

COMMUNE DE BOUILLON

**ESPACE HORECA DIT « LA CABANE »
ESPLANADE GODEFROID DE BOUILLON**

**CONCESSION DE TRAVAUX POUR LE
DÉVELOPPEMENT ET
L'EXPLOITATION D'UNE ACTIVITÉ DE
RESTAURATION**

CAHIER SPÉCIAL DES CHARGES



Avril 2023

CAHIER SPECIAL DES CHARGES

Relatif à la

CONCESSION DE TRAVAUX POUR LE DÉVELOPPEMENT ET L'EXPLOITATION D'UNE ACTIVITÉ DE RESTAURATION EN LIEU ET PLACE DE « LA CABANE » SITUE SUR L'ESPLANADE GODEFROID DE BOUILLON

Pouvoir Adjudicateur	Administration Communale de BOUILLON Place Ducale, 1 6830 BOUILLON
Personne de contact	IDELUX Projets publics Madame Céline LAURENT Chef de projets Drève de l'Arc-en-ciel, 98 B – 6700 ARLON Tel : +32 (0)499 77 22 23 Mail : celine.laurent@idelux.be
Visite obligatoire des lieux	A fixer avec Céline LAURENT au plus tard 30 jours avant la date ultime de remise des offres
Date ultime de remise des offres	Au plus tard le mardi 14 novembre 2023 à 11h00
Modalité de dépôt des offres	Via la plateforme e-tendering

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE I : Contexte et Objet de la concession	7
1. Contexte dans lequel s'inscrit la concession	7
2. Objet de la concession	8
3. Déroulement de la procédure	9
4. Calendrier envisagé pour l'attribution de la concession	10
CHAPITRE II : Clauses administratives générales	11
Section I : Généralités	11
1. Règlementation, définition et valeur de la concession	11
1.1. Règlementations régissant la concession.....	11
1.2. Définition de la concession de travaux	11
1.3. Valeur de la concession	11
1.4. Conclusion d'une convention	12
2. Demandes de renseignements.....	12
Section II : Droit d'accès et sélection Qualitative.....	13
1. Généralités	13
2. Motifs d'exclusion obligatoire.....	13
3. Motifs d'exclusion facultative	15
4. Mesures correctrices.....	16
5. Les candidats concessionnaires.....	16
6. Critères de sélection.....	17
6.1. Capacité économique et financière.....	17
6.2. Capacité technique ou professionnelle	18
6.3. Agréation	18
7. Recours à la capacité d'un tiers.....	19
Section III : Attribution.....	20
1. Critères d'attribution.....	20
1.1. La vision de la concession à travers le projet proposé, le plan d'affaires et l'équipe – 80 points	20
1.2. La redevance que le concessionnaire s'engage à offrir au pouvoir adjudicateur – 20 points	21
Section IV : Dépôt des offres	22
1. Modalités d'introduction des offres.....	22
1.1. Visite obligatoire.....	22
1.2. Droit et mode d'introduction des offres	22

1.3. Offre unique	22
2. Documents à fournir dans l'offre	23
2.1. Droits d'accès et sélection qualitative (« Section II »)	23
2.2. Composition du dossier d'offre (« Section III »)	23
3. Choix de l'offre	25
4. Délai d'engagement des offres.....	25
CHAPITRE III : Dispositions relatives à la concession	26
Section I : Généralités	26
1. Lieu de la concession	26
1.1. Localisation	26
1.2. Description du (futur) bâtiment et périmètre de la concession	27
1.3. Projet communal de réaménagement de l'Esplanade Godefroid de Bouillon	29
2. Exigences réglementaires éventuelles	29
2.1. Permis d'urbanisme.....	29
2.2. Obtention d'un permis d'environnement	30
2.3. Autres obligations.....	30
3. Droit réel et garantie	30
4. Entrée en vigueur et durée de la concession	31
5. Renouvellement de la concession.....	31
6. Fin de la concession.....	32
6.1. Résiliation anticipée de la concession	32
6.2. Force majeure survenant dans le chef du pouvoir adjudicateur	32
6.3. Manquement grave du concessionnaire	33
6.4. Force majeure survenant dans le chef du concessionnaire durant l'exploitation	34
6.5. Faillite, mise en liquidation, dissolution ou modification juridique affectant le concessionnaire.....	34
7. Libération des lieux à la fin de la concession	34
8. Cession des droits du concessionnaire - Clause de réexamen	35
9. Modification affectant le concessionnaire.....	35
10. Clauses d'imprévisibilité	35
11. Modalités de paiement de la redevance	35
12. Assurances.....	36
13. Responsabilités.....	36
14. Défaut d'exécution et sanctions.....	37
15. Pénalités	38

