een breuk, van de waarde van deze toevoegingen, verbeteringen, grote herstellingen en bouwwerken, zoals meegedeeld door de concessiehouder aan de Gemeente bij de toelatingsaanvraag voor deze werken, of van de aankoop prijs van de roerende goederen die door hem werden gefinancierd.  
De noemer van deze breuk is gelijk aan 25 voor de gebouwen en 7 voor de roerende goederen.

De teller van de breuk is gelijk aan het verschil tussen de noemer en het aantal volle jaren verlopen tussen de datum waarop de concessie in werking is getreden en deze waarop de Gemeente er een einde aan heeft gesteld. Voor wat betreft het meubilair, is de teller minstens gelijk aan 1 bij vervroegde verbreking.

In geval van vervroegde verbreking wordt de vergoeding verhoogd al naargelang het geval:  
1° hetzij met een bedrag gelijk aan de jaarlijkse prijs te betalen door de concessiegeefster zoals vastgesteld voor het laatste effectieve exploitatiejaar van de concessie;

2° hetzij met een som gelijk aan de heffing betaald door de concessiehouder voor het laatste jaar van de concessie.

Deze verhoging wordt verhoudingsgewijs beperkt wanneer de concessiegeefster een einde stelt aan de concessie, minstens één jaar vóór het contractuele einde.

#### §6

In geval van vervroegde verbreking wegens fout van de concessiehouder of vervroegde verbreking door de concessiehouder (art. 39, §1, al.1, 3° en al. 2), heeft de concessiehouder recht op een vergoeding overeenstemmend met een gedeelte, uitgedrukt door een breuk, van de waarde van deze toevoegingen, verbeteringen, grote herstellingen en bouwwerken, zoals meegedeeld door de concessiehouder aan de Gemeente bij de toelatingsaanvraag voor deze werken, of van de aankoop prijs van de roerende goederen die door hem werden gefinancierd.

De noemer van deze breuk is gelijk aan 25 voor de gebouwen en 7 voor de roerende goederen.

De teller van de breuk is gelijk aan 50% van het verschil tussen de noemer en het aantal volle jaren verlopen tussen de datum waarop de concessie in werking is getreden en deze waarop de Gemeente er een einde aan heeft gesteld. Voor wat betreft het meubilair, indien de teller negatief is, wordt deze tot 0 herleid.

#### §7

De toevoegingen en wijzigingen aangebracht door de concessiehouder aan de onroerende goederen van het Centrum, zonder het akkoord van de Gemeente, worden kosteloos overgedragen aan de Gemeente, behalve indien deze laatste er de verwijdering van eist bij de concessiehouder op zijn kosten met teruginstaatstelling indien deze toevoegingen en wijzigingen de waarde van het Vrijtijdscentrum aantasten.



§ 8

Aan het einde van de concessie, zullen partijen een plaatsbeschrijving bij uittrede opstellen. De concessiehouder is verantwoordelijk voor alle schade toegebracht aan het Centrum.

40) Geschillen

§ 1

Onderhavige concessie wordt beheerst door het Belgisch recht.

In geval één der partijen haar verplichtingen niet nakomt, kan de andere partij de ontbinding niet vorderen van het contract, noch enige schadevergoeding of de gedwongen uitvoering van de betwiste contractuele verplichtingen alvorens het geschil aan een overlegcomité te hebben voorgelegd.

De betwiste tekortkoming wordt door de meest gerede partij voorgelegd aan een overlegcomité samengesteld uit:

- De Burgemeester van de Gemeente Sint-Agatha-Berchem en de Schepen van sport ;
- De verantwoordelijke voor de uitoefening van de concessie aangeduid door de concessiehouder.

Het overlegcomité moet binnen een termijn van 30 kalenderdagen vanaf de datum waarop hij gevat werd een ontwerp van akkoord formuleren.

§2

Indien er binnen dit Comité tot een akkoord kan worden gekomen aangaande de betwiste tekortkoming, wordt dit akkoord aan elkeen der partijen voor definitieve goedkeuring voorgelegd. Partijen beschikken hiervoor over 15 kalenderdagen.

§3

Indien er binnen het Overlegcomité geen akkoord tot stand komt binnen de termijn bepaald onder §2 of indien het akkoord tot stand gekomen binnen het Overlegcomité niet goedgekeurd wordt door de Partijen binnen de termijn bepaald onder §2, kan de meest gerede partij een arbitragetribunaal vatten.

