

La concession d'exploitation de la salle de réception du bloc B sur le site du stade Fallon arrive à son terme le 30/06/2019.

Le Conseil communal, en séance du 18/03/2019, a donc décidé d'ouvrir un appel aux candidats en vue de concéder son exploitation pour une période de 9 ans, soit du 01/07/2019 au 30/06/2028.

Concession d'exploitation de la salle de réception du Bloc B du stade FALLON

Objet : Exploitation d'exploitation de la salle de réception du Bloc B située sur le site du stade communal de la commune de Woluwe-Saint-Lambert.

Durée : 9 ans

Clauses : Voir projet de convention joint.

Critères de sélection de l'exploitant :

- 10 points au mieux-disant quant au montant de la redevance annuelle (minimum 1.000,00 EUR/mois) ;
- 10 points quant à la valorisation de minimum 10 années d'expérience directe dans la gestion d'une salle de réception liée à une infrastructure sportive, majorés de 5 points pour les candidats pouvant justifier de plus de 15 années d'expérience directe dans la gestion d'une salle de réception liée à une infrastructure sportive (à justifier au moyen de toute pièce probante à joindre au dossier de candidature).

Date limite pour soumettre une candidature : 31/05/2019 (compris)

Comment soumettre une candidature : Par courriel (affaires.juridiques@woluwe1200.be) ou par courrier recommandé (administration communale, avenue Paul Hymans 2 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert).

Bordereau

Redevance annuelle		EUR
Années d'expérience dans la gestion d'une salle de réception liée à une infrastructure sportive		Ans

Convention de concession d'exploitation

ENTRE :

La Commune de Woluwe-Saint-Lambert représentée par le Collège des Bourgmestre et Echevins en la personne *de (nom, prénom), (fonction), et (nom, prénom)*, Secrétaire communal, agissant en exécution de la délibération du Conseil communal du ../../2019 ;

Ci-après dénommée « la Commune »

ET :

... ayant son siège à ..., représenté(e) par, agissant en qualité de,

Ci-après dénommé(e) « l'exploitant »,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 Objet et durée

La commune concède à l'exploitant, qui accepte expressément et comme tel, le droit d'exploiter la salle de réception du bloc B d'une superficie de 116,65 m² et un local de réserve d'une superficie de 27,98 m² situés sur le site du stade Fallon (voir plan joint) pour une période de 9 ans, soit du 01/07/2019 au 30/06/2028.

Cette affectation ne pourra être modifiée sans l'accord préalable et écrit de la commune.

L'exploitant perçoit les recettes liées à l'activité visée et assume seul le risque de la gestion et de la fréquentation du public.

Le concessionnaire s'engage à veiller à la bonne occupation des lieux et au respect des règles élémentaires d'entretien et de bon voisinage et s'engage à signaler par écrit à l'administration (service des Propriétés communales) toute modification de ses statuts et tout changement relatif à la personne chargée des relations avec la Commune.

Article 2 Horaire

L'exploitant s'engage à ouvrir 7j/7 les installations au public à tout le moins 8h par jour, pendant les périodes suivantes :

Semaine : 10h - jusqu'à l'heure de fermeture du stade au plus tard.

Week-end : 8h - jusqu'à l'heure de fermeture du stade au plus tard.

Vacances scolaires : 8h - jusqu'à l'heure de fermeture du stade au plus tard.

Article 3 Redevance

L'exploitant est redevable à la commune d'une redevance annuelle de ... EUR.

Cette redevance est rattachée à l'indice des prix à la consommation et sera indexée chaque année en janvier selon la formule suivante :

$$\frac{\text{Redevance de base} \times \text{indice du mois de janvier de l'année visée}}{\text{Indice de départ}}$$

L'indice de départ est celui du mois de juin 2019.

La redevance est payable annuellement anticipativement au compte IBAN BE39 0910 1186 2119 de la commune de Woluwe-Saint-Lambert. La commune applique, après mise en demeure, une augmentation de 10 % des montants en retard.

Article 4 Garantie

En garantie de la bonne exécution de ses obligations, l'exploitant aura constitué avant la remise des clés du bien loué, une garantie équivalant à 1/4^{ième} de la redevance annuelle.

Cette somme sera placée par les parties sur un compte individualisé ouvert au nom de l'exploitant, soit auprès d'une institution publique de crédit, soit auprès d'une banque, soit auprès d'une caisse d'épargne.

Les intérêts produits par la somme ainsi placée seront capitalisés.

Par ce placement, la commune acquiert le privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations de l'exploitant.