16.	Impôts et taxes	38
17.	Election de domicile et notifications	38
18.	Dispositions relatives aux données à caractère personnel (RGPD).....	39
19.	Droit applicable et juridiction compétente en cas de litiges.....	39
SECTION II : Modalités d'exécution des travaux		40
1.	Travaux à réaliser par le concessionnaire	40
2.	Spécifications techniques des aménagements	40
3.	Plans de détail et d'exécution établis par le concessionnaire.....	41
4.	Délai d'exécution des travaux	42
5.	Amendes pour retard	42
6.	Remise des documents.....	43
7.	Garantie d'exécution des travaux	43
8.	Autorisations	43
9.	Contrôle des travaux	44
10.	Sous-traitants	44
11.	Conditions relatives au personnel	45
12.	Organisation du chantier	45
13.	Nuisances dues au chantier.....	45
14.	Conformité de l'exécution.....	45
15.	Modifications en cours d'exécution	46
16.	Réception provisoire et définitive	46
SECTION III : Modalités relatives à l'exploitation.....		47
1.	Destination des lieux	47
2.	Service de restauration	47
3.	Animations / Activités complémentaires	47
4.	Etat des lieux	47
5.	Obligations du concessionnaire	48
5.1.	Horaire d'ouverture.....	48
5.2.	Promotion et commercialisation de l'établissement	48
5.3.	Produits / Carte	48
5.4.	Autres obligations relatives à l'établissement	48
5.5.	Entretien des abords immédiats	49
6.	Continuité du service public.....	49
7.	Autres frais mis à charge du concessionnaire	50
8.	Entretien général et réparations	50

9.	Travaux urgents.....	50
10.	Enseigne et signalisation de l'établissement.....	50
11.	Contrôle de l'exploitation.....	50
12.	Cautionnement lié à l'exploitation de l'établissement	51
Annexes		52

1. Contexte dans lequel s'inscrit la concession

La Commune de Bouillon a entamé depuis quelques années une réflexion globale de renforcement de l'attractivité de la ville en y améliorant la convivialité et l'accueil des touristes et en développant des activités et équipements attractifs et qualitatifs.

Pour ce faire, un des projets majeurs est l'aménagement de l'Esplanade du Château et de ses liaisons vers le centre urbain de Bouillon.

Porte d'entrée du Château, surplombant la ville et offrant de ce fait un des points de vue les plus célèbres, l'Esplanade Godefroid de Bouillon est le lieu incontournable pour toutes personnes de passage à Bouillon.

