

CAHIER DES CLAUSES ET DES CONDITIONS CONTRACTUELLES AYANT POUR OBJET

**“Concession relative à l’exploitation du bâtiment
« Café Viool », sis 13 place de l’Eglise à des fins
d’activités Horeca ”**

Pouvoir adjudicateur



Commune de Berchem-Sainte-Agathe

Auteur de projet

Département Affaires Techniques – Service Bâtiments

Avenue du Roi Albert, 33 à 1082 Berchem-Sainte-Agathe

Table des matières

Introduction	5
Partie I : clauses administratives.....	6
Le projet	6
I.1 Objet du présent document	6
I.2 Objet de la concession	6
I.3 Pouvoir adjudicateur	7
I.4 Durée de la concession	7
I.5 Contexte	7
I.6 Affectation et destination du bien	7
I.7 Description et inventaire du bien faisant l'objet de la concession	8
I.8 Statut urbanistique du bien.....	11
Procédure de choix du concessionnaire	11
I.9 Règlementation applicable	11
I.10 Critères d'exclusion des candidats	12
I.11 Critères de sélection des candidats	14
I.12 Critères d'attribution	14
I.13 Visite de site.....	15
I.14 Dossier de soumission	16
I.15 Dépôt des offres.....	18
I.16 Procédure de choix du concessionnaire	18
I.17 Durée de validité des offres.....	18
I.18 Notification du choix du Collège communal de la commune de Berchem-Sainte-Agathe	19
Partie II : clauses techniques	20
Prise de possession du bien et travaux à réaliser.....	20
II.1 Etat des lieux et procès-verbal de prise d'occupation	20
II.2 Reprise des infrastructures existantes	20
II.3 Travaux à réaliser	21
Exploitation du bien	21
II.4 Généralités	21
II.5 Conditions d'utilisation du site	21
II.6 Entretien	22
II.7 Mesures urgentes.....	23
II.8 Personnel	23
II.9 Emploi des langues	23
II.10 Redevances d'abonnement et consommations	23

II.11 Impôts et taxes	24
Redevances.....	24
II.12 Indexation et mode de perception	24
II.13 Intérêts de retard	24
II.14 Garantie.....	24
Assurances et responsabilités	25
II.15 Obligations générales	25
II.16 Répartition des responsabilités entre le Concédant et le Concessionnaire	25
II.17 Justificatifs et contrôles	26
II.18 Subrogation et indemnisation	26
Organe dirigeant de la Commune et contrôle	26
II.19 Généralités	26
II.20 Communication des budgets et comptes annuels	27
II.21 Sanction en cas de manquement	27
II.22 Création d'un Comité d'accompagnement.....	27
Manquements du concessionnaire.....	27
II.23 Généralités	28
II.24 Clause pénale	28
Fin du contrat de concession	28
II.25 Échéance du terme du contrat	28
II.26 Résiliation de plein droit	28
II.27 Résiliation facultative	29
II.28 Résiliation en cas de faute grave ou répétée du concessionnaire	29
II.29 Fin du contrat moyennant préavis	30
II.30 Forme de résiliation.....	30
Modalités liées à la fin du contrat	30
II.31 Restitution du site et matériel concédés.....	30
II.32 Etat des lieux de sortie.....	31
II.33 Continuité du service public	31
II.34 Subrogation et reprise d'obligations	31
Dispositions finales	31
II.35 Cession du contrat	31
II.36 Election de domicile	32
II.37 Caractère indivisible des obligations de la convention	32
II.38 Enregistrement.....	32
II.39 Droit applicable.....	32

II.40 Tribunal compétent	32
II.41 Clauses diverses	32
Annexes	33

Introduction

Le projet que souhaite mener la commune de Berchem-Sainte-Agathe concerne l'exploitation et la gestion de l'infrastructure historiquement dénommé « le Café Viool » situé au cœur du noyau historique et villageois de la commune. Il s'agit d'un bâtiment ancien et classé, donné en gestion en l'état pour une exploitation Horeca afin de créer un lieu convivial au cœur de la commune.

Partie I : clauses administratives

Le projet

I.1 Objet du présent document

Le présent document règle la procédure devant mener au choix d'un concessionnaire en vue de la concession domaniale et de services pour la gestion et l'exploitation d'un bien communal comme café/restaurant, sis, 13 rue de l'Eglise, 1082 Berchem-Sainte-Agathe.

Bien que la présente concession ne soit pas soumise à la réglementation sur les marchés publics, le concédant est tenu de respecter les principes de transparence, d'objectivité et de non-discrimination entre soumissionnaires.

Il est ainsi décidé de procéder à la publication d'un avis relatif à l'objet de la présente concession et aux conditions de son attribution au Bulletin des Adjudications, par voie de communiqué de presse, sur le site Internet de la commune de Berchem-Sainte-Agathe, aux abords du bien mis en concession, sur Immoweb, sur le site de la Fédération HoReCa de Bruxelles et sur tout autre moyen de communication que la commune jugerait pertinent, tant en français qu'en néerlandais.

Cet avis précisera que le cahier spécial des charges est disponible sur demande – par mail – auprès du service des Bâtiments (spezzotta@berchem.brussels), ou directement sur la plateforme de publication ou encore sur le site internet de la commune.

I.2 Objet de la concession

La concession domaniale et de service public a pour objet principal la gestion et l'exploitation du bâtiment du Viool à Berchem Sainte Agathe, aux frais, risques et périls du concessionnaire et aux clauses et conditions du présent cahier. Cela signifie que l'ensemble des infrastructures existantes et nécessaires à cette exploitation sont reprises par le concessionnaire, en l'état bien connu de celui-ci. La concession porte sur le développement d'une activité HoReCa.

L'objectif de la concession est de permettre l'exploitation du bâtiment à des fins d'activités HoReCa, notamment afin d'offrir, lors des événements organisés par les centres culturels situés aux alentours, un espace où les personnes présentes pourront consommer des boissons et de la nourriture.

Tout soumissionnaire et le concessionnaire seront attentifs à l'obligation de ne pas troubler du fait de ses activités, et sauf dérogation exceptionnelle autorisée par l'autorité compétente, la tranquillité et la paisible jouissance du voisinage en application des dispositions légales en la matière, dont l'ordonnance du 17 juillet 1997 relative à la lutte contre le bruit en milieu urbain.

I.3 Pouvoir adjudicateur

L'autorité concédante est la Commune de Berchem Sainte Agathe, représentée par son Collège des Bourgmestre et Echevins.

Pour toute information relative au cahier spécial des charges, il y a lieu de contacter :

- Jil Philippot - Cheffe de service du Département Bâtiment
jphilippot@berchem.brussels
- Sandra Pezzotta – responsable patrimoine
spezzotta@berchem.brussels
- Mariana Toaza – chargée des marchés publics
mtoaza@berchem.brussels

I.4 Durée de la concession

La concession à conclure aura une durée de 9 années, à compter du 1er du mois qui suit la signature de la convention de concession.

Le contrat de concession ne sera pas reconduit tacitement. Il pourra néanmoins, à la demande du concessionnaire, être renouvelé, dans le respect des conditions énoncées au point II.24.

I.5 Contexte

Le Viool est un bâtiment du patrimoine communal depuis 1976. Il a été construit en 1850 environ. Ce bien se situe au cœur du noyau historique et villageois de la commune de Berchem-Sainte-Agathe, et occupe donc une place de choix au sein de celle-ci. Sa position est stratégique, à côté du Centre Culturel « Archipel 19 » et du Centre Culturel Néerlandophone « De Kroon », faisant partie des Centres Culturels du Nord-Ouest, ainsi que de l'ancienne Eglise de la commune, lieu proposé en location et qui abrite de nombreux événements, tant communaux que publics. Cela offre une belle visibilité à ce lieu, aujourd'hui peu exploité. De plus, il est situé en bordure de Promenade Verte, balade régionale qui se déploie sur la Région de Bruxelles-Capitale.

Jusqu'en 2008, ce bien a déjà été mis en location et différents restaurants de quartier s'y sont développés. A l'issue de ce bail locatif, la commune a repris le bien en gestion et l'a concédé au Centre Culturel Archipel 19 pour l'extension de ses activités. A ce jour, la commune souhaite y voir s'y développer un projet local qui permettra aux berchemois de se retrouver dans une atmosphère conviviale.

Ces différents éléments en font un lieu patrimonial situé idéalement à la commune, dans un quartier calme et résidentiel, où la commune souhaite y voir se développer un projet avec une dimension locale, respectueuse de son environnement, tout en offrant une perspective de rayonnement et un public cible large, par la proximité de lieux qui brassent déjà bon nombre de personnes.

I.6 Affectation et destination du bien

Le bien qui sera mis à disposition fait partie du domaine public (communal)

L'occupation/exploitation se fera dans le cadre d'une concession de services. En effet, la mise à disposition du bâtiment Viool étant un élément accessoire et indissociable de cette concession. Les modalités afférentes à l'occupation /exploitation seront explicitées dans la convention de concession.

