

PROJET

Convention de concession de service en vue de l'exploitation de "La Guinguette du Wolvendael"

ENTRE LES SOUSSIGNES

- La Commune d'Uccle, sise place Jean Vander Elst 29, à 1180 Bruxelles, ici représentée par son Collège des Bourgmestre et Echevins, au nom duquel intervient Monsieur Boris DILLIES, Bourgmestre, assisté de Madame Laurence VAINSEL, Secrétaire communale, conformément à la délibération du Conseil communal du xx xxx 20xx,

ci-après dénommée "la Commune ",

ET

- ... *nom du concessionnaire avec son adresse (ou siège social)*

ci-après dénommé "le concessionnaire ",

PREAMBULE

La Commune d'Uccle a la volonté d'octroyer à un opérateur économique extérieur, la concession de service en vue de **l'exploitation du bâtiment « guinguette » située dans le parc de Wolvendael à 1180 Uccle en l'affectant exclusivement à des fins commerciales, culturelles et de cohésion sociale**, avec l'obligation d'exploiter un débit de boissons et petite restauration.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIV

Article 1^{er} – OBJET DE LA CONCESSION

La présente convention a pour objet de fixer les modalités relatives à la concession de service en vue de **l'exploitation du bâtiment « guinguette » située dans le parc de Wolvendael à 1180 Uccle en l'affectant exclusivement à des fins commerciales, culturelles et de cohésion sociale**, avec l'obligation d'exploiter un débit de boissons et petite restauration). Elle vise à préciser la bonne mise en application du cahier des charges relatif à la concession de service en en vue de l'exploitation de "La Guinguette du Wolvendael".

Le bien mis à disposition est le bâtiment appelé « Guinguette (toilettes actuelles) », situé au sein du parc de Wolvendael près de la zone de jeux.

Ces installations comportent principalement :

1. Le bâtiment « toilettes » d'une superficie totale approximative de 27 m².
2. Une zone attenante à la Guinguette, d'une superficie graphique approximative de quatre-vingt mètres carrés (80 m²) permettant d'y installer des tables et des chaises (sous réserve d'approbation des Monuments et Sites en rédigeant une demande de permis d'urbanisme préalable éventuelle à charge de l'exploitant).

Il convient d'attirer l'attention sur le fait que le parc de Wolvendael, où la « Guinguette » est située, est un espace vert classé historiquement (par un arrêté royal du 8 novembre 1972).

Il convient de signaler, aussi, que certaines règles de conduite ont été édictées par le Règlement général de Police, sous les articles 80 à 95 formant le chapitre V intitulé « Des espaces verts », qui doivent être respectées par tous les usagers du parc de Wolvendael. D'un point de vue urbanistique, le parc de Wolvendael est considéré comme une zone de parc selon le Plan régional d'affectation du Sol.

L'exploitant déclare avoir connaissance que les biens du domaine public sur lesquels porte la présente concession de services, sont soumis à un régime spécifique, dérogoratoire au droit commun et défini à l'article 537, alinéa 2 du Code civil. Ils sont régis tant par les règles du droit civil qui gouvernent les contrats que par les principes généraux du droit administratif, dont il découle notamment

- que les dits biens échappent à l'application des dispositions relatives au bail commercial contenues dans la loi du 30 avril 1951 sur la protection du fonds de commerce, et
- qu'ils échappent à l'application des dispositions légales relatives aux baux à loyer des biens immeubles, conformément à l'article 1712 du Code civil.

Article 2 - AFFECTATION ET DESTINATION DU BIEN

§ 1. 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, la mise à disposition de la « Guinguette » étant un élément accessoire et indissociable de cette concession. Celle-ci est donc soumise au régime juridique de la concession de services.