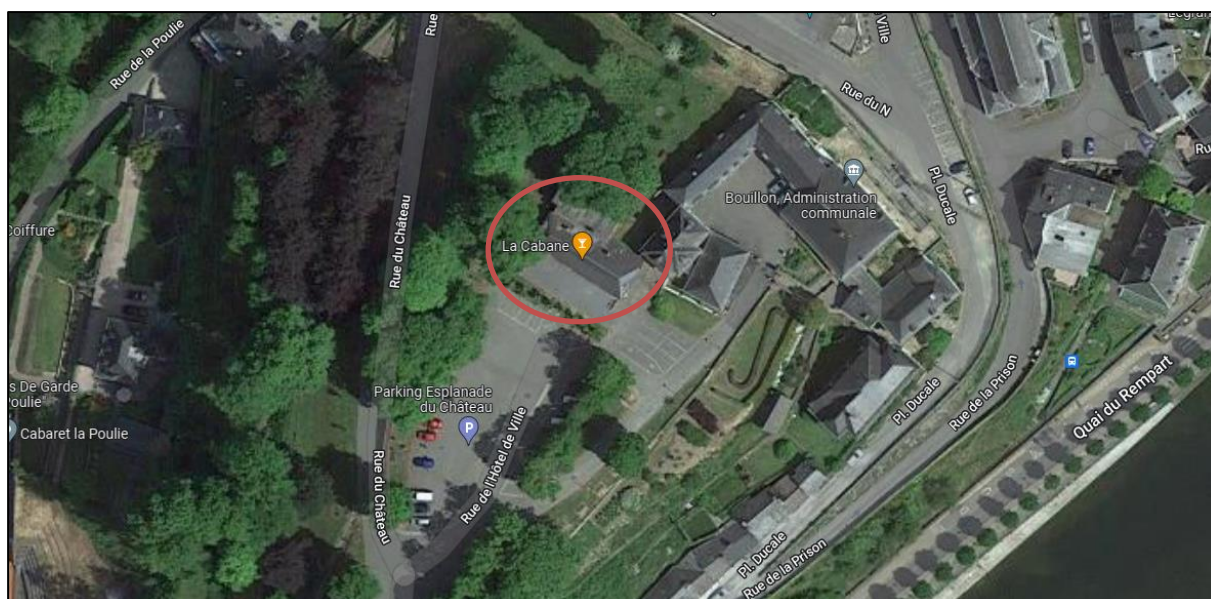
Actuellement, la place ne dispose d'aucun aménagement à proprement parlé, et consiste en un parking recouvert de bitume et déstructuré de 4 000 m², et un lieu de transition pour les personnes souhaitant se rendre au Château, à l'Administration Communale ou au restaurant « La Cabane » présent au bout du parking. L'Esplanade dispose pourtant de nombreux atouts pour devenir un espace public de qualité : site classé au patrimoine exceptionnel de Wallonie, avec une vue imprenable de part et d'autre de la ville, une superficie non négligeable en plein cœur de Bouillon, et un environnement urbain naturel porteur d'une valeur identitaire forte.

Le projet d'aménagement du site consiste donc en une restructuration visuelle et fonctionnelle de l'espace afin de satisfaire à plusieurs fonctions, tant publiques que touristiques.

Le projet va permettre de repenser le parage de manière plus efficiente afin d'optimiser et de réduire l'espace qui y est dédié, tout en conservant le nombre d'emplacements actuels (environ 40), le parking étant un élément moteur d'un site touristique. La restructuration de l'espace va permettre d'y insérer d'autres fonctionnalités afin que l'Esplanade ne soit non plus vue comme un parking mais comme un espace public à part entière.

Parmi ces fonctions, nous pouvons citer la création d'une activité de restauration (objet de la présente concession) en lieu et place de « La Cabane ».

En conséquence, la Commune de Bouillon souhaite désigner un opérateur privé professionnel, capable d'investir dans le bien (démolition, reconstruction), d'y proposer une activité de restauration qualitative, et de l'exploiter de manière professionnelle dans la durée.



2. Objet de la concession

La présente concession a pour objet la mise en place d'une **concession de travaux** qui porte sur la **création d'un établissement de restauration en lieu et place du restaurant actuel dit « La Cabane » (en ce compris la démolition), le financement des travaux nécessaires à l'activité, leur mise en œuvre et l'exploitation de l'établissement**. La concession consiste donc à créer une nouvelle offre de restauration qualitative sur l'Esplanade Godefroid de Bouillon, lieu stratégique de la ville et porte d'entrée du Château.