L'opération projetée consiste ainsi en ce que la commune de Berchem-Sainte-Agathe chargera une tierce personne (le concessionnaire) de prêter un service d'HoReCa destiné au public.

Horeca

Il est souhaité que le concessionnaire exploite le lieu en un débit de boissons et de comestibles, incluant de la petite restauration. Il y a possibilité de diversifier l'offre en proposant un service de catering.

Une réflexion devra être menée sur la complémentarité de l'offre actuelle sur la commune de Berchem-Sainte-Agathe.

Lien avec les lieux culturels

Il est souhaité que le concessionnaire travaille en étroite collaboration avec les Centres Culturels « Archipel 19 » ou encore « De Kroon » situés juste à côté. La note générale du projet devra faire mention du type de collaboration envisagée.

Mise à disposition événementielle

Le concessionnaire est autorisé à mettre en location les salles à l'étage du bien mis en concession, à des fins événementielles. Toutefois, ce n'est pas une imposition. Il est demandé aux soumissionnaires de mentionner cela dans les documents de l'offre.

Il est interdit d'y faire du logement.

I.7 Description et inventaire du bien faisant l'objet de la concession

Le bien faisant l'objet de la présente procédure de mise en concurrence est le bâtiment «Viool » situé place de l'église n° 13, à la commune de Berchem-Sainte-Agathe.

L'espace qui est mis à disposition est d'une surface de 120 m² hors espace extérieur, dont la répartition pour les espaces concernés par cet appel à concession est la suivante :

Au rez-de-chaussée :

- Un espace principal de 74 m²
- Une buanderie/remise de 7 m² avec un accès depuis la cage d'escalier
- Un premier WC de 5 m²
- Un second WC de 3 m²
- Une cuisine de 20,5 m²
- Une cage d'escalier de 5 m²
- Un couloir de 5 m² avec une rampe

Au 1^{er} étage :

- Une grande pièce de 51m²
- Une toilette de 1,2 m²
- Une salle de bains de 4 m²
- Une mezzanine de 20 m²

- Un local divisé en deux :
 - Partie droite, servant au stockage (13 m²)
 - Partie gauche, salle de bain

Au sous-sol :

- Une chaufferie et un stockage de 21m²

Description des espaces :

Rez-de-chaussée :

Espace principal :

- Une porte donne sur la place de l'Eglise, et deux autres sur la terrasse extérieure, dont une équipée d'une rampe permettant un accès PMR (personnes à mobilité réduite).
- 5 fenêtres à double vitrage.
- 10 appliques murales, commandées par des interrupteurs.
- 10 petits spots lumineux (dont 5 sont hors service), également commandés par des interrupteurs.
- 3 éclairages LED ajoutés plus récemment.
- 1 extincteur.
- Éclairage de secours présent.
- Le tableau électrique général, datant de 2010, ainsi que le système d'alarme sont situés dans la cage d'escalier.

Sanitaires :

- Le **premier sanitaire** comprend deux urinoirs, une toilette, un lavabo et un radiateur.
- Le **second sanitaire** est équipé d'une toilette, d'un évier et d'un radiateur.
- Les portes avant d'accès aux deux WC sont manquantes.
- Les sanitaires du rez-de-chaussée sont équipés d'une **VMC** (ventilation mécanique contrôlée).
- Cuisine :
 - Équipée d'une **table de plonge en inox**.
 - Présence de **2 radiateurs**.
 - **10 prises électriques, dont 6 ne sont plus fonctionnelles**.
 - Un **tableau électrique datant de 2010**.
 - **Deux fenêtres à double vitrage** et une **porte donnant accès à la terrasse**.
 - **Deux éclairages LED** installés au plafond.

Accès :

- Le site est accessible depuis la place de l'église via une porte avec escalier, avec un accès direct à l'espace principal.
- Un second accès au site se fait par une pente depuis la rue de Wilder.

- Le bâtiment est accessible par 4 portes, dont 3 depuis la terrasse. L'une des 3 portes possède une rampe menant à un petit couloir, la seconde donne directement dans la cuisine, et la troisième donne accès à l'espace principal.
- Le sous-sol et le premier étage sont accessibles via un escalier.
-

1^{er} étage :

- La grande pièce :
 - Espace de 51 m².
 - Une kitchenette avec une plaque de cuisson à 4 plaquettes, un évier et plusieurs rangements.
 - Une mezzanine éclairée par une ampoule et une fenêtre de toit, accessible depuis une échelle verticale en bois.
 - Éclairée également naturellement par 3 fenêtres de toit et 3 fenêtres doubles.
 - 15 petits spots lumineux suspendus par des câbles, contrôlés par des interrupteurs.
 - Une ampoule suspendue en complément, contrôlée par un interrupteur.
 - Un extincteur et des éclairages de secours.
- Un local:
 - Un local de 3,7 x 3,5 m, soit 14 m², servant de local de stockage
 - Une salle de bain de 1,96 x 2 m, soit 4 m² comprenant une baignoire et un lavabo
 - Une fenêtre et une fenêtre de toit
- Sanitaires :
 - Accès depuis le palier du premier étage.
 - Une toilette de 1,2 m² sans lave-mains.

Sous-sol :

- Un espace de 21 m² en enfilade servant au stockage de matériel. (hauteur sous plafond de 1m71).
- Un extincteur.
- Un compteur d'eau et d'électricité.
- Deux éclairages LED.
- Une petite chaufferie avec une chaudière à gaz. Une fuite, probablement provenant du ballon d'eau chaude sanitaire, a été constatée.
- Une petite porte donnant sur la rue de Wilder.

Extérieur :

- Une terrasse pavée de 45m² avec une rampe pour pmr accessible depuis la rue du Wilder. La terrasse est éclairée par 3 appliques, et dispose de deux prises extérieures, d'une arrivée d'eau et d'une évacuation d'eau.
- Un grand jardin d'environ 550m² en plus de la terrasse, un cabanon en bois, et ancien poulailler)
- Des jeux de pleine de jeux (toboggans etc.) qui seront évacués

- o Une serre vétuste, qui devra être démontée sauf si le nouveau concessionnaire souhaite la conserver

L'ensemble se trouve dans un état parfaitement connu du candidat-concessionnaire pour l'avoir visité.

A titre indicatif, un plan des lieux est annexé au présent cahier spécial des charges (annexe 3).

I.8 Statut urbanistique du bien

Parcelle cadastrale : 21003 A0090/00Z000

L'affectation actuelle du bien permet l'exploitation d'un commerce.

Si une restauration rapide type friture/grill/rôtisserie est envisagée, un permis sera exigé.

Le bien se situe dans une zone sur la liste de sauvegarde comme « ensemble » de l'entité formée par le Noyau Villageois de Berchem-Sainte-Agathe. A ce titre, les façades et la toiture du bien sont classées et ne peuvent être modifiées. La maison n°13 fait partie d'un ensemble de 5 maisons néoclassiques, celle-ci ayant été construites aux alentours de 1850. Toutes les informations concernant cet ensemble sont reprises dans l'arrêté ci-dessous.

https://doc.patrimoine.brussels/REGISTRE/AG/024_058.pdf

Le bien se situe en Zone d'Habitation au PRAS ainsi qu'en Zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement (ZICHEE).

Le bien est situé dans le périmètre du PPAS n°95 – document des prescriptions en annexe.

Le candidat trouvera en annexe le dossier urbanistique et environnemental du bien (annexe 4), tel qu'il existe auprès des services de l'autorité concédante.

Le bien fait partie du domaine public de la Commune de Berchem-Sainte-Agathe.

Procédure de choix du concessionnaire

I.9 Règlementation applicable

La loi du 17 juin 2016 relative aux contrats de concession et l'arrêté royal du 25 juin 2017 relatif à la passation et aux règles générales d'exécution des contrats de concession rendent le régime qu'ils instaurent applicable aux concessions d'une valeur égale ou supérieure à 5.538.000 € (articles 3, § 1er, alinéa 2 de la loi et 4, alinéa 1er, de l'arrêté royal).

Conformément à l'article 35 de la loi du 17 juin 2016 précitée, la valeur d'une concession correspond au chiffre d'affaires total du concessionnaire généré pendant la durée du contrat, HTVA, tel qu'il est estimé par l'adjudicateur, eu égard aux services qui font l'objet de la concession ainsi qu'aux fournitures complémentaires liées auxdits services.

La convention de concession qui sera passée avec la Commune de Berchem-Sainte-Agathe sera d'une durée de 9 ans. La valeur de cette concession correspond ainsi au chiffre d'affaires annuel supposé du restaurant concédé, multiplié par huit.

