

Cahier des charges de l'appel à projets relatif à la concession du LE RELAIS DE FALEMPRISE, à l'exploitation de l'activité HORECA et de la plaine de jeux sur le domaine public des Lacs de l'Eau d'Heure

A. Description et conditions de la concession

1. Objet

Appel à projets pour la mise en concession de l'établissement dénommé LE RELAIS DE FALEMPRISE, à l'exploitation des activités HORECA et événementielles et de la plaine de jeux extérieure sur le domaine public des Lacs de l'Eau d'Heure.

2. Concédant

ASBL LES LACS DE L'EAU D'HEURE
Route de la Plate Taille, 99
6440 BOUSSU LEZ WALCOURT

3. Demande d'information

Tout renseignement à propos de la procédure de désignation de l'exploitant peut être obtenu auprès de : M. Denis Tellier – d.tellier@lleh.be

4. Durée de la concession et résiliation

La concession sera octroyée du **15 juin 2023 au 15 septembre 2023**. Elle prend fin de plein droit. Aucune tacite reconduction n'est possible. Les clés pourront être remises au concessionnaire dès le lendemain de l'attribution du marché public de concession et après état des lieux contradictoire.

5. Prix et cautionnement

Le prix est le premier critère d'attribution ; il sera fixé dans l'offre qui sera retenue.

Les montants s'entendent Hors TVA.

Une garantie bancaire de **1.000,00 €** sera à produire dans les 15 jours de l'attribution de la concession.

6. Locaux et espaces concédés

Ces biens concédés appartiennent au domaine public et comprennent:

- Pour le bâtiment « Relais de Falemprise »:
 - La cafétéria restaurant avec équipement Self-service,
 - Le bar,
 - Deux locaux de réserve climatisés,
 - La cuisine équipée avec local vaisselle et la chambre froide,
 - Les sanitaires face aux locaux de réserve,
 - La terrasse,
- Pour le site « Relais de Falemprise »:
 - La plaine de jeux extérieure.

7. Obligations du concessionnaire

a. Le concessionnaire s'engage à exploiter l'établissement et la plaine de jeux au minimum 4 jours par semaine dont les jours de week-end.

Le concessionnaire est tenu de laisser un accès libre aux diverses installations du centre récréatif et notamment aux sanitaires, aile latérale, ceux-ci étant communs au restaurant et aux autres activités proposées sur le site de Falemprise.

b. Le concessionnaire s'engagera à tenir le bien concédé en bon père de famille, de façon professionnelle et dans un état d'ordre et de propreté irréprochable de manière à respecter l'image de marque du concédant.

c. Le concessionnaire veillera de manière générale à :

- Assurer un accueil professionnel et convivial de tous les publics.
- Proposer notamment un catering en phase avec le public en veillant à la qualité des produits proposés.

e. Le concessionnaire s'interdit de démonter tout ou partie du bâtiment, de transformer celui-ci ou d'ériger toutes constructions sur les terrains dépendant de la concession (sauf autorisation expresse préalable et écrite du concédant).

f. Le concessionnaire pourra organiser des activités événementielles moyennant le paiement d'une redevance spécifique et l'obtention de toutes les autorisations, y compris celles de l'asbl Les Lacs de l'Eau d'Heure.

8. Charges et frais quelconques

a. Le concessionnaire s'acquittera d'un forfait mensuel relatif aux charges liées à l'exploitation (eau, électricité, téléphone, internet et entretien des espaces verts) d'un montant de 1.000,00 €.

Le mazout de chauffage est, quant à lui, à charge du concessionnaire. Un inventaire sera réalisé dès l'occupation des lieux.

Les bouteilles de gaz servant à faire fonctionner les différents équipements de cuisine sont elles aussi à charge du concessionnaire.

b. Le concédant ne supportera aucune charge, aucune taxe, aucune imposition, aucun paiement de droit lié à l'activité développée. Le concessionnaire sera seul tenu au paiement de ces différents montants envers les créanciers, qu'ils soient publics ou privés.

À titre d'exemple, sans que cette liste ne soit exhaustive :

- les frais découlant de mesures prises dans un intérêt de bonne organisation, de sécurité ou de police ;
- les impôts (précompte mobilier,...), taxes et autres frais généralement quelconques découlant de la mise en œuvre de la manifestation ou du service ;
- à noter à ce sujet que, du fait de sa soumission, le concessionnaire accepte de se soumettre aux lois, arrêtés et règlements édictés par l'État, la Région, la Province ou la commune de Cerfontaine et qui régiraient l'organisation de l'activité HORECA et des activités événementielles, sans pouvoir exercer de leur fait un recours quelconque contre le concédant ;
- les frais d'assurance ;
- les frais relatifs à la diffusion d'œuvres protégées appartenant au répertoire de la SABAM.