Inschrijvingsbulletins - Offerte

De natuurlijke persoon / rechtspersoon (benaming).....  
rechtsvorm.....  
nationaliteit .....  
maatschappelijke zetel .....  
straat ..... nr.  
.....  
vertegenwoordigd door ondergetekende(n) (naam, voornaam en functie)  
.....  
.....  
telefoon : .....  
fax : .....  
e-mailadres : .....  
handelend overeenkomstig bijgaande akte of de beslissing nr.....  
gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgische Staatsblad van .....  
ingeschreven bij de Kruispuntbank der ondernemingen onder nummer .....  
ingeschreven bij de RSZ onder het nr.....

B.T.W. nr. ....  
rekening courant nr. ....

verbindt er zich toe onderhavige opdracht uit te voeren overeenkomstig de bepalingen van de concessiedocumenten en van zijn offerte.

Worden eveneens bij onderhavige offerte gevoegd:

- de gedagtekende en ondertekende stukken voor te leggen krachtens onderhavig lastenboek
- alle bijlagen die de kandidaat nuttig acht voor de volledige beoordeling van zijn offerte
- de volledige inventaris (op papier en op elektronische drager)

Opgemaakt te ... op ...

De kandida(a)t(en)"

Artikel 2:

Het marktbericht waarmee er publiciteit over deze concessie wordt gemaakt zal als volgt worden ter kennis gebracht:

- Aanplakking op de officiële uithangborden van de gemeente
- publicatie in het bulletin der aanbestedingen
- publicatie in de publicatieblad van de Europese unie

Artikel 3:

Onderhavige beslissing wordt aan de goedkeuring van de gewestelijke overheid onderworpen.

---

08.07.2014/A/007 **Departement Opvoeding en Vrije Tijd - Gemeentelijk Basisonderwijs - Schoolreglement voor het basisonderwijs vanaf het schooljaar 2014-2015**

DE RAAD,

Gelet op de Nieuwe Gemeentewet, artikel 119;

Overwegende dat een schoolbestuur voor elk van zijn basisscholen een schoolreglement moet opstellen dat de betrekkingen tussen het schoolbestuur en de ouders en de leerlingen regelt;

Gelet op het decreet rechtspositie van de leerling en het onderwijsdecreet XXIV die in april 2014 goedgekeurd werden door het Vlaams Parlement;


Overwegende dat de bepalingen van deze decreten in werking treden op 1 september 2014 en gevolgen hebben voor het schoolreglement;

Gezien een nieuw model van basisonderwijs voorgesteld wordt door OVSG (Onderwijssecretariaat voor Steden en Gemeenten);

Overwegende dat de bestaande structuur van het schoolreglement werd veranderd;

Gezien het schoolreglement tot vorig schooljaar bestond uit het reglement en de afsprakennota;

Gezien voortaan het schoolreglement uit 3 delen bestaat:

- Het pedagogisch project van de school
  - Het schoolreglement
  - De infobrochure
- 



Overwegende dat het deel schoolreglement zich beperkt tot de decretale verplichtingen;  
Gezien alle andere afspraken zich voortaan in de infobrochure bevinden;  
Gezien het pedagogisch project als een apart onderdeel wordt beschouwd;  
Gelet op het positief advies van de Schoolraad op 24 juni 2014;  
Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen;

BESLUIT wat volgt met eenparigheid van stemmen:

Artikel 1

Het bestaande schoolreglement gewoon basisonderwijs met inbegrip van de afsprakennota, goedgekeurd door de Gemeenteraad in zitting van 28 november 2013, wordt opgeheven.

Artikel 2

Het hierbij gevoegde schoolreglement wordt goedgekeurd en gaat in vanaf het schooljaar 2014-2015.

Artikel 3

Het schoolreglement gewoon basisonderwijs wordt bij elke inschrijving van een leerling en nadien bij elke wijziging, ter beschikking gesteld (op papier of via een elektronische drager) aan de ouders, die ondertekenen voor akkoord.