Sur base d'une analyse comparative de quatre restaurants de quartier de taille relativement semblable, l'estimation du chiffre d'affaires maximum du restaurant de quartier dont l'exploitation sera concédée, place de l'Eglise, doit être fixée à 90.000 € par an. Dans le meilleur des cas, le chiffre d'affaires portant sur l'ensemble de la durée de la concession ne dépassera donc pas 810.000 €, ce qui place cette concession hors du champ d'application de la loi précitée du 17 juin 2016 et de ses arrêtés d'application.

La présente concession n'est donc pas soumise à la réglementation sur les concessions. Son attribution doit toutefois respecter les principes de transparence de la procédure, d'objectivité des critères d'attribution et d'égalité et de non-discrimination entre les soumissionnaires.

En application de ces principes, une publicité suffisante, conforme aux conditions visées au point 1. Du présent cahier des charges sera organisée.

Le présent cahier des charges, disponible en français ou en néerlandais, sera envoyé par courriel à toute personne intéressée (sur demande par mail au service des Bâtiments).

I.10 Critères d'exclusion des candidats

Est exclu de l'accès au contrat à quelque stade que ce soit de la procédure (sous réserve de l'application des mesures correctrices en application de l'article 53 de la loi), le soumissionnaire qui répond aux motifs d'exclusion obligatoire et facultative énoncés aux motifs 50, 51 et 52 de la loi sur les concessions. Par le seul fait de participer au présent marché, le soumissionnaire atteste qu'il ne se trouve pas dans une des situations visées par ces articles.

Le concédant attire l'attention des candidats concessionnaires sur le fait qu'est exclu de l'accès à la procédure de choix du concessionnaire le candidat qui n'est pas en règle avec **ses obligations relatives au paiement de ses cotisations de sécurité sociale**.

Pour le candidat concessionnaire belge, le concédant procédera lui-même par des moyens électroniques (Telemarc) à la vérification établissant la situation du compte du prestataire de services belge envers l'organisme de sécurité sociale (ONSS). Pour le candidat concessionnaire étranger, il sera joint à la candidature une attestation délivrée par l'autorité compétente certifiant qu'il est en règle avec les obligations relatives au paiement des cotisations de sécurité sociale selon les dispositions légales du pays où il est établi. Lorsqu'un tel document n'est pas délivré dans le pays concerné, il peut être remplacé par une déclaration sous serment ou par une déclaration solennelle faite par l'intéressé devant une autorité judiciaire ou administrative, un notaire ou un organisme professionnel qualifié du pays d'origine ou de provenance.

Est également exclu de la présente procédure, le candidat ou un de ses membres (collaborateur direct) qui a fait l'objet d'une condamnation par un jugement affectant sa moralité professionnelle.

Peut être également exclu de la procédure d'attribution, à quelque stade que ce soit, le candidat qui en matière professionnelle, a commis une faute grave dûment constatée par tout moyen dont le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Berchem-Sainte-Agathe pourra justifier.

La preuve de l'absence de toute condamnation affectant la moralité professionnelle du candidat ou un de ses membres (collaborateur direct) est rapportée en versant une attestation du casier judiciaire.

En vue de l'application de la présente disposition, le concédant peut, lorsqu'il a des doutes sur la situation personnelle d'un concessionnaire, s'adresser aux autorités compétentes belges ou étrangères pour obtenir les informations qu'il estime nécessaires à ce propos.

Dans le cas où le candidat concessionnaire est une société momentanée, les dispositions précitées s'appliquent à chaque membre de la société momentanée.

Conflits d'intérêts

Objectif

L'adjudicateur doit prendre toutes les mesures nécessaires permettant de prévenir, de détecter et de corriger de manière efficace des conflits d'intérêts survenant lors de la passation et de l'exécution de la concession et ce, afin d'éviter toute distorsion de concurrence, d'assurer l'égalité de traitement de tous les opérateurs économiques et la transparence de la procédure de passation.

La notion de conflit d'intérêts vise toute situation dans laquelle lors de la passation ou de l'exécution tout fonctionnaire concerné, tout officier public ou toute autre personne liée à un adjudicateur de quelque manière que ce soit, ainsi que toute personne susceptible d'influencer la passation ou l'issue de celle-ci, ont directement ou indirectement un intérêt financier, économique ou un autre intérêt personnel qui pourrait être perçu comme compromettant leur impartialité ou leur indépendance dans le cadre de la passation ou de l'exécution de la concession.

Détermination des personnes présentant un risque de conflit d'intérêts

En participant à la présente procédure, les personnes suivantes sont considérées comme présentant un risque car elles pourraient se retrouver en position de conflit d'intérêt :

- les membres du personnel ou les mandataires (membres du Collège des Bourgmestre et Échevins ou du Conseil communal) de la Commune de Berchem-Sainte-Agathe ;
- les parents ou alliés de ces personnes jusqu'au troisième degré en ligne directe ou quatrième degré en ligne collatérale, de même que le cohabitant légal ;
- les personnes morales dans lesquelles l'une des personnes précitées exerce un mandat d'administrateur ou détient une ou plusieurs actions ou parts représentant au moins cinq pourcent du capital social.

Prévention, gestion et résolution des conflits d'intérêts

a) Déclaration

Toute personne souhaitant participer à la présente procédure doit déclarer, au plus tard au moment du dépôt de l'offre, si elle fait partie ou non des personnes mentionnées au point 2. La déclaration doit être complète, sincère et actualisée en cas de modification de la situation pendant la procédure.

b) Mesures appropriées avant l'attribution

La participation à la procédure est possible uniquement si les conditions suivantes sont respectées :

- la situation est déclarée conformément au point a,
- la personne se récusé jusqu'à l'attribution de la concession et n'intervient donc d'aucune manière dans la procédure,

À défaut, l'offre sera écartée.

I.11 Critères de sélection des candidats

Le soumissionnaire doit démontrer une expérience et/ou une formation en **HoReCa** ou en **gestion**.

Le soumissionnaire démontre, avant l'ouverture du restaurant, qu'il est en possession de toutes les autorisations administratives nécessaires aux services concédés et en particulier, d'une autorisation délivrée par l'AFSCA - FAVV. Cette autorisation est à demander auprès de l'AFSCA-FAVV via l'agence ULC (Unité Locale de contrôle) de Bruxelles-Capitale (02/211 92 00).

Le cas échéant, les candidats joignent également à leur dossier de candidature la preuve de ce qu'ils sont **en règle de paiement en matière de TVA et d'impôts directs** (formulaire 276 C2). L'attestation 276 C2 est fournie par l'administration des contributions directes, elle présente la situation fiscale de l'entreprise lors du dépôt de sa candidature et se réfère au dernier avertissement-extrait de rôle.

Si le candidat soumissionnaire n'est pas encore soumis à la TVA, il ne doit pas remettre de preuve.

Dans le cas où le candidat concessionnaire est une société momentanée, les renseignements dont question au point I.14 doivent être fournis à l'égard des sociétés associées également.

I.12 Critères d'attribution

La concession sera attribuée au soumissionnaire qui obtiendra le plus de points au regard des **3 critères d'attribution** listés ci-après.

Le **premier critère** d'attribution concerne la **qualité du projet**, eu égard à la philosophie décrite ci-dessus.

A travers ce critère, la commune de Berchem-Sainte-Agathe entend apprécier la manière dont le soumissionnaire envisage la gestion et l'exploitation concrète de l'infrastructure mise à disposition.

Ce critère est coté sur **55 points** au regard des éléments suivants :

- Le concept proposé : type de restauration, développement durable, provenance et nature des produits. Ce sous-critère est coté sur 25 points.
- Le service à la clientèle : heures d'ouvertures, politique des prix, public visé. Ce sous-critère est coté sur 20 points.
- La collaboration avec la culture locale : engagement d'ouverture après les spectacles, activités proposées, type de collaboration. Ce sous-critère est coté sur 5 points.
- La complémentarité à l'offre de restauration déjà présente sur la commune : ce sous-critère est coté sur 5 points.

Le **deuxième critère d'attribution** a trait au **plan financier** qui reprend les investissements, l'entretien du bâtiment et la gestion financière globale du projet.

A cet effet, le candidat concessionnaire présente, un plan financier détaillé reprenant qualitativement et quantitativement, les investissements (en ce compris les entretiens périodiques) qu'il projette de réaliser sur le site, tant au début de la période de la concession qu'au cours de l'exploitation, la liste des entretiens et coûts des charges mensuelles, ainsi que le plan d'engagement de personnel si c'est prévu.

Ce plan comporte au moins les informations suivantes :

- la nature, le prix d'acquisition ou de revient et la date de début et la durée d'amortissement de tout équipement, ouvrage, matériel ou autre qui ne ressortit pas à la catégorie des fournitures à consommation annuelle ;
- la durée prévisionnelle d'utilisation réelle de ces équipements, ouvrages, matériels ou autres ;
- le moment auquel les investissements et renouvellements seront effectués (le cas échéant, date de début et de fin).
- Le nombre d'engagement prévu pour la gestion de l'infrastructure ;
- La liste des coûts périodiques, charges, entretiens, contrôles.

