

CONVENTION DE CONCESSION DE SERVICES
Aménagement d'un espace « HoReCa » au rez-de-chaussée de la gare de Braives

ENTRE:

L'Administration communale de Braives dénommée ci-après la **Commune**, représentée par Monsieur GUILLAUME Pol, Bourgmestre;
ci-après dénommée le **concedant**

ET
domiciliée rue et représentée par Monsieur
ci-après dénommé le **cessionnaire** ;

EXPOSE PREALABLE

Le concedant est propriétaire du bâtiment de la gare de Braives sise Chemin du Via, 20, au sein de laquelle il y a un espace au rez-de-chaussée pouvant être destiné à l'accueil du public, dans le cadre d'un espace HoReCa.

Cet espace consiste en une salle principale, un espace bar, une terrasse sur l'ancien quai de la gare, un local de réserve, qui peut être aménagé en cuisine. Un espace sanitaire commun pour l'ensemble des activités de la gare de Braives est également présent.

S'agissant d'un bien communal, le concedant entend en organiser la gestion par le biais du contrat administratif de concession de service.

IL EST EXPRESSEMENT CONVENU CE QUI SUIT:

Titre I: Missions de service du concessionnaire

Article 1:

Le concessionnaire doit ouvrir l'espace HoReCa au minimum le mercredi après-midi de 15h à 19h durant le marché local ainsi que le week-end et jours fériés de 11h à 19h.

Cet horaire peut néanmoins être adapté en fonction de circonstances exceptionnelles sur demande écrite, moyennant l'accord préalable du Collège communal.

Dans hypothèse où, lors de la remise de sa candidature, le concessionnaire s'est engagé à exploiter l'espace HoReCa avec des horaires plus étendus, ce sont ces derniers qui seront retenus pour l'exécution de la présente concession de service. Ils seront repris dans l'annexe 1.

Entre le 1er juillet et le 31 août, l'espace HoReCa peut être fermé pendant une semaine, à convenir avec le concedant, au plus tard fin mai de l'année concernée. Outre cette semaine de congé répartie sur les mois de juillet et août, l'espace HoReCa peut être fermé 21 jours pendant l'année. Dans tous les cas, le concessionnaire avertira la clientèle par un simple affichage, au moins deux semaines avant les jours ou les semaines de fermeture.

Il informera dans le même temps l'Administration communale de Braives par courrier simple ou par courriel (info@braives.be).

Article 2:

Le concessionnaire s'engage à offrir en vente des boissons et au minimum de la petite restauration. Les produits utilisés seront d'origine locale (produits dans un rayon de 30km de la gare de Braives) pour 50% de la carte au minimum. La concession est actuellement liée à un contrat de brasserie. Le concedant entamera les démarches, en partenariat avec le concessionnaire, afin de renégocier le contrat dans l'intérêt du concessionnaire.

Article 3:

Le concessionnaire s'engage à développer une bonne collaboration avec les associations fréquentant la gare de Braives, notamment en les autorisant à organiser des événements ou des réunions dans l'espace HoReCa ou en veillant à étendre les heures d'ouverture de celui-ci, lors d'événements ou réunions exceptionnels.

Le concessionnaire sera tenu d'ouvrir occasionnellement l'espace HoReCa pour des activités communales exceptionnelles telles que l'accueil des nouveaux habitants, la remise des primes de naissance, les journées du patrimoine, l'organisation d'expositions ponctuelles,...

Les modalités de ces ouvertures occasionnelles seront déterminées d'un commun accord au cas par cas entre le concédant et le concessionnaire.

Article 4:

Le concessionnaire veillera au maintien du cadre accueillant et convivial de l'espace HoReCa; ce qui impliquera notamment:

- de nettoyer et d'entretenir régulièrement les lieux concédés, sous son entière responsabilité;
- de collaborer activement et positivement avec le personnel communal chargé de l'entretien général de la gare de Braives et de signaler toute situation problématique au responsable de celle-ci;
- d'être d'une tenue et d'une attitude irréprochable.