9. Etat des lieux et inventaire

Un état des lieux et un inventaire contradictoires seront réalisés avant la remise des clés de l'établissement.

Le mobilier et tout autre matériel d'exploitation repris dans l'inventaire et l'état des lieux sont propriétés du concédant et mis à la disposition du concessionnaire.

Au terme de la concession, un état des lieux contradictoire de sortie sera dressé à l'initiative de la partie la plus diligente.

Le concessionnaire assume la responsabilité des éventuels dégâts locatifs ou des pertes en matière de matériel et d'ustensiles. Le matériel et ustensiles feront l'objet d'une facturation. Le concessionnaire disposera d'un délai de 15 jours afin de communiquer éventuellement une contre-proposition plus intéressante.

10. Entretien, aménagements et nettoyage

Les petits entretiens et petites réparations (à l'exclusion des tontes réalisées par le personnel du concédant) incombent au concessionnaire, en ce compris les entretiens du mobilier et du matériel d'exploitation.

Les travaux ou autres aménagements que le concessionnaire souhaitera exécuter doivent être soumis à l'autorisation préalable écrite du concédant.

11. Activités HORECA et EVENEMENTIELLES

L'autorisation d'exercice des activités HORECA et EVENEMENTIELLES est subordonnée à la détention des certifications professionnelles et autres certificats, qualifications et brevets nécessaires en la matière, notamment, si nécessaire, l'accès à la profession.

Le concessionnaire produira la preuve du respect de l'alinéa qui précède par communication des documents officiels attestant le respect de cette formalité substantielle.

Le concessionnaire doit obtenir, préalablement à l'organisation de tout événement, l'autorisation écrite du concédant ainsi que l'ensemble des autorisations administratives nécessaires à l'exercice de ses activités qu'elles soient Horeca ou événementielles ou autres.

Tout manquement entrainera la résiliation immédiate de la concession au sens de l'article 15 c du présent cahier des charges.

12. Responsabilité du concessionnaire – assurances

Le concessionnaire veillera à prendre toutes les assurances nécessaires pour couvrir son activité et les dégâts qu'il pourrait occasionner du fait de son activité sur la partie du bâtiment et ses dépendances données en concession.

Les contrats d'assurance stipuleront l'obligation pour la compagnie d'assurance de notifier au concédant un non-paiement des primes, une suspension ou une résiliation de la police.

La ou les polices devront être produites dans le mois qui suit la signature de la présente convention.

Le concédant ne pourra être tenu pour responsable de l'incendie, du vol, de la perte, de la déprédation ou de dommages quelconques occasionnés aux immeubles et aux meubles lui appartenant ou déposés par le concessionnaire, ses préposés ou des tiers, ni des accidents ou sinistres quelconques pouvant se produire du fait de l'occupation.

13. Interdictions

Il sera interdit au concessionnaire de céder tout ou partie de la concession.

Le concédant ne reconnaissant qu'un seul occupant responsable, toute sous-location ou occupation sous plusieurs noms est strictement prohibée et partant sans effet.

14. Clientèle

A la fin de la concession, la clientèle reviendra de plein droit au concédant sans que le concessionnaire ne puisse réclamer de ce chef une quelconque indemnité.

15. Pénalités et retrait de la concession

a. En cas de non-respect des dispositions reprises au point 7.a., une pénalité de 500 € sera due par jour de non-respect moyennant signification au concessionnaire dans les 3 jours ouvrables suivant la prise de connaissance de l'événement par le concédant.

Le concessionnaire pourra faire valoir ses moyens de défense par lettre recommandée adressée au concédant dans les 5 jours suivant le jour déterminé par la date de la signification du manquement. Son silence est considéré, après ce délai, comme une reconnaissance des faits constatés.

b. Le concédant se réserve le droit de retirer la concession sans préavis, ni indemnité, en cas de faillite du concessionnaire, procédure de réorganisation judiciaire, liquidation ou en cas d'interruption de l'exploitation.

