

# COMMUNE DE JETTE

## **CAHIER DES CHARGES POUR LA CONCESSION D'EXPLOITATION**

### **DE LA CAFETERIA DU CHALET DE TENNIS DU PARC DE LA JEUNESSE A 1090 JETTE**

#### **Article 1 : Objet**

La présente concession a pour objet l'exploitation de la cafétéria du chalet de tennis en vue de la vente de boissons et de produits comestibles et sera concédée par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Jette.

Le concessionnaire pourra exercer dans les lieux exploités les activités suivantes : vente de boissons chaudes et froides, vente de produits comestibles.

La législation sur les baux commerciaux ne sera en aucun cas applicable au présent contrat. Cette concession est régie par les conditions reprises dans les articles suivants.

#### **Article 2 : Description des lieux**

L'établissement à concéder est situé dans le chalet de tennis et fait partie du bâtiment servant également de vestiaires aux terrains de tennis érigé dans le parc de la Jeunesse, côté bd de Smet de Naeyer à Jette.

La concession comprend la surface faisant office de cafétéria, la cuisine, les toilettes, quatre locaux réserve, les terrasses adjacentes ou futures couvertes ou non.

Les toilettes sont mises conjointement à la disposition des personnes autorisées à occuper les vestiaires et les clients de la cafétéria.

#### **Article 3 : Description des biens**

Le mobilier et le matériel ainsi que tous les objets destinés à l'exploitation de la concession sont à fournir par le concessionnaire et à sa charge exclusive.

Il en sera de même pour tous les travaux d'aménagement modifiant la disposition des locaux utilisés, dont mention à l'article 6 et décidés par le concessionnaire dans le cadre de son exploitation.

Dans tous les cas, l'autorisation préalable du collège des Bourgmestre et Echevins est requise et les frais qui en résultent sont à charge du concessionnaire.

#### **Article 4 : Durée**

La concession pour l'exploitation de cette cafétéria est octroyée moyennant le paiement d'une redevance mensuelle par le concessionnaire, pour une période approximative de 5 ans prenant cours le 01.03.2021 et expirant irrévocablement le 31.12.2025 inclus, sans bénéfice de tacite reconduction.

La concession pourrait être éventuellement reconduite pour 5 ans sur demande écrite du concessionnaire effectuée au plus tard 6 mois avant la fin de la durée de la présente concession, soit le 30.06.25 au plus tard.

#### **Article 5 : Offre de prix et redevance**

La concession sera octroyée au soumissionnaire ayant introduit:

- l'offre qui sera jugée la plus intéressante et réalisable tant en investissements qu'en plan financier ; la redevance mensuelle est fixée à 1.150 € par mois pour l'occupation des lieux (hors consommations gaz et électricité - voir article 18).
- L'ensemble des documents suivants :
  - a. Une attestation prouvant qu'il possède une expérience professionnelle de 5 années consécutives dans la gestion d'une cafétéria d'un complexe sportif public ou privé du même type et ce, comme indépendant.
  - b. Un plan financier d'investissements et d'amortissements ainsi que les prévisions de rentabilité de la cafétéria pour la période visée par la concession garantissant la solvabilité du soumissionnaire. Les investissements devront être obligatoirement réalisés endéans la première année.

- c. Le plan chiffré des travaux et/ou acquisition de mobilier/matériel comprenant le calendrier de ceux-ci fera partie intégrante de l'offre de prix et sera vérifié par l'administration communale.
- d. Un projet de convention obtenu auprès de la brasserie de son choix pour la livraison des marchandises, le suivi technique par la brasserie (installation, entretien), ...
- e. Un bilan fiscal nominatif reprenant tous types d'impôts confondus

La redevance mensuelle relative à cette concession sera automatiquement et de plein droit adapté, proportionnellement à l'évolution de l'indice des prix à la consommation en vigueur dans le Royaume et ce, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du présent droit d'exploitation.

Cette adaptation se fera conformément à la formule suivante :

$$\frac{\text{Redevance d'occupation de base} * \text{indice nouveau}}{\text{Indice de base}}$$

L'indice de base est celui du mois qui précède le mois de la conclusion du présent droit d'exploitation, soit le mois de 2021.