L'opération projetée consiste ainsi en ce que la commune d'Uccle chargera une tierce personne (le concessionnaire) de prester un service destiné au public et cette tierce personne (le concessionnaire) va recevoir, en contrepartie, le droit d'exploiter ce service, sa rémunération (et son bénéfice) allant provenir du prix payé par le public destinataire de ce service.

De plus, l'attribution de la présente concession de services impliquera le transfert au concessionnaire d'un risque d'exploitation lié à l'exploitation de ces services, comprenant les risques liés à la demande et à l'offre. Le concessionnaire est réputé assumer le risque d'exploitation lorsque, dans des conditions d'exploitation normales, il n'est pas certain d'amortir les investissements qu'il a effectués ou les coûts qu'il a supportés lors de l'exploitation des services qui font l'objet de la

concession. La part de risque transférée au concessionnaire implique une réelle exposition aux aléas du marché.

§ 2. Le bien qui sera mis en concession est destiné à être exploité pour une activité Horeca.

Les biens sont concédés dans l'état où ils se trouvent, à charge pour lui de les rendre conformes à la destination qu'il leur confère avec obligation de demande d'avis préalable des services communaux.

Article 3 - OBLIGATIONS DIVERSES DU CONCESSIONNAIRE

Outre les obligations reprises par la présente convention, le concessionnaire s'engage à respecter les obligations reprises dans le cahier des charges.

Il est à noter que l'affectation « toilettes publiques usagers parc » devra impérativement être maintenue (au moins une toilette personne en situation de handicap et une autre toilette).

Article 4 – DURÉE

Le bien sera mis en concession pour une durée déterminée de neuf ans (non prorogeable), prenant cours le **XXXX** et se terminant le **XXXXX**.

Chaque partie pourra, néanmoins, mettre fin à l'occupation / exploitation du bien, anticipativement (avant l'expiration du terme de neuf ans), sans devoir justifier d'un quelconque motif, moyennant le respect d'un préavis de 6 mois, sans préjudice d'une éventuelle résolution judiciaire ou si l'intérêt général le requiert.

La faillite, le concordat ou la dissolution de la personne morale du concessionnaire entraînent la résiliation de la concession.

S'il s'avère que le concessionnaire manque gravement aux obligations de la concession, tant envers la commune qu'envers les bénéficiaires du service qu'il doit assurer, le Collège communal enverra une lettre recommandée avec accusé de réception le mettant en demeure de se conformer dorénavant à ses obligations et ce endéans le mois. En cas de violation renouvelée des obligations, le Conseil communal pourra prononcer la déchéance de la concession aux torts du concessionnaire et sans préavis.

Le concessionnaire est tenu de réparer sans délai ses manquements. Il peut faire valoir ses moyens de défense auprès de l'adjudicateur par envoi recommandé ou par envoi électronique qui assure de manière équivalente la date exacte de l'envoi. Cette défense est envoyée dans les quinze jours suivant la date de l'envoi du courrier de manquement. Après ce délai, son silence est considéré comme une reconnaissance des faits constatés.

La décision de la commune de résilier le contrat est notifiée au concessionnaire défaillant par lettre recommandée à la Poste. A partir de cette notification, le concessionnaire ne peut plus intervenir dans l'exécution du contrat.

Article 5 - REDEVANCE ET FRAIS

§ 1. Le montant de la redevance à payer à la Commune, pour la concession, est fixé à 3000 € la première année, 4500 € la deuxième année, 6000 € les années suivantes.

Ce montant pourra être acquitté par douze tranches mensuelles de minimum 250 € chacune la première année, payables par anticipation pour le 3^e jour de chaque mois au plus tard.

Ce montant pourra être acquitté par douze tranches mensuelles de minimum 375 € chacune la deuxième année, payables par anticipation pour le 3^e jour de chaque mois au plus tard.

Ce montant pourra être acquitté par douze tranches mensuelles de minimum 500 € chacune les années suivantes, payables par anticipation pour le 3^e jour de chaque mois au plus tard.