Ce critère est coté sur **20 points**, au regard des éléments suivants :

- o qualité du plan d'investissement ;
- o qualité du plan financier prévisionnel en matière de coûts périodiques ;
- o l'importance des montants investis ;

Le **troisième critère** concernant le montant de la **redevance** proposée par le soumissionnaire, sous la forme d'un fixe mensuel, d'un minimum de 500 €. Ce critère sera évalué sur base du plan financier proposé (projection des rentrées et sorties en fonction des saisons).

Le montant de la redevance proposée ne doit donc pas forcément être plus élevé que ce minimum (500 EUR par mois) et peut donc y être équivalent si et seulement si le Concédant parvient à être assuré que le concessionnaire s'engage, en contrepartie, à développer un projet qui répond à la philosophie souhaitée décrite dans le présent cahier des charges.

Il est souhaité que la redevance propose une partie fixe (sur un certain nombre d'année, au regard de la durée de la concession) et **une partie variable** (une fois les investissements amortis). Le candidat peut proposer un plan par lequel il sera lié.

Ce critère est coté sur **25 points**, répartis comme suit :

- 20 points sur la partie fixe : le score pour ce sous-critère sera déterminé selon la formule suivante :

Score de l'offre = (montant total des redevances de l'offre la moins élevée / Montant total des redevances de l'offre remise par le soumissionnaire) x 20.

- 5 points sur la partie variable : une cote sera attribuée sur 5 sur base du montage proposé par le soumissionnaire concernant la partie variable : en fonction du délai proposé pour l'entrée en vigueur de la partie variable et le pourcentage proposé sur le chiffre d'affaires. Aucun point ne sera attribué si la proposition ne fait pas mention de la partie variable.

I.13 Visite de site

Sous peine de nullité de sa candidature, le candidat-concessionnaire est tenu d'effectuer une visite des lieux. Le pouvoir concédant organisera en fonction du nombre de candidat-soumissionnaires une ou plusieurs visites de site, les dates et horaires seront communiquées ultérieurement.

Ces visites se feront en présence d'un membre de l'Administration Communale de Berchem-Sainte-Agathe. A cette occasion, les soumissionnaires pourront se rendre compte, d'une part, de l'ampleur de la tâche de gestion et d'exploitation du lieu et d'autre part, des travaux à réaliser ou à envisager en vue de cette exploitation.

Après chaque visite et dans les 5 jours calendrier suivant celle-ci, le candidat-concessionnaire pourra envoyer ses questions via courriel à l'attention de Madame Jil Philippot (jphilippot@berchem.brussels) et Madame Sandra Pezzotta (spezzotta@berchem.brussels). La totalité des questions et réponses sera envoyée par email, dans les 10 jours calendrier de la réception des questions relatives à la dernière visite, à tous les candidats-concessionnaires.

I.14 Dossier de soumission

Les soumissionnaires déposeront un dossier de soumission, rédigé en français ou en néerlandais. Ce dossier contient :

- Le formulaire d'offre dûment complété et signé par le soumissionnaire (annexe 1);
- L'attestation de visite des lieux délivrée par la commune (annexe 2) ;
- Un extrait du casier judiciaire ou un autre document équivalent délivré par une autorité judiciaire ou administrative du pays d'origine ou de provenance. Ce document peut toutefois être remplacé par un certificat de bonnes conduite, vie et mœurs du soumissionnaire ou du (ou des) mandataires de la société ;
- Les documents suivants sont disponibles par voie électronique. Le pouvoir adjudicateur effectuera lui-même la consultation au moyen de l'application Télémarché:
 - o une attestation du Greffe du Tribunal de Commerce certifiant l'absence de faillite ou de toute situation analogue résultant d'une procédure de même nature ;
 - o une attestation dont il résulte qu'il est en règle par rapport à ses obligations fiscales professionnelles selon les dispositions légales du pays où il est établi. L'attestation porte sur la dernière période fiscale écoulée avant la date limite de réception des offres.
 - o Une attestation délivrée par l'autorité compétente confirmant que le soumissionnaire est en règle quant à ses obligations relatives au paiement des cotisations de sécurité sociale, jusque et y compris l'avant-dernier trimestre civil écoulé par rapport à la date limite de réception des offres, conformément aux dispositions de la loi belge ou celles du pays où les employés sont établis. L'attestation porte sur l'avant dernier trimestre civil écoulé avant la date de limite de réception des offres

Un dossier projet contenant :

- Un dossier contenant l'ensemble des **documents de sélection visés au point I.11** ;
- Un dossier contenant l'ensemble des **documents relatifs aux critères d'attribution** visés au point **I.12**, suivant la structure suivante :
 - o **Qualité du projet** (avec au moins les éléments suivants) :
 - Le concept proposé : type de restauration, développement durable, provenance et nature des produits
 - Le service à la clientèle : heures d'ouvertures, politique des prix, public visé.
 - La collaboration avec la culture locale : engagement d'ouverture après les spectacles, activités proposées, type de collaboration.
 - La complémentarité à l'offre de restauration déjà présente sur la commune
 - o **Plan financier** (avec au moins les éléments suivants) :
 - la nature, le prix d'acquisition ou de revient et la date de début et la durée d'amortissement de tout équipement, ouvrage, matériel ou autre qui ne ressortit pas à la catégorie des fournitures à consommation annuelle ;
 - la durée prévisionnelle d'utilisation réelle de ces équipements, ouvrages, matériels ou autres ;

- le moment auquel les investissements et renouvellements seront effectués (le cas échéant, date de début et de fin).
- Le nombre d'engagement prévu pour la gestion de l'infrastructure ;
- La liste des coûts périodiques, charges, entretiens, contrôles.
- **Redevance** proposée (fixe ou fixe/variable)

Ce dossier fera maximum 20 pages et uniquement en recto.

Les offres sont établies par le soumissionnaire sur le formulaire constituant l'annexe 1 du présent cahier des clauses et conditions contractuelles ou son mandataire (justifiant de son mandat). Les montants doivent y être inscrits à la main en chiffres et en toutes lettres et être précédés de la mention manuscrite « approuvé ». En cas de divergence, la mention en toute lettre prévaut sur le montant indiqué en chiffres.

Toute rature, surcharge et mention complémentaire ou modificative, tant dans l'offre que dans ses annexes, qui seraient de nature à influencer les conditions essentielles de la concession, telles que les prix, les délais, les conditions techniques, doivent également être signées par le soumissionnaire ou son mandataire.

L'offre doit indiquer :

Pour les personnes morales :

- a. L'objet social du soumissionnaire ;
- b. La forme juridique sous laquelle le soumissionnaire a été constitué ;
- c. La raison sociale ou la dénomination du soumissionnaire ;
- d. La nationalité du soumissionnaire ;
- e. Le siège social du soumissionnaire ;
- f. Le numéro d'entreprise du soumissionnaire ;

Le soumissionnaire personne morale doit joindre, à son offre, une copie de ses statuts publiés au Moniteur Belge.

Pour les sociétés en formation :

- a. Le nom de la ou des personne(s) physique(s) engagée(s) par l'offre en cas de non constitution de la société ;
- b. Le futur objet social du soumissionnaire ;
- c. La forme juridique sous laquelle le soumissionnaire sera constitué ;
- d. La future raison sociale ou la future dénomination du soumissionnaire ;
- e. La nationalité du futur soumissionnaire ;
- f. Le futur siège social du soumissionnaire ;

Pour les personnes physiques :

- a. La qualité ou profession du soumissionnaire ;
- b. Les noms et prénoms du soumissionnaire ;
- c. La nationalité du soumissionnaire ;
- d. Le domicile du soumissionnaire.

Tout dossier de soumission est signé par le ou les mandataires du soumissionnaire. Ils indiqueront clairement le ou les mandats au nom desquels ils agissent.

Les mandataires joignent à l'offre une copie des statuts et l'acte authentique ou sous seing privé qui leur accorde ces pouvoirs ou une copie attestant de la conformité de leur procuration à l'original.

I.15 Dépôt des offres

Le dossier de soumission doit être :

- Envoyé par mail à l'adresse suivante : jphilippot@berchem.brussels ;
- Déposé au secrétariat de la commune (33 avenue du Roi Albert, 1082 Berchem-Sainte-Agathe), à l'attention du « Département des Bâtiments » ;

Au plus tard le 9 mars 2026 à 10h00.

Aucune soumission tardive ne sera acceptée. Toute soumission arrivée hors délai sera écartée.

Le dossier de soumission doit être placé sous enveloppe fermée reprenant la référence :

« DOSSIER DE SOUMISSION POUR LA CONCESSION DU VIOOL – ne pas ouvrir ».

Le dossier de soumission sera déposé en 2 exemplaires : un original et une copie conforme.

I.16 Procédure de choix du concessionnaire

La commune de Berchem-Sainte-Agathe procédera d'abord à la sélection des soumissionnaires et seulement ensuite à la comparaison des dossiers projets des soumissionnaires retenus.