L'indice nouveau sera celui du mois qui précède le mois de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du présent droit d'exploitation.

Cette redevance mensuelle doit être virée par anticipation sur le compte bancaire de la commune avant le 5 de chaque mois et pour la première fois avant le 2021.

A défaut de paiement à la date imposée, la commune pourra, sans aucune mise en demeure préalable, considérer le droit d'exploitation comme résilié, sans préjudice des dommages et intérêts qu'elle serait en droit de réclamer.

#### **Article 6 : Etat des lieux et travaux**

Avant l'entrée en jouissance par le concessionnaire, il sera dressé contradictoirement, un état des lieux et un inventaire complet de tout le mobilier et de tout le matériel faisant l'objet de la concession. Il en sera fait de même à l'expiration de la concession. Les frais qui en résultent seront supportés exclusivement par le concessionnaire.

Les travaux d'aménagement effectués conformément au plan resteront acquis de plein droit à l'administration communale de Jette, sans indemnité compensatoire. Il en est de même pour les biens meubles ancrés.

Les susdits travaux devront être effectués par un ou des entrepreneurs agréés, sauf en ce qui concerne le petit parachèvement.

Exclusivement dans le cas où la commune se trouverait dans l'obligation d'exécuter certains travaux pour autant qu'ils ne soient pas imputables au concessionnaire et qui exigeraient la suspension momentanée de l'exploitation de la cafétéria, la redevance due par le concessionnaire sera réduite "pro rata temporis",

#### **Article 7 : Gérance et personnel**

La conduite du concessionnaire doit être à l'abri de tout reproche. Si le concessionnaire est une société, elle doit jouir, en Belgique, d'une notoriété et d'une solvabilité au-dessus de tous soupçons.

Le gérant qui sera éventuellement désigné par le concessionnaire devra présenter toutes les garanties de conduite irréprochable et de parfaite honorabilité et en outre, apporter la preuve d'une expérience professionnelle antérieure dans la bonne gestion d'une cafétéria sportive.

Le gérant ainsi que son personnel devront également être à même de s'exprimer dans les deux langues nationales utilisées dans la région bruxelloise.

La désignation de ce gérant devra préalablement être agréée par le Collège. Le gérant devra se conformer à toutes les dispositions du présent cahier des charges ainsi qu'à toutes les législations en vigueur en Belgique et à Jette.

En cas d'absence de courte durée du gérant, le gérant devra communiquer au service des Sports, les coordonnées de la personne qui le remplace.

Tout changement de gérant devra faire l'objet de l'agrément du Collège.

Le concessionnaire, ses délégués et son personnel doivent toujours être vêtus d'une façon convenable.

Ils auront une attitude polie et prévenante et devront gérer le bien en bon père de famille.

Il est interdit au concessionnaire, à ses délégués ou son personnel, d'importuner les visiteurs en allant offrir des marchandises à l'extérieur de son établissement défini à l'article 2.

Le concessionnaire est tenu de prévoir un effectif suffisant en personnel compte tenu des usagers de la cafétéria ainsi que des utilisateurs de l'infrastructure sportive et ce, durant les heures d'ouverture de la cafétéria.

### **Article 8 : Garantie bancaire**

Le concessionnaire devra constituer, dans les quinze jours de la notification de la décision du Collège accordant le droit d'exploiter la cafétéria, une garantie bancaire dont le montant est fixé à 3 mois de redevance.

La garantie bancaire devra être placée sur un compte bloqué, ouvert au nom du concessionnaire auprès d'une institution financière.

La preuve de la constitution de cette garantie bancaire devra être fournie auprès de la commune.

La garantie est destinée à couvrir la bonne exécution des engagements du concessionnaire envers la commune et notamment le paiement régulier des redevances de même que les frais éventuels de remise en état des locaux, du matériel et du mobilier à l'expiration de la concession.

Après l'expiration de la concession, la garantie bancaire ne pourra être libérée qu'avec l'autorisation écrite du Collège et après l'établissement contradictoire de l'état des lieux et de l'inventaire complet du mobilier prévu à l'article 6.