Par « offre de restauration », il faut entendre tout type d'établissement lié de près ou de loin au secteur de la restauration, mais avec un niveau de **qualité supérieur**, et ayant pour objectif d'accueillir des visiteurs (accessible à tous publics) et de proposer des produits de qualité locaux et/ou artisanaux à la dégustation. La forme de cet établissement est totalement libre :

- Brasserie ;
- Restaurant ;
- Bistrot ;
- Salon de dégustation ;
- Etc.

Cependant, cet établissement devra apporter une réelle valeur ajoutée dans l'animation de l'Esplanade et s'intégrer à part entière à la rénovation future et globale de cet espace.

L'offre de restauration qui y sera proposée sera qualitative mais aussi attractive tant pour les visiteurs que pour les locaux. Des activités connexes pourront également y être organisées pour stimuler l'activité de l'Esplanade (petits-déjeuners, afterworks, vente de produits locaux, etc.).

En vue de permettre au concessionnaire d'obtenir un financement, celui-ci pourra le cas échéant, se voir attribuer un droit réel sur l'espace concédé lui permettant de réaliser les travaux qui s'imposent (superficie ou emphytéose).

En contrepartie, le concessionnaire exploitera l'ouvrage selon les modalités prévues dans les documents de concession moyennant le paiement d'une redevance dont le montant, la périodicité et la date du 1^{er} versement seront à déterminer lors des négociations ultérieures et seront fonction notamment des investissements consentis par le concessionnaire. En outre, le concessionnaire sera tenu d'entretenir l'ensemble du site afin d'assurer la pérennité des aménagements et de garantir la qualité de l'accueil des visiteurs / clients tout au long de la concession.

La Commune entend attribuer cette concession pour une durée estimée à 35 années, prenant cours à partir de la date de réception provisoire des travaux levée de toute remarque.

L'attention des soumissionnaires est attirée sur le fait que, à l'issue de la présente concession, aucune reprise de fonds de commerce n'aura lieu. Cependant, la Commune examinera la possibilité d'un renouvellement unique de la concession pour une durée de 5 ans si le concessionnaire réalise des investissements significatifs avant la fin de la durée principale de la concession et si ces investissements ne sont pas entièrement amortis à la clôture de la concession principale, et pour autant que le concessionnaire signifie par courrier recommandé à la commune sa volonté de renouvellement au moins 12 mois avant la fin de la durée principale.

3. Déroulement de la procédure

Le présent cahier spécial de charges, ainsi que ses annexes incluant le formulaire d'offre constituent les documents de la concession.

Par le dépôt de son offre, le soumissionnaire renonce automatiquement à ses conditions générales ou particulières, même si celles-ci sont mentionnées dans l'une ou l'autre annexe à l'offre, sur les documents issus de communication future ou sur les factures émises.

Le Pouvoir adjudicateur se réserve le droit avant de désigner le concessionnaire :

- d'auditionner dans les conditions de stricte égalité les soumissionnaires qui ont déposé une offre, cette audition n'impliquant pas nécessairement une négociation ;
- de ne pas négocier avec les soumissionnaires ;
- de négocier avec les soumissionnaires les termes et les conditions de leur offre conformément aux modalités prévues dans le présent cahier spécial des charges.

A la demande du concédant, une négociation pourra être entamée avec les soumissionnaires. Le Pouvoir adjudicateur assurera l'égalité de traitement de tous les soumissionnaires. En particulier, il ne donnera pas de manière discriminatoire d'informations susceptibles d'avantager certains soumissionnaires par rapport à d'autres.

Les modalités pouvant faire l'objet de négociations entre les soumissionnaires (qui répondent aux droits d'accès et aux critères de sélections) et le pouvoir adjudicateur seront notamment les suivantes :

- la mise en œuvre du permis octroyé ;
- la durée de la concession (par exemple en fonction de l'importance des travaux à réaliser ainsi que des modalités et garanties exigées par les organismes de financement) ;
- le périmètre exact de la concession ;
- les conditions et modalités relatives à l'aménagement des lieux ;
- les conditions et modalités de fin de la concession, ainsi que de libération des lieux à la fin de la concession ;
- le montant, la périodicité ainsi que la date du 1^{er} versement de la redevance (par exemple en fonction du résultat d'exploitation escompté eu égard au type de concept développé) ;
- les modalités de contrôle des travaux ;
- les conditions et modalités d'exploitation eu égard à la nature de service public de la concession ;
- les pénalités et amendes de retard ;
- les dispositions en matière d'assurances ;
- la composition et le montant du capital de la personne morale ;
- les garanties et sûretés fournies ;
- les montants d'investissement, les sources et les modalités de financement ;
- etc.