Le concessionnaire sera désigné par le Collège communal à la suite de l'examen et de l'analyse des dossiers projets sur base des critères d'attribution visé au point I.12 du présent cahier des charges.

La Commune de Berchem-Sainte-Agathe se réserve le droit, avant la désignation du concessionnaire par le Collège Communal, d'auditionner tous les soumissionnaires sélectionnés dans les conditions de stricte égalité et de négocier avec eux les termes et les conditions de leur offre.

Les négociations seront menées par la Commune de Berchem-Sainte-Agathe et au choix de celle-ci, soit concurremment avec tous les soumissionnaires sélectionnés, soit avec certains d'entre eux, soit avec un seul, successivement ou simultanément, sans que ce choix puisse être interprété ni comme augurant de la décision finale d'attribution, ni comme une éviction du ou des soumissionnaires avec lesquels les négociations ne sont pas ou pas immédiatement entamées.

A chaque étape de la procédure, l'égalité des soumissionnaires ainsi que le secret commercial afférent à leurs affaires seront préservés. A cette fin, le soumissionnaire indique expressément dans son offre quels sont les éléments à considérer comme soumis au « secret commercial ».

La participation à la présente procédure se fait aux frais du soumissionnaire.

L'accomplissement de la procédure n'implique pas l'obligation d'attribuer la concession. La Commune de Berchem-Sainte-Agathe pourra soit renoncer à passer la concession soit refaire la procédure et ce, sans qu'aucun soumissionnaire ne puisse revendiquer une quelconque indemnité.

I.17 Durée de validité des offres

L'offre introduite reste valable pendant un délai de 180 jours, à compter de cette date.

I.18 Notification du choix du Collège communal de la commune de Berchem-Sainte-Agathe

La Commune informe chaque soumissionnaire de la suite réservée à son dossier après décision du Collège. L'information est adressée par email et confirmée par lettre recommandée à la Poste.

A l'issue d'un délai de 15 jours calendrier commençant à courir le lendemain du jour de l'envoi du mail confirmé par la lettre recommandée à la Poste et pour autant que la Commune ait décidé d'attribuer la concession et qu'aucun recours en suspension contre celle-ci n'ait été introduit ou que si un tel recours a été introduit, il ait été rejeté, la Commune notifie sa décision d'attribution au soumissionnaire ayant formulé l'offre, éventuellement modifiée après négociations, la plus intéressante. La notification est adressée par lettre recommandée à la Poste.

- Les soumissionnaires évincés disposent d'un délai de 15 jours calendrier à compter du lendemain du jour de l'envoi de l'email confirmé par la lettre recommandée pour introduire un recours en suspension, suivant la procédure d'extrême urgence devant le Conseil d'Etat.
- Tout soumissionnaire évincé qui exercerait un tel recours est tenu d'informer par recommandé postal et par courrier électronique à l'adresse jphilippot@berchem.brussels, la commune de Berchem-Sainte-Agathe endéans ce même délai de 15 jours. A défaut d'avoir reçu un avis l'informant de l'intentement effectif d'un recours dans ce délai, la Commune de Berchem-Sainte-Agathe peut procéder à la notification de sa décision d'attribuer le contrat de concession domaniale et de services de l'infrastructure du Viool au soumissionnaire ayant remis l'offre la plus intéressante

En cas de suspension ou d'annulation de la décision d'attribution de la concession domaniale et de services par l'autorité de tutelle ou par le Conseil d'Etat ou un tribunal, le contrat en résultant sera résilié de plein droit et sans indemnité.

Partie II : clauses techniques

Prise de possession du bien et travaux à réaliser

II.1 Etat des lieux et procès-verbal de prise d'occupation

Préalablement à l'entrée en jouissance des lieux donnés en concession, un **état des lieux** contradictoire est dressé à frais partagés par un expert désigné par la commune en présence d'un représentant du concessionnaire et d'un représentant de la Commune de Berchem-Sainte-Agathe dans les 7 jours qui suivent l'entrée en vigueur du contrat de concession.

Il est dressé à cet effet un procès-verbal contradictoire de prise d'occupation. Si des modifications ou travaux substantiels sont réalisés sur les lieux concédés après l'établissement de l'état des lieux d'entrée, pour en maintenir ou améliorer l'état ou en vue d'assurer la pérennité ou faciliter les services concédés, chacune des parties pourra exiger qu'un avenant à l'état des lieux d'entrée soit rédigé contradictoirement et à frais communs.

Un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement dans les mêmes conditions à la fin de la concession.

Le pouvoir Concédant ne peut être tenu responsable d'aucun vice ou défaut du bien concédé, apparent ou caché, de quelque nature qu'il soit.

Les lieux concédés sont maintenus, pendant la durée du contrat, en parfait état de propreté et restitués en bon état d'entretien, à l'échéance du terme. A défaut, la Commune pourra, pendant la concession, en constater la résiliation en cas de persistance après mise en demeure, d'un tel défaut. La Commune fera exécuter les travaux nécessaires, aux frais du concessionnaire sortant, après que l'état des lieux de sortie ait été dressé.

Tous les travaux d'aménagement intérieur et extérieur devront faire l'objet d'un accord préalable et écrit du Concédant et seront exécutés aux frais exclusifs du concessionnaire.

II.2 Reprise des infrastructures existantes

La reprise des infrastructures existantes par le concessionnaire se fait le premier jour du mois qui suit la signature de la convention entre le concessionnaire et la commune de Berchem-Sainte-Agathe. Dès ce moment, le concessionnaire en assure l'entretien en personne prudente et responsable.

Accessoirement à la concession de services, le Concédant accorde au concessionnaire, qui accepte, une concession domaniale des lieux qui seront exploités. Cette concession entre en vigueur au même moment et vaut pour la même durée que la concession de services à laquelle elle est subordonnée.

La présente convention tient compte de ce que le bien concédé est soumis au régime protecteur spécifique de la domanialité publique. Le bien est régi par le droit commun des contrats civils, dans la mesure toutefois où les droits invoqués par le concessionnaire ne sont pas incompatibles avec la destination d'utilité publique du bien et la poursuite de l'intérêt général, auquel cas il y est dérogé par les principes du droit administratif qui gouvernent la matière.

Il en résulte notamment que les dispositions relatives au bail commercial, contenues dans la loi du 30 avril 1951 sur la protection du fonds de commerce, ne s'appliquent pas au présent contrat, et que la concession échappe à l'application des dispositions légales relatives aux baux à loyer.

II.3 Travaux à réaliser

Le concessionnaire conçoit et réalise tous travaux nécessaires à la réalisation et à l'exploitation de la concession, tels que décrits dans son dossier de candidature.

Le concessionnaire veillera à appliquer les réglementations en matière d'urbanisme et de permis d'environnement, et soumettra ceux-ci en cas de nécessité.

Le concessionnaire ne peut réaliser des travaux qu'après obtention des autorisations nécessaires et après autorisation écrite de la Commune.

La Commune peut contrôler ou faire contrôler, à quelque moment que ce soit, la conformité des travaux réalisés par rapport aux engagements souscrits en vertu de la concession.

Le concessionnaire ne peut se prévaloir du fait qu'un tel contrôle a été exercé pour prétendre être dégagé de sa responsabilité en cas de non-respect des différentes autorisations administratives nécessaires à la réalisation des travaux envisagés.

Exploitation du bien

II.4 Généralités

L'exploitation se fait conformément aux dispositions de la présente concession, aux normes légales et réglementaires applicables de même que dans le respect des autorisations administratives délivrées.

L'exploitation se fait aux risques et périls du concessionnaire. En aucun cas, le concédant n'intervient pour couvrir les pertes liées à l'exploitation.

II.5 Conditions d'utilisation du site

Pendant toute la durée de la concession, le bien concédé doit rester affecté à l'objet du présent cahier des clauses et conditions.

Le concessionnaire ne peut, en outre, modifier la destination des lieux sans accord préalable exprès et écrit du concédant.

Le site visé au point I.7 du présent cahier des clauses et conditions contractuelles est affecté principalement au service public de la gestion et de l'exploitation d'un espace horeca.

Ainsi, le concessionnaire ne peut réaliser aucune opération/activité commerciale qui n'entre pas dans le cadre normal d'une exploitation Horeca. Toutes mesures qui sortiront de l'exploitation normale des infrastructures doit, au préalable, avoir recueilli l'accord écrit du pouvoir concédant.

Le concédant fait des deux alinéas qui précèdent un élément essentiel de son consentement.

Le concessionnaire assure une publicité adéquate des services mis à la disposition du grand public et de la population berchemoise.

Cette publicité a lieu en langue française et en langue néerlandaise.

L'accessibilité du site visé au point I.7 du présent contrat sera déterminée d'un commun accord avec le concédant et sera susceptible d'évoluer.