Article 5:

Le concessionnaire s'engage à respecter les valeurs du service public telles que:

- l'accueil de la clientèle avec courtoisie et politesse,
- la disponibilité et la flexibilité,
- le respect du principe de non-discrimination,
- le respect de la tranquillité publique et de l'ordre public en général,
- le respect de la réglementation régissant son activité,
- ...

Titre II : Modalités d'occupation des lieux concédés

Article 6:

État des lieux

Les lieux concédés au concessionnaire pour exercer les missions qui lui sont confiées dans le cadre de la présente concession de service sont constitués d'une salle principale, d'un espace bar, d'une terrasse sur l'ancien quai de la gare, d'un local réserve, qui peut être aménagé en cuisine (aux frais du concessionnaire), et des sanitaires. Les sanitaires seront partagés entre les différents utilisateurs de la gare de Braives.

Un petit espace indépendant pour les associations sera aménagé au rez-de-chaussée dans l'actuel "coin lecture" aux frais du concédant. Cet espace n'est pas compris dans cette convention de concession.

Le descriptif précis des lieux et de leur état ont été consignés dans un état des lieux ci-annexé, réalisé contradictoirement et amiablement entre les parties, avant la prise de cours de la présente convention.

Le concessionnaire prend possession des lieux, tels que décrits dans l'état des lieux, qu'il déclare bien connaître et sans recours contre le concédant, pour quelque cause que ce soit.

Article 7:

Redevance d'occupation

La redevance d'occupation est fixée, sur base de l'offre du concessionnaire, à..... €. Elle est payable mensuellement et anticipativement sur le compte communal BE98 091-0004138-93 avec la communication «redevance concession espace HoReCa de la gare de Braives», avant le 5ème jour du mois concerné.

Une fois par an, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur de la présente convention, la redevance sera indexée en référence à l'indice des prix à la consommation, suivant la formule suivante:

$$\frac{\text{Redevance de base} \times \text{indice nouveau}}{\text{indice de base}} = \text{nouvelle redevance}$$

La redevance de base est la redevance fixée dans la présente convention.

L'indice de base est celui du mois qui précède l'entrée en vigueur de la présente convention, soit, en l'espèce, l'indice du mois de ... 2017.

L'indice nouveau est celui du mois qui, chaque année, précède celui de la date anniversaire d'entrée en vigueur de la présente convention.

Les parties conviennent de se référer, pour le calcul de la prescription de l'indexation, aux règles régissant l'indexation des loyers, soit à l'article 2273 du Code civil (prescription d'un an).

Le montant de la redevance d'occupation indexé sera confirmé au concessionnaire par le concédant par un courrier.

Il est expressément convenu que toute somme non payée entre les parties sera majorée de plein droit et sans mise en demeure d'une indemnité forfaitaire égale à 10% du montant dû, avec un minimum de 100,00 €, outre un intérêt de retard calculé au taux légal.

La redevance d'occupation porte uniquement sur la concession des locaux décrits dans l'état des lieux, mais ne comprend pas :

- toutes taxes généralement quelconques en lien avec les activités du concessionnaire ;
- les frais SABAM et rémunération équitable, Reprobel ;
- les frais de téléphonie, connexion Internet et abonnements divers ;
- l'éventuel contrat de location de conteneurs ;
- l'éventuel précompte immobilier ;
- les assurances à contracter par le concessionnaire ;
- les charges de consommables (eau, mazout et électricité).

Article 8:

Garantie

Afin de garantir la bonne exécution de l'ensemble de ses obligations, le concessionnaire constituera, dans le mois de la prise en cours de la présente convention, une garantie d'un montant équivalent à deux mois de redevance, auprès d'un organisme bancaire.

À défaut de constitution de la garantie dans le délai imparti, la convention sera résiliée de plein droit et sans délai, sans préjudice des sommes dues au concédant et sans aucune indemnité en faveur du concessionnaire.