Article 5 Taxes et impôts

L'exploitant supporte tous les impôts et taxes relatifs à la jouissance ou l'utilisation des installations objet de la présente convention. Le précompte immobilier reste à charge de la commune. Les frais d'enregistrement sont à charge du concessionnaire.

Article 6 Surveillance, charges et frais

L'exploitant assure la surveillance de l'objet de la présente convention.

Sont à charge du concessionnaire:

- les frais découlant de sa consommation privée d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage selon les modes de calcul déterminés ci-après ;
- les frais de téléphone ainsi que l'abonnement à ces services ;
- les frais, taxes, redevances relatifs à la radio, la télévision ou la télédistribution auxquels le concessionnaire s'abonne ;

A titre de provision sur ces charges, le locataire versera mensuellement une somme de XXX EUR au crédit du compte IBAN n° BE39 0910 1186 2119 de la Commune de Woluwe-Saint-Lambert. Tout paiement à un tiers est nul et non avenue.

Les compteurs sont les suivants :

Eau :

Gaz :

Électricité :

Le cas échéant, en l'absence de compteurs de passage, la répartition des consommations d'eau et d'énergie sera calculée au prorata des surfaces occupées.

Au moins une fois par an, un décompte détaillé des charges sera adressé par la Commune au concessionnaire. Celle-ci pourra demander à examiner les comptes et exiger la production des justificatifs.

A la réception de ce décompte, la Commune ou le concessionnaire versera à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles.

La provision sera adaptée par la Commune en fonction des dépenses réelles telles qu'elles ressortent du dernier décompte effectué, en déterminant le montant des charges en divisant par 12 le montant total des dépenses réelles de l'année civile précédente.

La Commune assure la gestion technique de l'immeuble. En cas de problème, le concessionnaire est invitée à s'adresser à la commune et est tenue de lui signaler immédiatement

1. Tout trouble de fait et de droit relatif au bien loué ;
2. Tout dommage dont la réparation est à charge de la Commune.

À défaut d'avoir averti la Commune, le concessionnaire est tenue pour responsable de toute aggravation du dommage et peut être tenu d'indemniser la Commune de ce chef.

Article 7 Entretien et réparations

Conformément à l'article 1754 du Code Civil, les réparations locatives et l'entretien, conforme aux règles de l'art, sont à charge du locataire. Ils comprennent notamment :

- le nettoyage des locaux occupés ;
- le ramonage annuel des cheminées utilisées à titre privatif ;
- l'entretien des installations privatives de gaz, d'électricité et de chauffage (si la Commune a souscrit pour le compte du preneur un contrat d'entretien collectif pour l'entretien annuel de la chaudière, elle est répercutera le prix sur le locataire) ;
- l'entretien des installations sanitaires ;
- la désobstruction des décharges d'eaux usées ;
- le remplacement des vitres brisées ;
- l'entretien des revêtements des murs et des sols, ainsi que des portes, fenêtres, volets, serrures, etc. ;
- l'entretien des jardins privatifs.

Tout dommage résultant de l'inexécution de ces obligations sera réparé aux frais du locataire.

Lorsque, après mise en demeure par lettre recommandée, le locataire n'exécute pas à temps les travaux d'entretien et de réparation qui lui incombent, la Commune a le droit de les exécuter lui-même ou de les faire exécuter par un tiers pour compte du locataire. Celui-ci doit payer à la Commune le montant des sommes déboursées par elle. Les autres réparations sont à charge de la commune et notamment celles qui résultent de l'usure normale, de la vétusté, d'un cas de force majeure et d'un vice de l'immeuble.

La Commune peut effectuer toute réparation lui incombant.

Par dérogation à l'article 1724 du Code civil, le concessionnaire est tenue de tolérer, sans indemnisation, l'exécution de tous travaux que la Commune juge utile de réaliser dans le cadre d'un plan de rénovation ou d'aménagement même si elle se prolonge au-delà de 40 jours.

Article 8 Modifications au bien

Le concessionnaire ne pourra modifier les lieux loués sans accord préalable et écrit de la Commune. Il ne pourra faire usage de la façade pour y installer une antenne de radio ou de télévision et d'une manière plus générale pour y fixer ou y poser quoi que ce soit.

En cas de modification non acceptée, la Commune ne devra aucune indemnité si elle conserve les modifications. Elle pourra également exiger la remise des lieux en leur état originel et en l'absence de réaction de l'association, à la suite d'une mise en demeure, faire procéder elle-même aux travaux, aux frais du concessionnaire.