Le concessionnaire ouvrira l'établissement et sera ouvert au minimum de 12h à 14h ainsi que de 19h à 21h30 et cela au moins 5 jours sur 7 par semaine.

Le concessionnaire proposera une collaboration avec les établissements culturels situés aux alentours.

Le concessionnaire garantit la continuité du service concédé. Chaque fermeture du bien concédé, même partielle, pour n'importe quelle raison sauf cas de force majeure, ne peut avoir lieu sans l'accord préalable exprès et écrit du concédant.

Bruit

La diffusion de musique dans les locaux concédés est autorisée pour autant que le volume sonore respecte la tranquillité des collaborateurs et du public. Il appartiendra au concessionnaire de s'acquitter des éventuels frais se rapportant à la diffusion de musique (SABAM, etc.).

La diffusion de musique à l'extérieur ne sera autorisée que moyennant l'autorisation préalable du Collège.

II.6 Entretien

Sauf les réparations structurelles (aux murs, sols, planchers, plafonds, toitures et plus généralement, les réparations structurelles portant sur tout ce qui fait partie du gros-œuvre et de la structure de l'immeuble existant à l'entrée en vigueur du concessionnaire), tous les travaux d'entretien, de réparation et de remplacement à faire, pendant la durée du contrat, au site lui-même, dans le site, au matériel ou aux équipements de ce site, pour les maintenir en bon état de fonctionnement, **sont à charge du concessionnaire**, en ce compris les travaux d'entretien, de réparation et de remplacement rendus nécessaires par suite de la vétusté, d'un phénomène naturel, de la force majeure ou du vandalisme.

Afin de contribuer à l'exécution des obligations pesant sur lui en vertu de ce qui précède, le concessionnaire conclura, en outre, dans le mois de l'entrée en vigueur du présent contrat :

- des contrats d'entretien des hottes
- des installations sanitaires
- de chauffage
- de ventilation
- des installations intrusion
- des installations incendie (centrale et détecteur)
- ...

Ces contrats seront conclus avec des corps de métier spécialisés et/ou agréés.

Le concédant est autorisé à procéder à toute vérification qu'il estime utile, sans que le concessionnaire ne puisse se prévaloir de ce fait pour prétendre être dégagé de sa responsabilité quant à l'ensemble des obligations de réparation et d'entretien lui incombant. A cette fin, le concédant a libre accès à tous les locaux et installations du bien concédé.

Si le concessionnaire n'exécute pas ses obligations d'entretien et de réparation, le concédant, après une mise en demeure par recommandé, lui laissant un délai de quinze jours calendrier à compter de sa réception pour s'exécuter, exécutera lui-même les travaux aux frais et aux risques du concessionnaire.

Le Concédant pourra, dans les mêmes conditions, en cas de négligences graves et répétées dans l'exécution de ses obligations par le concessionnaire, constater la résiliation de la concession.

II.7 Mesures urgentes

Dans le cas de graves négligences commises par le concessionnaire ou si la continuité de l'exploitation n'est pas garantie ou si la sécurité ou l'hygiène est menacée, le concédant peut prendre toutes les mesures utiles et nécessaires en ce compris la reprise provisoire de la gestion de l'infrastructure ou sa fermeture.

Sauf urgence impérieuse, de telles mesures sont précédées d'une mise en demeure avec l'octroi d'un délai de 15 jours calendrier pour permettre au concessionnaire de prendre les dispositions nécessaires.

Les conséquences financières de ces mesures sont à charge du concessionnaire.

II.8 Personnel

Le concessionnaire engage suffisamment de personnel qualifié pour mener à bien sa mission. Il porte la responsabilité exclusive pour son personnel et veillera à ce que le comportement de celui-ci ne donne pas lieu à des plaintes des usagers.

Le concédant peut réclamer le remplacement immédiat d'un membre déterminé du personnel qui a commis des faits susceptibles de licenciement pour motif grave au sens de l'article 35 de la loi du 3 juillet 1978 relative aux contrats de travail.

II.9 Emploi des langues

Les contacts entre la Commune et les candidats concessionnaires ont lieu en français ou en néerlandais.

L'exécution de la concession sera bilingue FR/NL.

II.10 Redevances d'abonnement et consommations

Le concessionnaire s'oblige à payer tous les frais généralement quelconques et les factures entraînées par la gestion et l'exploitation de l'infrastructure sur le site décrit au point I.7 du présent cahier des clauses et conditions contractuelles.

Tout frais d'installation, d'aménagement et d'équipement du site supplémentaires à ceux fournis par la Commune, ainsi que tous les frais et charges liés à l'exploitation de la concession, sont entièrement supportés par le concessionnaire.

A titre non exhaustif, le concessionnaire supportera les frais suivants :

- la consommation d'eau, d'électricité et de chauffage ;
- le nettoyage du site, de la terrasse et l'entretien du jardin (exception faite de l'élagage des arbres déjà présents ;
- l'intégralité des frais de personnel ;
- les frais de télécommunications (wifi, installation d'une télévision, ...) sur autorisation préalable de la commune ;
- les frais administratifs divers ;

II.11 Impôts et taxes

Le concessionnaire sera dispensé de payer le précompte immobilier.

Redevances

II.12 Indexation et mode de perception

La redevance est fixée au moins à 500 € mensuel. Conformément aux critères d'attribution, le candidat concessionnaire est libre de proposer un montant supérieur dans son offre.

Il est souhaité que la redevance propose une partie fixe (sur un certain nombre d'année, au regard de la durée de la concession) et une partie variable (une fois les investissements amortis). Le candidat peut proposer un plan par lequel il sera lié.

Le concessionnaire sera rémunéré par la recette résultant de l'exploitation du site.

La redevance 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 départ étant celui du mois précédant la conclusion du contrat de concession.

La Commune percevra mensuellement le montant de la redevance à partir de la conclusion du contrat de concession, le 10 de chaque mois au plus tard.

Le Concédant peut, lorsque le concessionnaire n'a pas réglé une somme due en exécution de la concession, quelle qu'en soit la cause, après une mise en demeure écrite lui laissant une période de 15 jours pour payer celle-ci, retenir ce montant majoré des intérêts moratoires calculés conformément au point II.13, sur la garantie dont question au point II.14.

II.13 Intérêts de retard

Le concessionnaire est tenu, sans qu'aucune mise en demeure ne doive être envoyée, de régler des intérêts de retard calculés au taux légal pour chaque montant qui n'est pas payé au concédant à temps. Les intérêts sont calculés par mois, chaque mois entamé étant compris comme un mois entier.

II.14 Garantie

Comme condition préalable à toute exploitation des lieux, en garantie de la bonne exécution de ses obligations, le concessionnaire déposera un montant nominal de 2.500 euros sur un compte bancaire bloqué en faveur de la Commune de Berchem-Sainte-Agathe ou une garantie bancaire d'une même valeur.

Le document constitutif de la garantie précisera également son affectation à l'objet de la concession et la mention du présent cahier des clauses et conditions.

Le concessionnaire produit la preuve de la constitution de ladite garantie, au plus tard dans le mois de la notification de l'attribution de la concession.

Cette garantie, augmentée des intérêts éventuellement produits par le compte bancaire, sera restituée au concessionnaire dans les trois mois qui suivent l'expiration de la convention, après que le concessionnaire aura justifié de la complète exécution de ses obligations, constatée dans le second état des lieux de sortie dressé par le concédant visé au point II.31 du présent cahier des clauses contractuelles.

En cas de résiliation du contrat de concession en raison d'une faute du concessionnaire, la garantie revient de plein droit au concédant à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

Assurances et responsabilités

II.15 Obligations générales

Le concessionnaire s'engage à souscrire, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, toutes les polices nécessaires à la couverture des risques liés à l'exploitation du service concédé et à l'occupation des lieux mis à sa disposition.

Il devra justifier de la souscription de ces assurances avant la prise d'effet de la concession et transmettre chaque année les attestations de renouvellement au Concédant.

II.16 Répartition des responsabilités entre le Concédant et le Concessionnaire

Assurance du contenant

Le Concédant demeure responsable de l'assurance du bâtiment et de ses équipements immobiliers indissociables, en sa qualité de propriétaire du domaine public. Cette assurance couvre notamment les risques d'incendie, explosion, dégâts des eaux et autres dommages affectant la structure et le clos-couvert des locaux.

Assurance du contenu

Le Concessionnaire supporte l'entière responsabilité du contenu des locaux, incluant notamment le matériel, le mobilier, les stocks, les installations techniques démontables, les décorations, ainsi que tout aménagement qu'il a réalisé.

Il souscrit en conséquence une assurance couvrant les dommages ou pertes subis par ces biens, quelle qu'en soit la cause (incendie, vol, dégât des eaux, vandalisme, etc.).