Article 9:

Consommations énergétiques

En l'absence de compteurs indépendants, les consommations de l'année 2017 de l'entièreté du bâtiment de la gare seront considérées comme les consommations de référence. Celles-ci seront précisées dans l'état des lieux. Tous dépassements de ces indices de référence (eau, mazout et électricité) seront à charge du concessionnaire

Le concessionnaire s'acquitte mensuellement, de la même manière que pour la redevance d'occupation, d'un forfait d'acompte couvrant les charges liées à sa consommation énergétique fixé la première année à 250,00 €, avec la communication «acompte consommations espace HoReCa gare de Braives». Ce montant sera régularisé lors de la réception des factures de décompte (eau, mazout et électricité) de l'entièreté du bâtiment. Le montant d'acompte mensuel sera adapté selon les consommations de l'année précédente. Le montant adapté sera confirmé au concessionnaire par le concédant par un courrier.

Article 10:

Entretien et réparations par le concessionnaire

Le concessionnaire occupe les lieux en bon père de famille. Il doit entretenir les locaux qui lui sont concédés. Il en a la garde au sens de l'article 1384, alinéa 1 du Code civil.

Le concessionnaire doit répondre des réparations de type locatif ou de menu entretien telles qu'elles résultent de l'article 1754 du Code civil combiné à l'article 1755 du même code, sauf si la détérioration est due à la vétusté, à une panne ou à un vice propre qui ne lui est pas imputable.

Le concessionnaire se doit de signaler par écrit au concédant toute situation problématique dès qu'il en a connaissance.

Article 11:

Transformations, publicité, affichage

Le concessionnaire ne peut apporter aucune transformation au bien concédé sans le consentement préalable et écrit du concédant. Le concessionnaire adresse sa demande au moins deux mois avant, au Collège communal. Les transformations consenties se font à charge du concessionnaire. Par ailleurs, tous embellissements ou améliorations structurels qui auraient été préalablement autorisés par le concédant, resteront acquis de plein droit à ce dernier, sans qu'il soit fait application de la théorie de l'enrichissement sans cause.

Le concessionnaire veille à ne rien afficher sur les vitres de l'espace HoReCa. De même, selon le principe de neutralité de l'Administration, il s'abstient notamment de placer des affiches électorales ou toutes inscriptions à connotation politique.

Article 12 :

Accès et information au concédant

Le concessionnaire signale immédiatement par écrit tous dégâts aux locaux concédés dont la réparation incombe au concédant. À défaut de le faire, le concessionnaire sera tenu responsable de toute aggravation du dommage ou des dégâts résultant de la déclaration tardive de ceux-ci. Il doit permettre l'accès aux locaux concédés au concédant, à ses préposés ou mandataires. Il doit tolérer les travaux de réparation, de même que les modifications, transformations, aménagements et autres travaux quelconques, même s'ils devaient durer plus de quarante jours et déclare renoncer à toute

indemnité ou réduction de sa redevance pour nuisance dans son occupation, alors même que les travaux entraîneraient la fermeture de l'espace HoReCa.

Ces jours exceptionnels de fermeture peuvent, sur simple demande écrite du concessionnaire, ne pas être comptabilisés dans les 21 jours visés à l'article 1.

Article 13:

Obligations de réparation du concédant

Les réparations d'entretien et les grosses réparations, au sens des articles 605 et 606 du Code civil, incombent au concédant, sauf si elles ont été provoquées par le fait du concessionnaire.

Article 14:

Droits réels

Le bien concédé ne peut être grevé d'aucun droit réel.

Article 15

Droits d'auteur

Il revient exclusivement au concessionnaire de s'acquitter de toutes taxes, indemnités, allocations ou contributions financières quelconques découlant de l'application de la loi du 30 juin 1994 relative aux droits d'auteur et aux droits voisins et de ses arrêtés d'exécution (SABAM, rémunération équitable, Reprobel,...).

Article 16 :

Assurances et responsabilités

Le concédant ne peut en aucun cas être tenu responsable de dégâts ou de vols survenus aux biens du concessionnaire, présents ou entreposés dans les locaux concédés. Le concessionnaire veille d'ailleurs à assurer le mobilier dont il est propriétaire ou dépositaire. Il veille par ailleurs à prévenir toute effraction ou intrusion dans les lieux concédés en fermant soigneusement les portes et fenêtres, lorsqu'il quitte les lieux.

Le concessionnaire est responsable des dégradations survenues par son fait, celui des personnes qu'il occupe ou de personnes tierces fréquentant les locaux du fait de l'activité qu'y exerce le concessionnaire.