La redevance doit être versée au Receveur communal, par tranches mensuelles ou annuelles et par anticipation et pour la première fois le **1^{er} juin 2020**

Toute tranche de redevance non payée à l'échéance sera automatiquement et de plein droit productive d'un intérêt au taux en vigueur pour les retards de paiement dans les transactions commerciales.

§ 2. Tous les frais d'installation, d'aménagement, d'exploitation et d'équipement ainsi que tous les frais et charges liés à la concession, seront entièrement supportés par le concessionnaire (ces frais comprennent notamment les redevances d'abonnement et de consommation diverses). Aucune intervention financière de la Commune ne sera accordée.

Article 6 - GARANTIE

Comme condition préalable à toute occupation des lieux, le futur concessionnaire doit déposer une garantie de la bonne exécution de ses obligations. Le gage est constitué au moyen du dépôt en numéraire, au profit de la Commune d'Uccle, sur un compte bancaire individualisé et ouvert au nom du concessionnaire, d'une somme de 750 EUR. Le contrat de blocage d'espèces sera semblable au modèle utilisé en matière de garantie locative.

Le concessionnaire désigné par le Collège échevinal produira la preuve de la constitution de ladite garantie, au plus tard le jour de la signature la convention de concession de services, faute de quoi l'entrée en vigueur de celle-ci restera suspendue jusqu'à ce que l'obligation soit complètement accomplie.

Le gage sera libéré de commun accord à l'expiration de la concession de service. Toutefois, la somme ne sera restituée dans sa totalité au concessionnaire qu'après constatation qu'il a accompli toutes ses obligations à la satisfaction de la commune. Le cas échéant, les travaux urgents nécessaires à la remise en état primitif des lieux, seront portés au compte du concessionnaire et leur montant déduit de la somme constituée en garantie.

Dans le cas où le gage viendrait à être diminué au cours de la concession de service, pour quelque cause que ce soit, le concessionnaire devra, sous peine de déchéance, la reconstituer dans la huitaine de l'envoi d'une mise en demeure l'y invitant. Si le concessionnaire ne s'exécute pas, la Commune d'Uccle procédera à une résiliation anticipée de la convention et ce selon les modalités de l'article 18.

En plus de la garantie définie aux alinéas précédents, le concessionnaire est tenu de garnir les lieux donnés en concession de meubles "meublants" d'une valeur correspondant au

montant total d'une année de redevances. Si le concessionnaire ne s'exécute pas, la Commune d'Uccle procédera à une résiliation anticipée de la convention et ce selon les modalités de l'article 18.

Article 7 - TAXES ET IMPOTS

Le concessionnaire acquittera l'ensemble des impôts et taxes levés sur les biens concédés au profit de l'Etat, de la Communauté, de la Région, de l'Agglomération et de la Commune, notamment le précompte immobilier et la taxe régionale.

De plus, il supportera les taxes frappant les débits de boissons ainsi que toutes celles afférentes à son activité professionnelle, y compris la rémunération équitable et la taxe sur la valeur ajoutée afférente à la concession de droits d'exploitation d'un débit de boissons librement accessible au public (arrêté royal n° 26 du 2 décembre 1970, art. 1^{er}, 1°).

Article 8- PERSONNEL

Le concessionnaire s'engage à embaucher lui même le personnel nécessaire à l'exploitation, à le rétribuer et à l'assujettir aux lois sociales.

La commune pourra exiger le départ des préposés contre lesquels des plaintes fondées auraient été introduites.

Article 9 – ASSURANCES ET RESPONSABILITE

§ 1 Le concessionnaire assure seul et à ses risques et périls et à l'entière décharge de la Commune sa responsabilité civile ainsi que celle de ses agents et préposés pour tout accident, aux personnes ou aux biens, quelles qu'en soient la nature et la cause, pouvant survenir à l'occasion de l'utilisation des locaux.