Responsabilité civile du Concessionnaire

Le Concessionnaire est tenu de souscrire une assurance responsabilité civile exploitation et professionnelle, couvrant l'ensemble des dommages corporels, matériels et immatériels causés :

- au personnel du Concessionnaire,
- aux usagers du service,
- aux tiers,
- ainsi qu'au domaine public occupé.

Cette assurance doit notamment garantir le Concédant contre toute réclamation résultant d'un sinistre imputable, directement ou indirectement, à l'exploitation du service ou à l'occupation des locaux.

II.17 Justificatifs et contrôles

Avant l'entrée en vigueur de la concession, le Concessionnaire remet au Concédant :

- les attestations d'assurance correspondantes,
- ainsi que la preuve du paiement des primes.

En cas de non-renouvellement, de suspension ou de résiliation d'une des polices d'assurance obligatoires, le Concédant pourra, après mise en demeure restée sans effet, résilier la concession aux torts exclusifs du Concessionnaire.

II.18 Subrogation et indemnisation

En cas de sinistre, les indemnités d'assurance relatives :

- au contentant reviendront au Concédant,
- au contenu reviendront au Concessionnaire.

Le concessionnaire renonce à tous recours qui pourraient être exercés contre le concédant du chef de tels dommage et accidents et s'engage à en faire mention dans son contrat d'assurance.

Organe dirigeant de la Commune et contrôle

II.19 Généralités

Le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune a la compétence de la parfaite exécution de la concession.

Le concédant a un droit de regard sur toute pièce et information quelconques relatives à la gestion de l'infrastructure pendant toute son exploitation.

A cet effet, il peut prendre et recevoir copie de tout document. S'il le souhaite, il peut assister à toute réunion d'organe et de gestion, de direction ou de contrôle du soumissionnaire dans le cadre de l'exploitation directe ou indirecte de ce qui fait l'objet de la présente concession.

Le Collège des Bourgmestre et Echevins et agents communaux qu'il désignerait peut faire surveiller partout la préparation et/ou l'exécution des prestations du concessionnaire par tous moyens appropriés, le concessionnaire étant tenu de donner au Collège des Bourgmestre et Echevins tous les renseignements nécessaires et toutes les facilités pour remplir leur mission.

Le concessionnaire ne peut se prévaloir du fait que cette surveillance a été exercée pour prétendre être déchargé de sa responsabilité en cas de défaillance de sa part dans l'exécution du contrat.

II.20 Communication des budgets et comptes annuels

Le concessionnaire répond dès que possible à toute question du Concédant relative aux conditions de sa gestion financière de la concession.

En vue de s'assurer de la santé financière du concessionnaire et de se prémunir contre les risques de faillite de celui-ci, le concédant exige :

- La communication du budget annuel

Le concessionnaire transmet son budget annuel au Collège des Bourgmestre et Echevins du concédant, par courriel, pour le 15 octobre de l'année qui précède l'exercice concerné.

- La communication des comptes annuels

Le concessionnaire transmet ses comptes annuels au Collège des Bourgmestre et Echevins du concédant, par courriel, pour le 31 mars de l'année qui suit l'exercice concerné.

II.21 Sanction en cas de manquement

Si le concessionnaire reste en défaut de s'exécuter pour les échéances précisées ci-dessus, le concédant le met formellement en demeure de se conformer à l'obligation non respectées dans les dix jours ouvrables qui suivent le dépôt de la lettre recommandée de mise en demeure à la Poste.

A défaut, le concessionnaire commet une faute grave au sens du point II.27 du présent cahier des clauses et conditions contractuelles.

II.22 Création d'un Comité d'accompagnement

Une réunion bipartite entre le concessionnaire et le concédant, représenté par les agents délégués désignés à cet effet par le Collège des Bourgmestre et Echevins, se tient, au lieu indiqué par ce dernier, tous les six mois.

Cette réunion a pour objectif d'évaluer l'état de l'infrastructure, la manière dont le concessionnaire remplit ses obligations et éventuelles améliorations à apporter.

En outre, elle permet d'évaluer les projets d'investissements et les travaux en cours ou à réaliser.

Les réunions du Comité doivent permettre de poser toutes les questions utiles à la réalisation du contrat de concession et de résoudre les difficultés qui peuvent se présenter, ainsi que d'apporter toutes les précisions nécessaires.

Chaque réunion du Comité fera l'objet d'un procès-verbal, préparé par le concessionnaire et approuvé par l'autorité concédante lors de la réunion suivante.

Aucune modification des conditions contractuelles ne pourra être décidée au sein de ce Comité. De même, aucune dénonciation ne pourra être considérée comme valablement faite au Concédant du simple fait d'une inscription dans les procès-verbaux de ces réunions.

Manquements du concessionnaire

II.23 Généralités

S'il s'avère que le concessionnaire manque gravement à ses obligations, tant envers la Commune qu'envers les bénéficiaires du service qu'il doit assurer, le Collège des Bourgmestre et Echevins enverra une lettre recommandée avec accusé de réception le mettant en demeure de se conformer dorénavant à ses obligations et ce dans un délai de quinze jours.

Le concessionnaire est tenu de s'exécuter dans le délai dont il est fait mention à l'article précédent. Il peut faire valoir ses moyens de défense par lettre recommandée à la Poste adressée à la Commune dans les huit jours calendrier suivant le jour déterminé par la date postale de l'envoi du procès-verbal. Son silence est considéré comme une reconnaissance des faits constatés.

II.24 Clause pénale

En cas de retard dans l'exécution de l'une de ses obligations prévues au présent cahier, en cas d'inexécution ou d'exécution fautive d'une de ces mêmes obligations, le concessionnaire sera tenu d'une indemnité forfaitaire de 50,00 euros par manquement constaté ou 20,00 euros par jour de retard.

Fin du contrat de concession

II.25 Échéance du terme du contrat

Le contrat de concession domaniale et de service résultant des présentes clauses et conditions contractuelles et des conditions éventuellement modifiées, de l'offre du concessionnaire acceptée par le Concédant, prendra fin de plein droit 9 ans après la notification de l'attribution réalisée conformément au point I.18.

Le concessionnaire peut introduire une demande de prolongation du contrat pour une période de 3 ans. Cette demande est à adresser au Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune par lettre recommandée, 6 mois avant le terme de celui-ci.

Le concédant se réserve le droit d'accepter ou de refuser cette demande de prolongation si le projet mis en place ne correspond plus suffisamment à la philosophie initiale du projet ou tel que le Collège des Bourgmestre et Echevins l'aura modifiée.

La décision de prolongation du contrat prise par le concédant est adressée, au concessionnaire, par email confirmée par lettre recommandée à la Poste.

II.26 Résiliation de plein droit

La concession sera attribuée sous la condition résolutoire de la censure, de la suspension ou de l'annulation de la décision de la Commune attribuant la concession domaniale et de service public au concessionnaire, soit par l'autorité de tutelle, soit par le Conseil d'Etat ou une juridiction de l'ordre judiciaire. En ce cas, le contrat de concession est résilié sans indemnité et moyennant un préavis de maximum six mois.

La faillite, la réorganisation judiciaire ou la dissolution de la personne morale concessionnaire entraînent la résiliation de plein droit de la convention. Il en va de même du décès si l'exploitant est une personne physique.

En cas de survenance d'une de ces hypothèses, la totalité de la garantie dont question au point II.14 est acquise à la commune à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

II.27 Résiliation facultative

Dans l'hypothèse où le concessionnaire n'obtiendrait pas tous les permis d'urbanisme et/ou d'environnement nécessaires à la réalisation du projet décrit dans son offre acceptée, dans le délai prévu par celle-ci, ou si les permis obtenus sont suspendus ou annulés pour des motifs susceptibles de mettre en péril le projet et auxquels il ne pourrait être raisonnablement remédié, l'autorité concédante a la faculté de résilier le contrat de concession par simple notification au concessionnaire de sa volonté.

Pour autant que la non-obtention des permis ne résulte pas du fait du concessionnaire celui-ci a droit, dans ce cas, au remboursement des frais qu'il a exposés, sur présentation de justificatifs probants, à l'exclusion de toute marge bénéficiaire ou couverture de frais généraux qui ne sont pas directement liés à l'exécution du marché.

II.28 Résiliation en cas de faute grave ou répétée du concessionnaire

En cas de violation grave ou répétée des obligations du concessionnaire, et sans préjudice du droit pour le concédant d'obtenir une indemnisation, le Conseil communal pourra prononcer la résiliation de la concession aux torts du concessionnaire après que celui-ci ait été mis en demeure, dans les 15 jours calendrier, de remédier aux manquements constatés. Il en sera ainsi notamment et sans exhaustivité en cas :

- non-respect de l'affectation du site et des infrastructures définies au point I.6 et I.7 du présent cahier ;
- la violation de l'obligation de ne pas conclure un contrat de sous concession et/ou de ne pas céder à un tiers tout ou partie des droits qu'il tient du présent cahier, sans l'accord préalable et écrit du concédant qui pourra, le cas échéant, imposer des conditions et garanties ;
- de non-paiement de la redevance ;
- le non-respect répété ou persistant de l'obligation de payer tous les frais généralement quelconques et les factures découlant de la gestion du site visé au point I.7 du présent cahier ;
- d'absence de polices d'assurances appropriées ;
- de non-paiement de la garantie visée au point II.14 dans le délai prescrit ;
- de répétition de fautes qui peuvent préjudicier à la bonne gestion de l'infrastructure ;
- de non-investissement dans les délais prévus ;
- la mauvaise gestion ou le mauvais entretien du bien concédés ;
- le non-respect des règles d'hygiène, de sécurité et de toutes les normes légales.