Dans ce cas, le concédant se réserve le droit de prendre toutes les mesures d'office et, le cas échéant, de confier, moyennant avertissement préalable adressé au concessionnaire, l'exploitation à un tiers.

c. Hors le cas visé ci-avant, il peut être mis fin au contrat par chacune des parties, avec effet immédiat et sans recours, en cas d'inexécution fautive de ses obligations contractuelles par l'autre partie. Celle-ci sera, le cas échéant, tenue de réparer le dommage subi par l'autre partie en raison de la résiliation anticipée du contrat.

Aucune des parties ne pourra résilier le contrat aux torts de l'autre partie, conformément à l'alinéa ci-dessus, sans l'avoir préalablement mise en demeure de respecter ses obligations contractuelles et sans lui avoir laissé un délai de 8 jours à partir de la date de la mise en demeure pour corriger la situation.

16. Litiges

Tout litige en relation avec la conclusion, l'interprétation, l'exécution ou l'inexécution de la présente concession relève de la compétence des Tribunaux de l'arrondissement judiciaire du Hainaut, division Charleroi.

Néanmoins, les parties conviennent qu'avant de saisir le pouvoir judiciaire, elles veilleront à rechercher, dans tous les cas, un accord à l'amiable.

B. Dépôt des offres et attribution

1. Visite des lieux

Une visite des lieux est obligatoire et prescrite à peine de nullité.

Trois dates de visite sont prévues : 15/3 à 10 h , 22/3 à 10 h et 29/3 à 10h.

Les inscriptions et rendez-vous sont pris auprès de M. David Delval, Responsable technique au 0475/76 40 30.

2. Dépôt de l'offre

L'offre et les documents requis doivent être établis en français, en un exemplaire et parvenir sous enveloppe fermée par pli recommandé ou contre accusé de réception pour le 7/4/2023 14h au plus tard à l'adresse des bureaux administratifs :

asbl Les Lacs de l'Eau d'Heure

Rue de Falemprise, 2 – 5630 Cerfontaine.

3. Critère de choix

Pour les départager, les offres seront analysées sur la base des quatre critères suivants :

Critère 1 (sur 50 points) le montant de la redevance fixe :

Le montant de la redevance est fixe, il est établi hors TVA et pour toute la durée de la concession.

Les offres seront classées selon la règle de trois suivante :

$Points X = \frac{Prix X}{Prix 0} \times Points max$

$Prix 0$

Points X = points attribués au soumissionnaire X

Prix 0 = prix remis le plus haut

Prix X = prix remis par le soumissionnaire X

Points max. = nombre de points maximum attribué pour le critère concerné (50 points)

Critère 2 (sur 30 points) la redevance variable exprimée en pourcentage du chiffre d'affaires total réalisé :

Le pourcentage de redevance sur chiffres d'affaires est exprimé en %.

Les offres seront classées selon la règle de trois suivante :

$$\text{Points } X = \frac{\text{Pourcentage} \times \text{Points max}}{\text{Pourcentage 0}}$$

Points X = points attribués au soumissionnaire X

Pourcentage 0 = pourcentage remis le plus haut

Pourcentage X = pourcentage remis par le soumissionnaire X

Points max. = nombre de points maximum attribué pour le critère concerné (30 points)

Critère 3 (sur 15 points) : La qualité du projet proposé et l'image qu'il souhaite véhiculer pour le site.

Le candidat concessionnaire remettra un rapport synthétique reprenant notamment les projets et la conception qu'il a concernant la gestion de l'établissement jusqu'à la fin de la concession proposée.

Pour ce critère, la cotation sera établie comme suit :

Le(s) candidat(s) proposant le projet le plus qualitatif se verra(ont) accorder le maximum de points selon l'appréciation « Excellent », soit 15 points. Les autres projets seront comparés au(x) projet(s) le(s) plus qualitatif(s) et se verront accorder l'appréciation « Bon », « Moyen », « Faible » ou « Insuffisant », correspondant respectivement à la note de 12, 10, 6 et 0 points.

Critère 4 (sur 5 points) : la redevance pour les activités événementielles.

L'offre contiendra le nombre d'activités événementielles que le candidat va organiser durant la validité de la concession et le montant total HTVA des redevances proposées pour l'ensemble de ces événements. Le concessionnaire soumettra un calendrier d'activités lors du dépôt de l'offre.

Les offres seront classées en appliquant la même règle de trois que pour le premier critère.

C. Réserves

L'ASBL LES LACS DE L'EAU D'HEURE se réserve le droit de ne pas attribuer la concession.