Toutes les dispositions du présent cahier spécial des charges auxquelles il n'aura pas été dérogé formellement au terme de la négociation resteront d'application à la présente concession.

Au terme des négociations, les parties formaliseront leur accord dans une nouvelle convention qui détaillera l'ensemble de leurs obligations.

Les candidats non retenus ne seront pas indemnisés.

4. **Calendrier envisagé pour l'attribution de la concession**

Le calendrier envisagé pour l'attribution de la concession est le suivant :

	Dates/ Délais estimés
Dépôts des offres	Le mardi 14 novembre 2023 à 11h00
Négociation et décision d'attribution	La décision d'attribution de la concession interviendra au terme des négociations dans les 180 jours calendriers suivants la date de dépôt des offres.

Avant expiration des délais précités, le pouvoir adjudicateur se réserve le droit d'appliquer une prolongation volontaire de ceux-ci. Les soumissionnaires devront consulter l'avis de concession et ses rectificatifs pour être tenus informés d'une éventuelle prolongation.

SECTION I : GÉNÉRALITÉS

1. Règlementation, définition et valeur de la concession

1.1. *Règlementations régissant la concession*

La présente concession porte sur une concession de travaux et est soumise notamment à la réglementation suivante :

- La loi du 17 juin 2016 relative aux contrats de concession ;
- L'arrêté royal du 25 juin 2017 relatif à la passation et aux règles générales d'exécution des contrats de concession ;
- Arrêté royal du 13 juin 1984 instaurant des conditions d'exercice de l'activité professionnelle de restaurateur ou de traiteur-organisateur de banquets dans les petites et moyennes entreprises du commerce et de l'artisanat ;
- Code sur le bien-être au travail ;
- La loi du 20 mars 1991 relative à l'agrément des entrepreneurs de travaux ;
- La loi du 17 juin 2013 relative à la motivation, à l'information et aux voies de recours en matière de marchés publics, de certains marchés de travaux, de fournitures et de services et de concessions ;
- Loi du 04 février 2020 portant sur le livre 3 " Les biens " du Code civil ;
- L'ancien Code civil ;
- Les modalités prévues dans le cahier spécial des charges ;
- Toutes les modifications à la loi et aux arrêtés précités, en vigueur au jour de l'envoi de l'invitation à déposer une offre aux soumissionnaires potentiels admis à la procédure par l'adjudicateur.

Les opérateurs économiques sont tenus de respecter et de faire respecter pour toute personne agissant en qualité de sous-traitant, à quelque stade que ce soit, et par toute personne mettant du personnel à disposition pour l'exécution de la concession, toutes les obligations applicables dans les domaines du droit environnemental, social et du travail établies par le droit de l'Union européenne, le droit national, les conventions collectives ou par les dispositions internationales ainsi que toutes les dispositions légales, réglementaires ou conventionnelles en matière fiscale et de sécurité sociale.

Sans préjudice de l'application des sanctions visées dans d'autres dispositions légales, réglementaires ou conventionnelles, le pouvoir adjudicateur, qui constate dans le chef du/des soumissionnaire(s) des manquements aux obligations visées ci-avant applique les mesures d'exclusion ou, si la concession est déjà conclue, les sanctions prévues par le présent cahier des charges en cas de manquement contractuel.