### **Article 9 : Responsabilités, engagements, obligations et droits du concessionnaire**

Le concessionnaire est responsable de tout dommage causé par lui, par son délégué, par son personnel ou par sa clientèle, aux biens mis à disposition par la commune. Le concessionnaire assume seul, à l'entière décharge de la commune, la responsabilité de tout accident ou dégât survenant à l'occasion et dans les limites de son exploitation.

Il s'engage à prendre à sa charge et de respecter les obligations et les directives liées à la gestion des déchets de la cafétéria.

Le concessionnaire devra fournir à la commune à la fin de chaque année comptable un bilan financier.

### **Article 10 : Accessibilité de la cafétéria**

La cafétéria est exploitée tous les jours.

Elle ne sera cependant ouverte qu'à partir de 8h30 et devra être fermée à 1h, sauf dans des cas exceptionnels autorisés par le Bourgmestre.

De toute façon, la cafétéria restera accessible aux utilisateurs des terrains de tennis pendant la demi-heure qui suit la fin des occupations.

Pendant la saison de tennis dont la période d'ouverture est déterminée annuellement par le Collège des Bourgmestre et Echevins, la cafétéria devra être accessible au public dès que les courts seront occupés et ce, jusqu'à la fin de toute activité sportive.

Toute mise à disposition autre que celle prévue à l'article 12 devra faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès de la commune selon les modalités pratiques qui seront établies par le service des Sports.

### **Article 11 : Sécurité**

Le concessionnaire devra se conformer à toutes les mesures qui pourraient être édictées par les services de police et autres services de sécurité et de l'administration communale.

Les personnes désignées à cet effet par le Collège auront, en tout temps, accès aux locaux mis à la disposition du concessionnaire, afin de s'assurer si ce dernier se conforme aux clauses et conditions du présent cahier des charges.

### **Article 12 : Mise à disposition de la cafétéria à la commune**

La commune ou tout organe la représentant peut avoir accès gratuitement à la cafétéria' selon ses disponibilités et moyennant une réservation au plus tard 72 heures avant la date.

### **Article 13 : Terrains de tennis**

Le concessionnaire prend en charge :

- La location des terrains de tennis durant la période définie annuellement par la commune ; les redevances d'occupations sont fixées par le conseil communal sur proposition du service des Sports qui consultera le concessionnaire ; ces redevances seront perçues par et resteront acquises au concessionnaire ;
- L'entretien journalier des terrains de tennis sur base des consignes qui seront données par le service des Sports comportant :
  - Pour les terrains en brique pilée : l'élimination des mauvaises herbes, passage au rouleau et filet ainsi que le brossage des lignes (l'arrosage se faisant automatiquement) ;
  - Pour les terrains synthétiques : balayageLe matériel nécessaire sera fourni par la commune.  
L'entretien annuel de remise en état des terrains ainsi que du système d'arrosage automatique sera effectué par une firme privée à charge de la commune.
- L'application du règlement d'occupation des terrains de tennis par les utilisateurs et notamment le passage du filet sur les terrains en brique pilée.

### **Article 14 : Sorties de secours**

Les sorties de secours devront rester en tout temps dégagés.

### **Article 15 : Entretien**

Le concessionnaire doit nettoyer journellement les locaux qu'il occupe pendant la période d'ouverture. Ce travail devra être terminé chaque jour, au plus tard, à l'ouverture de la cafétéria.

Il doit veiller en outre à entretenir adéquatement les biens mis à sa disposition. Il est également tenu à entretenir l'espace clôturé qui se trouve à l'extérieur du bâtiment (p.ex. tondre, tailler, etc...). Seul l'entretien des haies reste à charge de la commune.

Le concessionnaire a l'obligation d'enlever les bouteilles vides, les débris, les papiers et les emballages des marchandises vendues, abandonnés par le public aux abords immédiats de la cafétéria.

Il est tenu d'évacuer tous les déchets et immondices provenant directement ou indirectement de son exploitation.