Par la présente convention, le concessionnaire est autorisé, après accord préalable du collège des bourgmestre et échevins, à peindre ou tapisser en tons neutres, avec des matériaux de bonne qualité. L'utilisation d'appareils électriques susceptibles d'entraîner une surcharge est à convenir avec le Service des Propriétés communales.

Article 9 Cession et sous-location

En aucun cas, l'exploitant ne pourra ni sous-louer en tout ou en partie, ni céder ses droits sur le bien sans autorisation préalable et écrite de la Commune.

Article 10 Affichage et jeux

L'exploitant ne peut, sans l'autorisation préalable et écrite de la Commune, placer ou faire placer des affiches, réclames, ou plaques quelconques sur les terrains, les clôtures et leurs abords.

Les appareils de jeux (susceptibles ou non de procurer des gains au joueur) et les haut-parleurs sont également interdits.

Chaque demande écrite sera examinée par le Collège des bourgmestre et échevins.

Article 11 Assurances

L'exploitant doit souscrire une police d'assurances de type « intégrale incendie », dégâts des eaux, bris de vitrage et le recours des voisins pour les infrastructures objet de la présente convention.

L'exploitant doit souscrire également une police couvrant ses risques en ce qui concerne sa responsabilité civile, ainsi que celle de ses agents et préposés pour tout sinistre qui pourrait survenir dans le cadre de l'exploitation du bien.

Une preuve de chaque police d'assurance, mentionnée aux alinéas précédents du présent article, ainsi que du paiement des primes y afférant, doit être transmise à la commune dans le mois de la signature de la présente convention et à chaque date d'anniversaire de la convention. Si la commune n'a pas reçu la preuve de chaque police d'assurance et ou du paiement de toutes les primes dans le délai dont question ci-avant, elle adresse par lettre recommandée une mise en demeure d'y satisfaire dans le délai de 30 jours calendrier à compter du deuxième jour qui suit l'envoi de la lettre recommandée. Passé ce délai, la présente convention est résolue de plein droit aux torts du concessionnaire.

Dans tous les cas, l'exploitant renonce, sans réserve à tout recours contre la commune du chef des dispositions prévues aux articles 1721 et 1386 du Code civil. La commune ne pourra notamment être rendue responsable des vols, dégradations dont l'exploitant pourrait être victime. L'exploitant assumera personnellement, et à la décharge de la commune, toute responsabilité des vols, accidents et de leurs dommages qui pourraient se produire dans le bien.

Article 12 Visites du bien

Les représentants de la Commune ont le droit de visiter le bien à tout moment pendant les heures d'ouverture afin de s'assurer du bon état d'entretien et de la bonne gestion des installations.

Article 13 Etats des lieux

Au plus tard pour l'entrée de l'exploitant dans les lieux et à la fin de la concession, après enlèvement du mobilier et avant la remise des clefs, un état des lieux détaillé et amiable sera établi.

A ces occasions, les parties procéderont également aux relevés des index de tous les compteurs.

L'exploitant rend les lieux dans l'état dans lequel elle les a reçus, suivant l'état des lieux, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure. Les parties constateront les dégâts éventuels. Dans ce cas, le service des Propriétés communales fixera le montant des dommages et intérêts.

L'exploitant répond des dégradations ou des pertes survenant pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute. L'exploitant répond également des dégradations ou pertes qui surviennent par le fait des personnes qu'il accueille dans les lieux loués.

Article 14 Résiliation pour faute

Tout manquement ou violation importante par l'une des parties d'une de ses obligations en vertu du présent contrat, auquel il n'aurait pas été remédié dans un délai d'un mois suivant l'envoi par la partie la plus diligente d'une mise en demeure par courrier recommandé, sera considéré comme un manquement grave ouvrant le droit pour la partie la plus diligente d'exiger la résolution du contrat aux torts de l'autre.

L'exploitant devra supporter toutes les charges, tous les frais, débours et dépens provenant de cette résiliation.

En cas de rupture de la convention par la faute de l'exploitant, la redevance annuelle payée anticipativement restera acquise à la Commune.

Article 15 Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, l'exploitant fait élection de domicile en son siège social, tel que publié au Moniteur belge.

Article 16 Droit applicable et juridiction compétente

Le droit belge est d'application et les tribunaux de Bruxelles sont seuls compétents. Le cas échéant, la langue de la convention détermine le tribunal compétent, selon son régime linguistique.

Article 17 Enregistrement

Le concessionnaire fera enregistrer la concession dans les 2 mois, prenant cours à partir de la date de sa signature.

Annexe