1.2. *Définition de la concession de travaux*

La présente concession est considérée, au regard de la loi du 17 juin 2016 comme une concession de travaux c'est-à-dire « un contrat conclu par écrit et à titre onéreux par lequel un ou plusieurs adjudicateurs confient l'exécution de travaux à un ou à plusieurs opérateurs économiques, la contrepartie consistant soit uniquement dans le droit d'exploiter les ouvrages qui font l'objet du contrat, soit dans ce droit accompagné d'un prix ».

1.3. *Valeur de la concession*

Conformément à l'article 35 de la Loi du 17 juin 2016, la valeur de la présente concession a été estimée à 26.122.800 €, chiffre établi sur les bases suivantes :

- Réalisation des travaux de démolition, de construction d'un établissement HoReCa et équipements de la concession : 1.800.000 € HTVA
- Réinvestissement en cours de concession : 100.000 € HTVA

- Estimation d'environ 245 jours/an d'ouverture (5 jours/semaine, 49 semaines par an) en intérieur avec une moyenne de 100 clients par jour ayant une consommation moyenne de 25€ = 600.000 € par an à quoi il convient d'ajouter la terrasse avec une ouverture de 110 jours/an et pouvant accueillir 80 clients par jour avec une consommation moyenne de 10€ = 88.000€ par an et 4 événements extraordinaires accueillant 60 personnes avec 17€ de consommation moyenne = 4.080€/an. Soit un chiffre d'affaires estimé 692.080 €/an et 24.222.800€ HTVA sur la durée de concession de 35 ans.

1.4. Conclusion d'une convention

Le choix du concessionnaire et les termes définitifs des engagements respectifs des parties seront constatés dans un contrat incluant le présent document ajusté avec les éventuels compléments et modifications résultants de la négociation.

En cas de discordance ou d'ambiguïté, les dispositions du présent document auront priorité, sauf dérogation expresse donnée par écrit par le pouvoir adjudicateur et consignée dans le contrat à l'issue des négociations.

En cas de contradiction entre les documents fournis par le concessionnaire, l'interprétation la plus avantageuse pour le pouvoir adjudicateur sera retenue.

2. Demandes de renseignements

Le pouvoir adjudicateur rend obligatoire la visite du site avant dépôt des offres. Les modalités sont reprises page 22 du cahier des charges.

Toute demande d'information complémentaire, d'explication ou d'interprétation pourra être sollicitée exclusivement via la foire aux questions relative à la concession sur la plateforme e-notification. Ces éventuelles demandes devront être adressées au plus tard 15 jours ouvrables avant la date de remise des offres. La réponse sera communiquée sur la foire aux questions au plus tard 12 jours ouvrables avant la date de remise des offres.

En cas de besoin, le pouvoir adjudicateur se réserve le droit d'organiser d'autres séances de visite ou d'information dont il fixera les modalités dans le respect des principes d'égalité de traitement et de transparence des différents candidats.

Par ailleurs, les erreurs, ambiguïtés ou omissions que pourraient contenir les documents de mise en concurrence ainsi que les clauses qui pourraient apparaître, selon les soumissionnaires, comme illégales, déraisonnables ou contraires aux objectifs poursuivis par la présente procédure devront également être signalés au pouvoir adjudicateur selon les modalités du forum.

Le pouvoir adjudicateur n'est pas tenu de répondre en même temps à toutes les questions, remarques ou demandes de rectification. Il peut également ne pas répondre aux questions, remarques ou demandes de rectification non clairement formulées ou qu'il estimerait non pertinentes.

Si les observations ou questions formulées devaient justifier une modification du présent cahier de charges ou de ses annexes, le pouvoir adjudicateur communiquera un tel document modificatif simultanément à toutes les personnes qui ont commandés celui-ci.

SECTION II : DROIT D'ACCÈS ET SÉLECTION QUALITATIVE

1. Généralités

La déclaration de preuve provisoire (DPP) relative aux motifs d'exclusion doit être complétée par chacune des personnes suivantes :

- Tout soumissionnaire qui participe à la présente procédure. Lorsque le soumissionnaire est un groupement opérateurs économiques, chaque membre de ce groupe remplit et joint à son offre cette déclaration ;
- Les tiers à la capacité desquels il est appel pour les conditions de sélection.