**Département Education et Temps Libre - Enseignement communal primaire  
néerlandophone - Règlement scolaire pour l'enseignement primaire néerlandophone à  
partir de l'année scolaire 2014-2015**

---

08.07.2014/A/008 **Question orale du 01.07.2014 de Monsieur Ndongo DIOP, Conseiller communal,  
concernant les pluies diluviennes du samedi 28 juin 2014**

*"Monsieur le Bourgmestre,*

*Madame, Messieurs les Echevins,*

*De violentes pluies ont affecté l'ensemble du pays samedi 28 juin et certains quartiers de notre commune auraient été touchés également par ces phénomènes météo exceptionnels. Il me revient que certaines caves ont été inondées dans des rues situées au point bas du quartier Maricolles.*

*Je sais que des travaux de construction d'un bassin d'orage sont en cours à l'avenue du Hunderenveld et qu'ils semblent se dérouler dans le timing prévu.*


*Le quartier concerné étant en amont de ce bassin, il avait été annoncé qu'un autre bassin serait construit à hauteur de la rue de Dilbeek. Pourriez-vous nous dire si le timing de cette construction est fixé et si la réalisation peut être attendue rapidement ? Le cas échéant, le Collège peut-il demander à l'intercommunale d'avancer l'opération ?*

*Par ailleurs, comment la commune est-elle intervenue pour aider les habitants touchés par ces pluies importantes ce samedi ?*

*Le Conseil communal a voté une prime permettant de couvrir partiellement les frais d'une étude technique chez chaque habitant qui en fait la demande, ne serait-il pas opportun de relancer l'information sur cette possibilité afin que les personnes concernées soient bien conseillées ?*

*Je vous remercie de vos réponses."*

Le Collège donne la réponse suivante:



*"Madame, Monsieur,*

*Nous sommes bien conscients des difficultés que vous avez rencontrées pour faire face aux fortes pluies que nous avons connues le week-end des 28 et 29 juin.*

*Le service Travaux Publics a été rapidement présent sur le terrain en vous aidant notamment à évacuer les biens sortis des caves sinistrées. Le service a également recensé les habitants concernés pour notamment relayer l'information auprès des services du Gouverneur de la Région de Bruxelles-Capitale. L'Administration communale demandera de faire reconnaître ces orages comme calamité publique, pour que vous puissiez prétendre à une indemnisation de vos dégâts non couvert par vos assurances.*

*En matière de lutte contre les inondations, la Commune met également d'autres moyens à dispositions. D'abord, 3 campagnes de curage des avaloirs par an sont prévues sur l'ensemble de la Commune et une quatrième pour les zones dites inondables de la Commune. Ensuite, Hydrobru effectue en ce moment même des travaux de construction de bassins d'orage qui permettront de retenir l'eau en cas de forte pluie et de soulager le réseau d'égouttage. C'est le cas actuellement sous l'avenue Hunderenveld. L'entrée en service est prévue pour le second semestre 2015. Un second bassin d'orage, qui sera situé sous la rue de Dilbeek, est toujours en cours d'étude. Nous avons demandé à Vivaqua d'accélérer les études et la planification des travaux.*

*Enfin, nous vous rappelons l'existence depuis le mois de mars 2013 d'une prime à l'étude de travaux à la protection contre les inondations par refoulement du réseau d'égout des immeubles.*

*Cette étude est fortement recommandée pour que chacun puisse effectuer les travaux qu'il convient en fonction de la configuration du réseau d'évacuation des eaux usées de son habitation. Cette étude est estimée à € 500,00. Actuellement subsidiée à 50%, il est proposé au Conseil Communal du mois de juillet de voter une prise en charge à 100% avec un maximum de € 500,00 de cet audit si vous êtes situé en zone inondable ou si vous avez fait appel à votre assurance pour des dégâts liés aux inondations dans les 10 ans auparavant. Actuellement, et malgré une vaste campagne de communication communale lors de sa création, seule une famille berchemoise habitant en zone dite inondable en a fait la demande.*

*Pour bénéficier de cette prime vous permettant d'obtenir une étude personnalisée sur les travaux à réaliser dans les maisons pour se prémunir des inondations, vous pouvez prendre contact avec Monsieur Tahri (02/4640445 - mtahri@1082berchem.irisnet.be) au service Travaux Publics qui vous aidera dans votre demande et dans la composition de votre dossier.*

*Si dans le futur des précipitations devaient encore causer des inondations de caves, il vous est conseillé d'appeler le dispatching de la zone de police nord-ouest (02.412.12.12) qui relayera vers la garde communale.*

*En attendant, nous restons à votre écoute et nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués."*

---

**Mondelinge vraag van 01.07.2014 van Mijnheer Ndongo DIOP, Gemeenteraadslid, betreffende de overvloedige regen van zaterdag 28 juni 2014**

*"Monsieur le Bourgmestre,*

*Madame, Messieurs les Echevins,*

*De violentes pluies ont affecté l'ensemble du pays samedi 28 juin et certains quartiers de*



*notre commune auraient été touchés également par ces phénomènes météo exceptionnels. Il me revient que certaines caves ont été inondées dans des rues situées au point bas du quartier Maricolles.*