Le concessionnaire assure, pour la durée de la présente concession, sa responsabilité civile générale auprès d'une compagnie d'assurances agréée. Il apporte la preuve notamment de la souscription à une assurance RC exploitation ou professionnelle.

Le concessionnaire doit se conformer à la loi du 30 juillet 1979 relative à la prévention des incendies et des explosions ainsi qu'à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile dans ces mêmes circonstances en souscrivant, le cas échéant, une police d'assurance responsabilité civile objective en cas d'incendie ou d'explosion.

Le concessionnaire doit justifier, à la première demande du concédant, du paiement des primes et de l'existence des contrats d'assurances ci-avant. Les polices devront stipuler que la compagnie s'engage à prévenir le concédant en cas de suspension et de résiliation de celles-ci, du non-paiement des primes ou du versement d'indemnités.

Article 17 : Sanitaires

Les locaux concédés comportent un espace sanitaires partagé entre les différents utilisateurs de la gare de Braives.

Les sanitaires seront entretenus par le concédant. Néanmoins, le concessionnaire est particulièrement attentif au fait de veiller durant les heures d'ouverture au maintien de ceux-ci dans un état de propreté exemplaire. Il doit autoriser le public fréquentant le site de la gare de Braives à accéder, même s'il ne consomme pas.

Article 18 : Accès

Le concessionnaire dispose d'un accès direct à l'espace HoReCa depuis l'extérieur.

Son attention est attirée sur la nécessité de fermer à clef ces accès, lorsqu'il est le dernier à quitter les lieux, de même qu'à éteindre les lampes derrière lui.

Le concédant et le concessionnaire s'accordent sur le fait que ce dernier reçoit 10 clés d'accès, mieux précisées comme suit :

- 2 clés de la porte extérieure ;
- 2 clés de la porte du quai de la gare à côté du bar ;
- 2 clés du local réserve/cuisine ;
- 2 clés de la cave ;
- 2 clés de la porte à installer donnant sur le couloir vers les sanitaires.

Aucun duplicata ne peut être réalisé sans l'accord préalable du Collège communal.

Le concessionnaire dispose également de 2 codes d'accès pour l'alarme couvrant l'espace HoReCa et s'engage à l'enclencher à chaque fin de service.

Le concessionnaire sera le référent en cas de déclenchement de l'alarme dans les espaces concédés.

Article 19 : Sécurité contre l'incendie

Le concessionnaire procède, à ses frais, aux travaux, aménagements et installations utiles à rendre les locaux concédés conformes aux prescriptions de sécurité contre l'incendie émises par la zone de secours.

L'entretien, les visites de contrôle et les réparations des blocs lumineux de secours, des détecteurs de fumée et des moyens de lutte contre l'incendie tels que notamment extincteurs et dévidoirs relèvent du concessionnaire.

Article 20 : Gestion des déchets

Le concessionnaire utilise, pour ses déchets, son propre container et souscrit lui-même un contrat de collecte avec une société agréée. L'emplacement du ou des container(s) sera décidé en accord avec le concessionnaire.

Article 21 : Absence de fonds de commerce

Le présent contrat administratif étant qualifié de « concession de service », le concessionnaire reconnaît expressément qu'il ne peut prétendre à aucun fonds de commerce.

Titre III : Exécution de la convention de concession de service

Article 22 : Durée et résiliation

La présente convention est conclue pour une durée de 2 ans prenant cours le... 2017 pour se terminer le... et est ensuite renouvelable annuellement par tacite reconduction.

Après ces deux ans le concessionnaire est autorisé à résilier la présente concession moyennant un préavis de 3 mois, notifié par lettre recommandée.

Après ces deux ans le concédant est autorisé à résilier la présente concession moyennant un préavis de 6 mois, notifié par lettre recommandée.

Sauf accord du concédant, aucune indemnité de quelque sorte ne sera accordée au concessionnaire du fait de la résiliation intervenue.

Le préavis prend cours le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel il est notifié.

A la date de rétrocession des espaces, les lieux seront propres, correctement entretenus sauf cas d'usure normale et en ordre de réparations diverses laissées à charge du concessionnaire.