Le modèle de déclaration de preuve provisoire (DPP) est repris en annexe 1.

2. Motifs d'exclusion obligatoire

Sera exclu de la procédure visée par le présent document tout soumissionnaire qui se trouve dans une situation devant mener à son exclusion pour cause de motifs d'exclusion frauduleux.

Ces critères visés à l'article 50 de la loi relative aux contrats de concession du 17 juin 2016 sont résumés comme suit :

1° Le pouvoir adjudicateur exclut, à quelque stade de la procédure que ce soit, un candidat ou un soumissionnaire de la participation à la procédure de passation, lorsqu'il a établi ou qu'il est informé de quelque autre manière que ce candidat ou ce concessionnaire a fait l'objet d'une condamnation prononcée par une décision judiciaire ayant force de chose jugée pour l'une des infractions suivantes :

- a. participation à une organisation criminelle ;
- b. corruption ;
- c. fraude ;
- d. infractions terroristes, infractions liées aux activités terroristes ou incitation à commettre une telle infraction, complicité ou tentative d'une telle infraction ;
- e. blanchiment de capitaux ou financement du terrorisme ;
- f. travail des enfants et toute autre forme de traite des êtres humains ;
- g. occupation de ressortissants de pays tiers en séjour illégal.

L'absence de motifs d'exclusion à cet égard sera prouvée, à la demande du pouvoir adjudicateur, par la communication d'un extrait de casier judiciaire du soumissionnaire.

2° Le pouvoir adjudicateur exclut le candidat ou le soumissionnaire qui a occupé des ressortissants de pays tiers en séjour illégal, même en l'absence d'une condamnation coulée en force de chose jugée et ce, dès l'instant où cette infraction a été constatée par une décision administrative ou judiciaire, en ce compris par une notification écrite en exécution de l'article 49/2 du Code pénal social.

3° Le pouvoir adjudicateur exclut le candidat ou le soumissionnaire lorsque la personne condamnée par jugement définitif ou décision administrative pour les motifs exposés aux points 1° et 2° est un membre de l'organe administratif, de gestion ou de surveillance dudit candidat ou soumissionnaire ou détient un pouvoir de représentation, de décision ou de contrôle en son sein.

Le ou les candidats s'engageront sur l'honneur sur ces motifs dans le document de preuve provisoire (DPP) annexé au présent cahier des charges.

4° Par ailleurs, le pouvoir adjudicateur exclut, à quelque stade de la procédure de passation que ce soit, la participation d'un candidat ou d'un soumissionnaire qui ne satisfait pas à ses

obligations relatives au paiement d'impôts et taxes ou de cotisations de sécurité sociale, sauf les exceptions mentionnées au sein dudit article.

Le pouvoir adjudicateur vérifiera lui-même, par voie électronique, dans les 20 jours suivants la date ultime pour l'introduction des offres, si le soumissionnaire est en règle avec ses obligations sociales et fiscales via l'application Télémarc. Si le pouvoir adjudicateur ne parvient pas à le vérifier de manière certaine, il demandera au soumissionnaire de fournir une attestation justifiant qu'il satisfait à ces obligations. Il en va de même lorsque dans un autre Etat membre, une telle application n'est pas disponible.

En ce qui concerne les éventuels soumissionnaires étrangers, les documents exigés par les articles 50 à 53 de la loi du 17 juin 2016 relative aux contrats de concession et aux articles 31 à 36 de l'arrêté royal du 25 juin 2017 relatif à la passation et aux règles générales d'exécution des contrats de concession n'étant pas accessibles par des moyens électroniques, les soumissionnaires concernés devront transmettre l'ensemble des documents suivants dans leur dossier d'offre :