De la même manière, il assurera entièrement les risques locatifs. Les risques suivants doivent être couverts :

- incendie et périls accessoires, frais de démolition et d'évacuation éventuels ;
- tempête et grêle, dégâts des eaux, bris de vitrage et vandalisme, étendus à la couverture des dégradations immobilières suite au vol ou tentative de vol, ainsi que la responsabilité personnelle vis-à-vis des tiers suite aux périls couverts.

Le concessionnaire s'engage à faire couvrir sa responsabilité en ces matières auprès d'une société d'assurances de façon à bénéficier d'une indemnisation totale pour une somme illimitée en cas de sinistre.

Il se reconnaît tenu à l'assurance-loi pour sa responsabilité envers ses préposés et ses employés.

Le concessionnaire s'engage également à faire couvrir, par une assurance convenable, les membres de son personnel en matière d'accident du travail.

Les polices souscrites par le concessionnaire devront stipuler la renonciation par l'assureur à tout recours contre la Commune et l'obligation pour celui-ci de notifier à la Commune toutes causes de déchéance ou suspension de garanties au moins quinze jours avant leur entrée en vigueur.

Le concessionnaire devra justifier de l'exécution de ces obligations en communiquant au Collège des Bourgmestre et Echevins, au plus tard au jour de l'entrée en vigueur de la convention de concession, les diverses polices d'assurance contractées ou, au moins, des lettres de couverture provisoire, sous réserve des contrats d'assurance en matière d'accidents du travail qui ne seront produits qu'en cas d'engagement de personnel.

A toute demande de la Commune, le concessionnaire lui soumet une copie de la police d'assurance souscrite et justifie le paiement des primes, sans que cette vérification n'entrave pour la Commune la moindre responsabilité. Si le concessionnaire ne s'exécute pas, la Commune d'Uccle procédera à une résiliation anticipée de la convention et ce selon les modalités de l'article 18.

§ 2. Le concessionnaire renoncera à tout recours contre la Commune du chef des dommages dont des tiers ou lui-même pourraient être victimes par le fait des installations concédées.

§ 3. Le concessionnaire se soumettra à toutes les mesures de police qui sont ou seront édictées par l'autorité communale.

Article 10 – ETAT DES LIEUX

Préalablement à l'occupation des biens concédés, il sera dressé contradictoirement un état des lieux.

L'état des lieux se fera par un expert désigné de commun accord par les deux parties.

Un état des lieux de sortie sera effectué à l'expiration de la concession de service, dans les mêmes conditions. Si des dégâts sont constatés ils seront intégralement facturés au concessionnaire déduction faite de la garantie locative.

Le concessionnaire s'engage à respecter strictement l'affectation des lieux concédés telle que décrite à l'article 1 et à l'article 2.

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

Les lieux concédés seront maintenus, pendant la durée du contrat, et restitués en bon état d'entretien, à l'échéance du terme ou prématurément si la Commune en décide ainsi, à défaut de quoi la Commune pourra faire exécuter d'urgence les travaux nécessaires, aux frais du concessionnaire sortant, après que l'état des lieux de sortie aura été dressé.

A la fin du contrat, le concessionnaire n'est pas admis à faire valoir un quelconque droit à une reprise commerciale de son exploitation.

Article 11 - MODIFICATIONS

Sans préjudice de tout autre permis ou autorisation requis par les lois et règlements en vigueur, le concessionnaire ne pourra modifier les lieux sans autorisation préalable et écrite du Collège des Bourgmestre et Echevins. Dans le cas où celle-ci est accordée, les aménagements prévus doivent être réalisés dans le respect des dispositions légales et réglementaires et des règles de l'art.

Tous travaux d'aménagement, embellissement et amélioration qui pourraient avoir été exécutés par le concessionnaire seront acquis à la Commune, sans indemnité, à moins que celle-ci ne préfère en exiger la démolition et la remise des lieux dans leur état primitif. Dans ce dernier cas, la Commune ne pourra être tenue au paiement d'aucune indemnité envers le concessionnaire.