*Je sais que des travaux de construction d'un bassin d'orage sont en cours à l'avenue du Hunderenveld et qu'ils semblent se dérouler dans le timing prévu.*

*Le quartier concerné étant en amont de ce bassin, il avait été annoncé qu'un autre bassin serait construit à hauteur de la rue de Dilbeek. Pourriez-vous nous dire si le timing de cette construction est fixé et si la réalisation peut être attendue rapidement ? Le cas échéant, le Collège peut-il demander à l'intercommunale d'avancer l'opération ?*

*Par ailleurs, comment la commune est-elle intervenue pour aider les habitants touchés par ces pluies importantes ce samedi ?*

*Le Conseil communal a voté une prime permettant de couvrir partiellement les frais d'une étude technique chez chaque habitant qui en fait la demande, ne serait-il pas opportun de relancer l'information sur cette possibilité afin que les personnes concernées soient bien conseillées ?*

*Je vous remercie de vos réponses."*

Het College geeft volgend antwoord:

*"Mevrouw, Mijnheer,*

*Wij zijn ons zeer bewust van de moeilijkheden die u heeft gekend door de hevige regenbuien tijdens het weekend van 28 en 29 juni 2014.*

*De dienst Openbare Werken was zeer snel ter plaatse om u in het bijzonder te helpen bij het opruimen van de goederen die zich in de ondergelopen kelders bevonden. De dienst heeft eveneens een lijst opgemaakt met de getroffen bewoners om met name de informatie te kunnen bezorgen aan de diensten van de Gouverneur van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het Gemeentebestuur zal de vraag stellen om deze onweders te erkennen als natuurramp zodat u een tussenkomst in de kosten kan aanvragen voor de schade die niet gedekt wordt door uw verzekeringsmaatschappij.*

*Wat betreft de strijd tegen de overstromingen stelt de Gemeente eveneens andere mogelijkheden ter beschikking. Eerst en vooral zijn er 3 campagnes per jaar voorzien voor de reiniging van de afvoerkanalen op het volledige grondgebied van de Gemeente en een vierde voor de overstromingsgebieden van de Gemeente.*

*Vervolgens voert Hydrobru op dit moment zelfs constructiewerken aan onweersbekkens uit die het mogelijk zullen maken het water op te vangen tijdens zware regenval en zo de rioleringen te ontlasten. Dit is al het geval onder de Hunderenveldlaan. De indienstwerking is voorzien voor het tweede semester 2015. De mogelijkheid van een tweede onweersbekken, dat zich onder de Dilbeekstraat zal bevinden, wordt nog steeds bestudeerd. Wij hebben aan Vivaqua gevraagd de studies en de planning van de werken te bespoedigen.*

*Tenslotte herinneren wij u aan het bestaan van een nieuw gemeentelijk reglement, goedgekeurd door de Gemeenteraad van 28 maart 2013, dat het mogelijk maakt om, onder bepaalde voorwaarden, een premie te verkrijgen voor een studie van de beveiliging van gebouwen tegen wateroverlast.*

*Deze studie wordt ten zeerste aangeraden zodat eenieder werken in zijn woning kan uitvoeren om de wateroverlast te voorkomen. De kosten voor deze studie worden geschat op € 500,00. Momenteel wordt deze voor 50% gesubsidieerd, maar er werd een aanvraag ingediend tijdens de Gemeenteraad van de maand juli om deze voor 100% te subsidiëren*

*met een maximum van € 500,00 indien u in een overstromingsgebied woont of indien u uw verzekeringsmaatschappij heeft moeten inschakelen voor schade opgelopen door overstromingen tijdens de voorbije 10 jaar.*

*Op dit moment, en ondanks een uitgebreide gemeentelijke communicatiecampagne, heeft tot nu toe slechts 1 Berchemse familie, wonende in een overstromingsgebied, hiervoor een aanvraag ingediend.*

*Om van deze premie te kunnen genieten, kan u contact opnemen met de heer Tahri (02/4640445 – mtahri@1082berchem.irisnet.be) bij de dienst Openbare Werken, die u zal helpen met uw aanvraag en de samenstelling van uw dossier.*

*Indien in de toekomst nog overstromingen in kelders zouden gebeuren, raden wij u aan de dispatching van de politiezone Noord-West te contacteren op het nummer 02/412.12.12 die u zal doorzenden naar de gemeentelijke wachtdienst.*

*In afwachting staan wij steeds te uwer beschikking en verblijven inmiddels, Mevrouw, Mijnheer, met de meeste hoogachting."*