### **Article 16 : Assurances**

La commune supporte la charge des frais d'assurance contre les risques d'incendie pour les biens meubles et immeubles qui lui appartiennent. Le concessionnaire en fera de même pour les biens lui appartenant en propre. D'autre part, le concessionnaire sera tenu de contracter une assurance couvrant sa responsabilité contre les risques d'incendie, dégâts des eaux et d'explosion, dont la valeur sera liée à l'indice des prix à la consommation et ce, dans les limites prévues par les dispositions légales. Ce montant sera revu en cas de plus-value de l'immeuble ou des biens meubles en faisant partie. Il sera également tenu de contracter une assurance couvrant de façon illimitée sa responsabilité civile générale vis-à-vis de tiers y compris une responsabilité civile objective. La copie des contrats sera transmise à la commune dans le mois d'entrée en vigueur de la convention.

### **Article 17 : Taxes et autorisations d'exploitation**

Le concessionnaire supportera la charge de toutes taxes et contributions généralement quelconques, mises ou à mettre sur l'exploitation faisant l'objet du présent cahier des charges.

Le concessionnaire aura à se pourvoir de toutes les autorisations d'exploitation nécessaires.

### **Article 18 : Téléphonie - Chauffage - Eau - Electricité**

L'abonnement et les frais de consommation d'eau sont à charge de la commune.

L'abonnement et les frais de consommation de gaz et d'électricité pour l'ensemble du bâtiment, sont pour moitié à charge du concessionnaire et pour moitié à charge de la commune. Le coût de l'abonnement au réseau téléphonique ainsi que le coût de toute communication téléphonique généralement quelconque, sont à charge du concessionnaire.

Le concessionnaire est autorisé à utiliser les appareils de chauffage existants dans les locaux qui sont mis à sa disposition.

Le concessionnaire ne peut faire placer ni des installations, ni des appareils de chauffage ou autres qu'avec l'accord préalable et écrit du Collège.

Le concessionnaire est tenu d'informer immédiatement le service des Sports de la commune lorsqu'il décide de mettre fin à un des abonnements cités ci-avant.

### **Article 19 : Appareils de distribution ou de Jeux**

Le concessionnaire ne peut placer ou faire placer des appareils de distribution ou de jeux quelconques, tant dans la cafétéria que ses dépendances.

### **Article 20 : Marchandises : tarifs - approvisionnement - dépôt**

Le concessionnaire offrira aux clients au minimum une gamme de produits qui couvre les catégories « eaux, softs, boissons énergétiques » et une catégorie de boissons alcoolisées (vins et bières). La proposition des produits fairtrade et goodfood est un atout.

Le tarif tiendra compte du prix de vente moyen dans des établissements similaires. Le tarif des consommations sera affiché de telle manière qu'aucun consommateur ne puisse l'ignorer..

L'approvisionnement de la cafétéria se fera, dans la mesure du possible, en dehors des heures d'ouverture. L'entrée du parc est formellement interdite aux camions. Seuls des véhicules légers pourront être utilisés à cet effet et ne pourront stationner à proximité de la cafétéria que pour la durée de la livraison.

Le concessionnaire ne peut constituer aucun dépôt de marchandises ou de vidanges en dehors des locaux qui lui sont assignés à cet effet par le Collège.

Lors de la fermeture de la cafétéria, toutes les marchandises ainsi que tout le matériel ayant servi à la vente ou à la consommation doivent être remisés et enfermés dans les susdits locaux.

### **Article 21 : Publicité**

Le concessionnaire est tenu de faire placer des bâches sur l'entièreté des clôtures délimitant les terrains de tennis (à l'exception du terrain central du parc de la jeunesse portant le n° 7). Ces bâches devront être placées de commun accord avec la commune.

Aucune charge en résultant ne pourra être imputable à la commune.

Il est interdit au concessionnaire de faire de la publicité commerciale tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la cafétéria, sauf :

- En faveur des marchandises dont la vente est autorisée conformément aux dispositions du présent cahier des charges.
- Sur les bâches installées sur les clôtures délimitant les terrains de tennis et moyennant accord préalable de la commune.

### **Article 22 : Diffusions musicales et visuelles**

Le concessionnaire pourra diffuser dans la cafétéria, à ses frais et moyennant toutes redevances dues en la matière, tous sons et images transmis par tout moyen technique.