Pour des motifs d'intérêt général ou communal que lui-même et l'autorité de tutelle administrative définissent seuls, le pouvoir concédant peut apporter des modifications unilatérales en cours de contrat, pour autant que celles-ci portent sur des clauses autres que celles jugées essentielles et ayant déterminé les parties à conclure, telles que l'objet et la durée du contrat, le montant de la redevance, et la constitution de la garantie.

A titre d'exemple, les raisons évoquées plus haut peuvent avoir trait à la sécurité et à la tranquillité des lieux et du voisinage, à la préservation du site du parc, à la conservation du bâtiment classé, ou encore à certaines entraves mises à l'usage du domaine par le public.

Nonobstant les cas prévus à l'article 18 ci-après, le pouvoir concédant peut aussi, à toute époque du contrat, mettre fin unilatéralement au droit d'exploiter la Guinguette (retrait de la concession), dans les conditions fixées à l'alinéa suivant, pour les mêmes motifs que ceux énoncés à l'alinéa 1^{er} du présent article.

Dans le cas visé à l'alinéa précédent, le concessionnaire est averti de la décision du pouvoir concédant par une lettre recommandée à la poste, qui lui est adressée au moins **six** mois à l'avance. Il a droit à l'indemnisation intégrale pour le préjudice subi, compensant la perte commerciale directe (dommage immédiat) et la perte des revenus escomptés (manque à gagner) jusqu'à l'échéance du terme prévu dans le présent contrat.

Toutefois, le pouvoir concédant n'a pas le droit de décider unilatéralement de remplacer le concessionnaire par une autre personne de son choix, au préjudice du premier.

Article 12 - REPARATIONS

Le concessionnaire prend à sa charge exclusive l'entretien qualifié de " locatif " au sens de l'article 1754 du Code civil, ainsi que tous les frais de réparations généralement quelconques, à l'exclusion des grosses réparations incombant au propriétaire.

Il s'engage à tenir les lieux qu'il occupe et le matériel d'exploitation en état de propreté constante. Il s'engage notamment à ôter journallement les bouteilles et cannettes vides, débris, papiers et emballages de marchandises abandonnés par la clientèle.

Il s'engage à entretenir les sols en pierre naturelle selon les instructions qui lui seront données en début de bail pour le nettoyage régulier et les traitements de protection périodiques.

L'exploitant devra entretenir à ses frais les installations sanitaires et la tuyauterie de distribution d'eau, notamment la protéger de la gelée et des obstructions.

Il devra également remplacer à ses frais les glaces et carreaux de vitres brisés ou fêlés, ainsi que les clés perdues.

Article 13 – VISITE DES LIEUX

La Commune pourra en tout temps visiter l'immeuble pour s'assurer si le concessionnaire se conforme à ses obligations. Elle pourra faire exécuter d'office, pour compte du concessionnaire, les travaux que celui-ci n'effectuerait pas en temps utile. En ce cas, le relevé descriptif des travaux et réparations à faire sera dressé par la Commune ; copie en sera envoyée au concessionnaire par lettre recommandée à la poste. Faute par celui-ci d'avoir fait valoir ses protestations ou réserves dans les huit jours de cette notification, il sera censé reconnaître ses obligations.

Lorsque le manquement aura été établi comme il est dit au présent article et n'est pas redressé dans les trente jours de la notification, la Commune sera en droit de résilier la concession par pli recommandé à la poste, sans préavis de mise en demeure et sans préjudice des dommages-intérêts qui pourraient être réclamés. En cas de danger ou d'urgence, la Commune peut exécuter elle-même ou faire exécuter les travaux par un entrepreneur de son choix aux frais du concessionnaire. Dans toute la mesure du possible, celui-ci sera préalablement informé, au besoin verbalement, téléphoniquement ou par mail.