En cas de résiliation prononcée sur la base des éléments repris ci-dessus, le concessionnaire sera tenu de verser au concédant, à titre de clause pénale, une pénalité équivalente à 12 fois la somme de la redevance mensuelle qu'il verse au moment où le contrat prend fin. Il est convenu que cette somme ne représentera que les indemnités pour la mise au point de la nouvelle formule de gestion du site visé au point I.7 du présent cahier de concession, la résiliation et l'indisponibilité de ce site et ne comprend pas les indemnités qui pourraient être dues à la suite d'autres dommages engendrés par la ou les faute(s) grave(s)/répétées.

Le concédant pourra bénéficier de la garantie dont question à II.14 du présent cahier à due concurrence de la pénalité/ indemnité due.

II.29 Fin du contrat moyennant préavis

Le concessionnaire ne peut mettre fin prématurément au contrat de concession que moyennant un préavis d'au moins six mois à adresser par lettre recommandée à la Commune et le paiement à celle-ci d'une indemnité équivalente à six fois la somme de la redevance.

La Commune peut résilier anticipativement la concession pour des motifs d'intérêt général, moyennant notification d'un préavis d'un an et paiement au concessionnaire d'une indemnité qui correspond à un montant équivalent aux redevances mensuelles restant à échoir, sans pouvoir dépasser une année, en ce compris le préavis éventuel.

II.30 Forme de résiliation

La décision de résilier le contrat est notifiée par lettre recommandée à la Poste.

Modalités liées à la fin du contrat

II.31 Restitution du site et matériel concédés

Etat dans lequel les biens doivent être remis

Les biens concédés et les biens érigés en cours de concession par le concessionnaire et repris par le concédant doivent être restitués en parfait état.

Les biens érigés par le concessionnaire et non repris par le concédant doivent être détruits aux frais du concessionnaire et sous sa responsabilité. Les produits de la démolition doivent être évacués par celui-ci, dans le respect de la législation sur la mise en décharge des matières concernées. Les travaux de mise en état doivent être réceptionnés par le concédant.

Restitution du site en cas de modifications, transformations, aménagements et travaux réalisés par le concessionnaire sans l'accord du concédant

En ce qui concerne les éventuelles modifications, transformations, aménagements et travaux réalisés par le concessionnaire sur ou dans le site visé au point I.7 du présent cahier, sans avoir reçu l'autorisation préalable du concédant, celui-ci aura le choix, à l'issue de la concession, soit de les conserver sans indemnité, soit de réclamer le rétablissement des lieux dans leur état primitif par le concessionnaire et à ses frais.

Etablissement de la liste des biens à détruire au moment où le contrat prend fin

Les parties dressent, de manière contradictoire, la liste des biens situés sur l'assiette concédée. Elles déterminent ceux qui doivent être détruits à l'expiration de la concession, ceux qui sont repris par le concédant, ainsi que les éventuels travaux à effectuer pour les remettre en parfait état.

Lorsque la concession prend fin à son terme, la liste est dressée dans les six mois qui précèdent le terme de la concession.

Lorsque la concession prend fin suite à sa résiliation anticipée par l'une des deux parties, la liste est dressée dans les plus brefs délais, à dater de la notification de la réalisation.

Si le concessionnaire manque à ces obligations, le concédant récupère les frais engagés par lui auprès du concessionnaire et, le cas échéant, fait appel à la garantie.

II.32 Etat des lieux de sortie

Au moins six mois avant l'échéance de la concession, un état des lieux de sortie est établi par les parties, en présence d'un représentant du concessionnaire, de l'expert géomètre désigné par la Commune et d'un représentant de la Commune dans lequel sont décrits les travaux de remise en état à effectuer par le concessionnaire.

Sauf accord exprès et écrit prévoyant le contraire, le concessionnaire est tenu d'assurer la remise en état avant la fin de la concession.

Après la fin de la concession, un nouvel état des lieux est établi. Si les travaux de remise en état n'ont pas été réalisés ou ne l'ont pas été correctement, les parties font choix d'un ou de plusieurs experts. Ceux-ci évaluent l'indemnité due par le concessionnaire. Cette indemnité est réduite à concurrence du montant de la garantie dont question au point II.14 sans préjudice du droit pour le concédant de réclamer tout montant qui excède celui de la garantie.

II.33 Continuité du service public

Six mois avant le terme de la concession, le concédant peut, sans que le concessionnaire ait droit à une indemnité de ce point de vue, prendre toutes les mesures pour garantir la poursuite de l'exploitation de l'infrastructure. Le concédant peut donc, entre autres, prendre toutes les mesures en lien avec le fonctionnement de l'infrastructure pour faciliter un passage vers une nouvelle forme d'exploitation.

II.34 Subrogation et reprise d'obligations

A l'issue de la concession, le concédant peut reprendre tous les droits et obligations découlant des contrats liés à l'exploitation du bien concédé (assurances, contrats d'entretien, ...).

Six mois avant l'issue de la concession, le concessionnaire transmet un inventaire de ses droits et obligations découlant des contrats dont question ci-avant. Il tient le concédant au courant de tout contrat résilié après la transmission de l'inventaire.

Dispositions finales

II.35 Cession du contrat

La concession ne pourra être cédée.

Il est interdit au concessionnaire de confier tout ou une partie de ses engagements à un sous-traitant qui se trouve dans un des cas d'exclusion énumérés au point I.10 et suivants du présent cahier des clauses et conditions.

II.36 Election de domicile

S'il n'y a pas son siège social, le concessionnaire fait élection de domicile auprès d'un représentant dans l'arrondissement judiciaire de Bruxelles à qui toutes les communications liées à la concession pourront être faites valablement. A défaut pour lui de le faire, toutes significations et notifications seront valablement notifiées au lieu de l'exploitation du bien concédé.

II.37 Caractère indivisible des obligations de la convention

Les obligations qui découlent de la présente convention, sont indivisibles et forment des obligations indivisibles pour le concessionnaire.

II.38 Enregistrement

Le concessionnaire s'engage à faire enregistrer le contrat de concession dans un délai de quatre mois à compter de la signature et à en fournir la preuve au concédant.

II.39 Droit applicable

Le droit belge régit les relations entre l'autorité concédante et le concessionnaire.

La convention de concession qui sera conclue entre les parties sera, dans toutes ses parties, soumise au droit belge, tant en ce qui concerne sa conclusion, que son interprétation ou son exécution.

II.40 Tribunal compétent

Les cours et tribunaux de Bruxelles seront seuls compétents pour les litiges pouvant surgir.

II.41 Clauses diverses

Le concessionnaire déclare se soumettre à toutes mesures de police qui seraient édictées par l'autorité communale ou par tout autre pouvoir public.

A l'issue du présent contrat, le concessionnaire ne pourra réclamer aucun droit de reprise commerciale.

Tout changement apporté aux statuts du concessionnaire sera communiqué au concédant par lettre recommandée à la Poste 15 jours avant son adoption.

Le concédant pourra, dès le début du 9ème mois qui précède l'expiration du contrat, apposer des affiches relatives à la conclusion d'un nouveau contrat de concession sur le site visé au point I.7 du présent contrat.

Le droit de visite et d'apposer des affiches est également reconnu au concédant suivant les mêmes modalités en cas de mise en vente du site visé au point I.7 du présent cahier ou en cas de résolution anticipée du contrat.

Sauf accord préalable et écrit du concédant, le concessionnaire ne pourra placer ou faire placer aucune affiche politique, réclame, plaque indicatrice, ni appareils automatiques quelconques dans le site visé au point I.7 du présent cahier.

Le présent cahier ne dispense pas le concessionnaire de l'obligation d'obtenir tout avis, autorisation, ou autre requis en raison des activités qu'il exerce dans le site visé au point I.7 du présent cahier ou des travaux ou transformations qu'il y réaliserait, quand bien même leur délivrance relèverait de la compétence ou impliquerait l'intervention du Collège des Bourgmestre et Echevins du concédant.

Le concédant se réserve un droit de regard sur la dénomination et l'enseigne de la cafétéria proposées par le concessionnaire.

Annexes

Annexe 1 : formulaire d'offre

Annexe 2 : attestation visite de site

Annexe 3 : plan commune Viool

Annexe 4 : renseignements urbanistiques

Annexe 5 : reportage photo