Il devra toutefois solliciter l'autorisation préalable du Collège.

Le Collège se réserve le droit de mettre fin à ces autorisations, à tout moment, s'il le juge nécessaire et, notamment si la puissance des émissions constituait une gêne ou une nuisance pour les riverains et occupants du parc de la Jeunesse.

Les programmes musicaux seront établis judicieusement, de façon à satisfaire les auditeurs dans la plus large mesure.

Les émissions ou la teneur des images blessant les mœurs sont interdites de même que celles contraires aux instructions légales.

Les émissions ne toucheront en rien aux convictions politiques, philosophiques religieuses ou linguistiques de la population.

Les droits et taxes qui seraient éventuellement exigibles pour ces émissions incomberont au concessionnaire. .

### **Article 23 : Animaux**

Les animaux éventuels du concessionnaire ou des clients ne pourront troubler la tranquillité publique.

### **Article 24 : Responsabilité, engagement et droits de la commune**

La commune n'assume aucune responsabilité en ce qui concerne les vols qui pourraient se produire à l'occasion et pendant l'exploitation.

La commune s'engage à ne pas accorder d'autres concessions portant sur la vente de boissons et de produits comestibles à l'intérieur de la cafétéria pendant toute la durée du contrat, sauf autorisation accordée à l'alinéa 3 du présent article.

Le Collège se réserve le droit d'autoriser, à titre exceptionnel, l'organisation de certaines fêtes ou manifestations dans l'enceinte du parc de la Jeunesse.

Dans cette éventualité, les organisateurs auront la possibilité de vendre toute marchandise quelconque, y compris boissons et denrées alimentaires dans l'enceinte du parc.

Le droit d'exploiter la cafétéria, reconnu au concessionnaire, ne sera pas suspendu pendant la durée de ces festivités.

### **Article 25 : Remplacement temporaire du concessionnaire**

En cas de force majeure - le concessionnaire, s'il est une personne physique, pourra se faire remplacer par une personne agréée préalablement par le Collège.

Dans ce dernier cas, le concessionnaire reste seul responsable de la bonne exécution du contrat, du paiement de la redevance et des dégâts éventuels.

En cas de remplacement du concessionnaire, la garantie bancaire prévue à l'article 8 restera affectée comme garantie jusqu'à l'expiration de la concession.

### **Article 26 : Cession de la concession**

Le concessionnaire ne pourra céder, ni "sous-céder" son droit d'exploitation, sans accord préalable du Collège.

### **Article 27 : Fin de la concession**

La commune peut mettre fin au contrat sans que le concessionnaire puisse prétendre à une indemnité quelconque :

- En cas de non-exécution ou de violation d'une quelconque clause du cahier des charges et des conditions de la concession ;
- Au cas où le concessionnaire ne serait plus de bonnes vie et mœurs ou s'il ferait participer à l'exploitation de la concession des personnes ne présentant pas les garanties suffisantes de moralité ;
- Au cas où le concessionnaire n'assurerait pas l'exploitation de la concession dans la dignité et notamment s'il tolérerait de la part de son personnel ou de la clientèle, des propos, faits ou gestes contraires à l'ordre public, aux bonnes mœurs et à la bonne renommée de l'établissement ou susceptible d'offenser les convictions philosophiques, politiques ou linguistiques des consommateurs et usagers ;
- En cas de décès, d'absence ou d'interdiction du concessionnaire et, d'une manière générale, dans tous les cas où ce dernier ne serait pas en mesure de poursuivre l'exploitation dans les conditions matérielles ou morales requises.

Il en sera notamment ainsi en cas de faillite ou de concordat ou de déconfiture du Concessionnaire.

- En cas d'infraction à la loi sur les débits de boissons.

Au cas où il serait mis fin au contrat de concession par la commune dans un des cas énoncés dans le présent article, la redevance du mois en cours restera acquise à la commune, sans préjudice des dommages et intérêts que la commune serait en droit de réclamer au concessionnaire du chef d'inexécution de ses obligations.