Article 14 – TRAVAUX URGENTS

Le concessionnaire doit, en tout cas, permettre l'exécution par la Commune de tous travaux urgents et nécessaires, quelle que soit leur importance. Si ces travaux exigent la suspension de l'exploitation de l'établissement, le concessionnaire devra les souffrir sans pouvoir prétendre, de ce chef, à aucune indemnité.

Toutefois, dans ce cas, la redevance ne sera pas due pendant la durée des travaux, sauf s'ils sont dus à une faute ou négligence du concessionnaire.

Article 15– CESSION DES DROITS DU CONCESSIONNAIRE

La concession est personnelle est incessible.

Article 16 – FIN DE LA CONCESSION

A l'expiration de la concession de service, le concessionnaire devra remettre dans leur état primitif les parcelles désignées à l'article 1^{er}. A défaut, la Commune acquerra la propriété des améliorations éventuelles sans que le concessionnaire ne puisse exiger une indemnité ou en exigera la démolition aux frais risques et périls du concessionnaire.

Article 17 – REVOCATION / RESILIATION

§1. La Commune se réserve le droit de révoquer la concession, à toute époque, pour des motifs d'utilité publique dont elle reste seule juge, à la condition de notifier la résiliation au concessionnaire par lettre recommandée à la poste au moins trois mois d'avance.

Dans ce cas, le concessionnaire aura droit à réparation intégrale du préjudice qu'il aurait subi, couvrant notamment la privation des bénéfices normalement escomptés.

Cependant, au cas où conformément aux possibilités prévues par l'article 11 de la présente concession, le concessionnaire aurait exécuté des aménagements ou transformations importants dûment autorisés, la plus value apportée aux biens concédés telle qu'elle aura été déterminée contradictoirement lui sera remboursée pour autant qu'il est établi que l'autorité de tutelle ne s'y oppose pas.

§2. A défaut de paiement d'un terme de redevance dans la quinzaine de l'échéance, la concession sera résiliée de plein droit, quinze jours après une sommation à payer restée infructueuse, si telle est la volonté de la Commune. Il en sera de même pour tout retard apporté au paiement des contributions, impositions et autres redevances à charge ou mises à charge du concessionnaire. En ce cas, la somme déposée à titre de garantie serait acquise à la Commune, le tout sans préjudice à tout droit et à de plus amples dommages-intérêts, s'il y a lieu.

De plus, la déchéance du droit d'occuper et d'exploiter le bien mis en concession, pourra également être prononcée si le concessionnaire ne se conforme pas à toutes et chacune des prescriptions des règlements actuels ou futurs, ou ne se soumet pas aux obligations stipulées dans le présent acte de concession, pour autant que les fautes reprochées aient été portées à sa connaissance de manière certaine et non équivoque.

En outre, le contrat est résilié de plein droit et sans indemnité :

- par le décès du concessionnaire, ou en cas de faillite de celui-ci ;
- par la perte ou la désaffectation du bien concédé.

Dans les deux cas précédents, la concession disparaît sans que le concessionnaire ne puisse prétendre à une indemnité.

Article 18 - LITIGES

Les différends qui s'élèveraient au sujet de l'interprétation ou de l'exécution du présent contrat, se régleront par la voie amiable prioritairement mais en cas de litige, ils relèvent de la compétence des cours et tribunaux civils de l'arrondissement judiciaire de Bruxelles.

Article 19 - DIVERS

Tout frais quelconque résultant de la présente convention sont à charge du concessionnaire.

Pour l'exécution de la concession, il sera fait élection de domicile par la Commune en l'Hôtel communal et pour le concessionnaire à son domicile.

La présente concession a été approuvée en séance du Conseil communal du **XXXX 2020**.

Par ordonnance :
Le Secrétaire communal,

Laurence VAINSEL

Le Collège,

Boris DILLIES
Bourgmestre