Résiliation anticipée :

En tout état de cause, eu égard au caractère précaire et révocable en tous temps de la présente convention, le concédant peut mettre fin avant le terme des deux ans susvisés à la présente convention pour des motifs d'utilité publique, moyennant un préavis de 6 mois, notifié par lettre recommandée.

Le préavis prend cours le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel il est notifié.

Sauf accord du concédant, aucune indemnité de quelque sorte ne sera accordée au concessionnaire du fait de la résiliation intervenue.

A la date de rétrocession des espaces, les lieux seront propres, correctement entretenus sauf cas d'usure normale et en ordre de réparations diverses laissées à charge du concessionnaire.

Résiliation de plein droit pour inexécution fautive :

En cas de non-respect des clauses et conditions de la présente concession de service par le concessionnaire, le concédant lui adresse, par lettre recommandée, un avertissement étayant ses griefs.

L'avertissement non suivi d'effet dans un délai de 60 jours calendrier, prenant cours le troisième jour ouvrable suivant son envoi, entraîne de plein droit et sans délai, résiliation de la présente concession, sans aucune indemnité en faveur du concessionnaire et sans préjudice des sommes dues par ce dernier au concédant.

Peuvent également notamment mener à la résiliation de plein droit pour inexécution fautive, le fait pour le concessionnaire de :

- porter préjudice ou tenter de porter préjudice à l'exploitation du site par des mots, calomnies ou des actes ;
- mener à la dépréciation ou à la régression de l'exploitation en raison de sa négligence, d'omissions ou de fautes dans sa gestion ;
- modifier la destination des lieux concédés, sans accord du concédant.

Cette liste n'est pas limitative.

Article 23 : Rencontre trimestrielle

Une rencontre entre le concessionnaire et le concédant se tient trimestriellement et/ou à la demande de chacun, pour faire le point régulièrement sur la collaboration dans le cadre de l'activité de l'espace HoReCa et sur son entretien.

Article 24 : Cession, sous-concession, contrats avec des tiers

Il est interdit au concessionnaire de céder ses droits découlant de la présente concession de service à des tiers ou de sous-concéder tout ou partie des biens concédés.

Le fait, pour le concessionnaire, de charger du personnel de tenir l'espace HoReCa ne constitue cependant pas une cession de droits au sens de l'alinéa précédent.

Tous contrats à conclure avec des tiers doivent préalablement être soumis au concédant. En aucun cas, ces contrats ne peuvent créer plus de droits au profit du cocontractant que ceux dont dispose le concessionnaire en vertu de la présente convention (durée, délai de préavis avant résiliation,...).

Article 25 : BCE, patente, caisse d'assurances sociales, mutuelle, enregistrement auprès de l'AFSCA, ONSS,...

Dès la prise de cours de la présente concession de service, le concessionnaire fait le nécessaire, sous sa propre responsabilité, pour s'acquitter de toutes ses obligations généralement quelconques découlant de son statut d'indépendant, de ses obligations d'employeur en cas d'engagement de personnel et des caractéristiques de l'activité qu'il développe au sein de l'espace concédé.

Article 26 : Nullité

Si l'une ou l'autre disposition de la présente convention devait être déclarée nulle pour quelque raison que ce soit, les autres dispositions gardent leur force juridique et leurs effets.

Article 27 : Contentieux

Toute contestation relative à la présente convention est de la compétence exclusive des juridictions du lieu de situation du bien.

Article 28 : Annexes

Le concédant et le concessionnaire déclarent avoir pris connaissance des annexes, lesquelles font partie intégrante de la présente convention :

Annexe 1 : horaire d'ouverture sur lequel le concessionnaire s'est engagé (le cas échéant)

Annexe 2 : état des lieux d'entrée

Fait à **Braives, le..... 2017**, en deux exemplaires originaux ; chacune des parties reconnaissant avoir reçu le sien.

Pour le concessionnaire,

Pour le concédant,
Le Bourgmestre,

Le Directeur général f.f.,

Monsieur Pol Guillaume

Monsieur David Aerts

Faire précéder la signature par la mention « Lu et approuvé »