## **Article 28 : Reprise commerciale**

A l'expiration de la concession, le concessionnaire sortant ne sera pas admis à réclamer un droit de reprise commerciale quelconque à la personne qui lui succédera.

## **Article 29 : Offres de prix**

Les offres de prix devront être conformes au modèle annexé au présent cahier des charges. Les offres de prix par des sociétés civiles ou commerciales devront être accompagnées d'un document établissant d'une façon non équivoque que le ou les signataires de l'offre de prix jouissent des pouvoirs requis pour agir au nom de leur société.

Les offres de prix sont à adresser au Collège des Bourgmestre et Echevins, par lettre recommandée remise à la poste trois jours francs avant la date fixée pour la remise des offres. La date de la poste fait foi quant au respect du délai de transmission des offres de prix.

Les offres de prix seront placées dans une enveloppe cachetée portant la mention "Offre de prix pour l'exploitation de la cafétéria du chalet de tennis du parc de la Jeunesse". Cette enveloppe sera placée dans un pli adressé au Collège des Bourgmestre et Echevins - Administration communale - chaussée de Wemmel 100 - 1090 Jette.

La commune se réserve le droit :

- D'octroyer la concession selon les conditions énoncées à l'article 5 ;
- De rejeter les offres de prix qui prévoient des conditions autres que celles stipulées au présent cahier des charges ;
- De refuser la concession à toute personne dont les garanties d'honorabilité et de moralité lui paraîtraient insuffisantes ;
- De ne donner aucune suite aux offres, d'en demander de nouvelles ou de prendre toute mesure qu'elle juge conforme à ses intérêts.

## **Article 30 : Divers**

Le concessionnaire est tenu de respecter tous les lois et règlements en vigueur et recevra à ce titre un exemplaire du règlement général de police de la commune de Jette. Les cas non prévus au présent cahier des charges seront tranchés par le Collège, qui s'inspirera des lois, règlements et usages en vigueur.

### **MODELE D'OFFRE**

Je soussigné (nom et prénoms) :

Lieu et date de naissance :

Etat civil :

Nationalité :

Profession :

Registre de commerce :

Numéro de T.V.A. :

Domicile :

- (1)
- agissant en mon nom personnel
  - agissant au nom de la société (dénomination et siège social)

en qualité de

m'engage, sur mes biens meubles et immeubles, tant en mon nom personnel qu'en celui de mes successeurs et ayants droit, à exploiter la cafétéria du chalet de tennis du parc de la Jeunesse, coté bd de Smet de Naeyer à Jette.

Je reconnais avoir pris connaissance de toutes et de chacune des clauses du cahier des charges régissant cette entreprise, adopté par le conseil communal en séance du 27 janvier 2021 et m'engage à m'y conformer scrupuleusement.

J'offre d'effectuer des travaux d'investissement détaillés dans le plan annexé et ce, pour un montant total de \_\_\_\_\_ euros (en toutes lettres).

J'annexe à mon offre de prix :

- l'attestation prescrite établissant la situation de mon compte envers l'Office National de Sécurité Sociale jusqu'au dernier trimestre échu précédant la date de remise des offres de prix.  
D'autre part, j'autorise par la présente offre de prix, l'Office National de la Sécurité Sociale à fournir directement à l'Administration communale de Jette tous les renseignements concernant la situation de mon compte envers cet office en matière de cotisations.
- Le plan financier reprenant les travaux et/ou acquisitions envisagés
- une attestation prouvant mon expérience professionnelle de 5 années consécutives dans la gestion d'une cafétéria d'un complexe sportif public ou privé du même type et ce, comme indépendant.
- Un plan financier d'investissements et d'amortissements ainsi que les prévisions de rentabilité de la cafétéria pour la période visée par la concession garantissant ma solvabilité.
- Un projet de convention obtenu auprès d'une brasserie
- Un bilan fiscal nominatif reprenant tous types d'impôts confondus
- Une lettre de motivation.

Ainsi fait à . . . . . , le

Le Soumissionnaire,  
(signature)

Ci-joint :

- le tarif et la description des marchandises que je compte mettre en vente dans la cafétéria.

(1) Biffer les mentions inutiles