- Un extrait de casier judiciaire datant de moins de 6 mois par rapport à la date ultime de dépôt des offres ou un document équivalent délivré par une autorité judiciaire ou administrative du pays d'origine ou de provenance faisant état qu'ils n'ont pas fait l'objet de condamnations prononcées par une décision judiciaire ayant force de chose jugée pour :
 - participation à une organisation criminelle telle que définie à l'article 324bis du Code pénal ;
 - corruption, telle que définie aux articles 246 et 250 du Code pénal ;
 - fraude au sens de l'article 1er de la convention relative à la protection des intérêts financiers des communautés européennes, approuvée par la loi du 17 février 2002 ;
 - blanchiment de capitaux tel que défini à l'article 5 de la loi du 11 janvier 1993 relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme ;
 - tout délit affectant la moralité professionnelle.
- Une attestation du greffe du tribunal de commerce compétent datant de moins de 6 mois par rapport à la date ultime de dépôt des offres ou un document équivalent délivré par une autorité judiciaire ou administrative du pays d'origine ou de provenance faisant état de ce qu'ils ne se trouvent pas dans une des hypothèses suivantes :
 - être en état de faillite, de liquidation, de cessation d'activités, de réorganisation judiciaire ou dans toute situation analogue résultant d'une procédure de même nature existant dans d'autres réglementations nationales ;
 - avoir fait aveu de sa faillite ou fait l'objet d'une procédure de liquidation, de réorganisation judiciaire ou de toute autre procédure de même nature existant dans d'autres réglementations nationales.
- Une attestation délivrée par l'autorité compétente certifiant que, suivant compte arrêté au plus tard à la date limite de réception des offres, il est en règle à cette date avec ses obligations relatives au paiement des cotisations de sécurité sociale selon les dispositions légales du pays où il est établi.

Est en règle par rapport auxdites obligations, le candidat qui n'a pas, pour ces obligations, une dette supérieure à 3.000 euros, à moins qu'il n'ait obtenu pour cette dette des délais de paiement qu'il respecte strictement.

- Une attestation dont il résulte qu'ils sont en règle par rapport à leurs obligations fiscales (taxes et impôts) selon les dispositions légales du pays où ils sont établis.

Est en règle par rapport auxdites obligations, le candidat qui n'a pas, pour ces obligations, une dette supérieure à 3.000 euros, à moins qu'il n'ait obtenu pour cette dette des délais de paiement qu'il respecte strictement.

3. Motifs d'exclusion facultative

Le pouvoir adjudicateur peut exclure, à quelque stade de la procédure que ce soit, un candidat ou un soumissionnaire de la participation à la procédure de passation dans les cas suivants :

- a) Lorsque le pouvoir adjudicateur peut démontrer, par tout moyen approprié, que le candidat ou le soumissionnaire a manqué aux obligations applicables dans les domaines du droit environnemental, social ou du travail, visés à l'article 27 de la loi relative aux contrats de concession. Le ou les candidats seront ainsi tenus de respecter et de faire respecter par toute personne agissant en qualité de franchisé et/ou de sous-traitant, à quelque stade que ce soit et de manière générale par toute personne mettant du personnel à disposition pour l'exécution de la concession, toutes les obligations applicables dans les domaines du droit environnemental, social et du travail établies par le droit de l'Union européenne, le droit national, les conventions collectives ou par des dispositions internationales en matière de droit environnemental, social et du travail énumérées à l'Annexe IV de la loi relative aux contrats de concession du 17 juin 2016 ;
- b) lorsque le candidat ou le soumissionnaire est en état de faillite, de liquidation, de cessation d'activité, de réorganisation judiciaire ou a fait l'aveu de sa faillite ou fait l'objet d'une procédure de liquidation ou de réorganisation judiciaire, ou dans toute situation analogue résultant d'une procédure de même nature existant dans d'autres réglementations nationales ;
- c) lorsque le pouvoir adjudicateur peut démontrer par tout moyen approprié que le candidat ou le soumissionnaire a commis une faute professionnelle grave qui remet en cause son intégrité ;
- d) lorsque le pouvoir adjudicateur dispose d'éléments suffisamment plausibles pour conclure que le candidat ou le soumissionnaire a commis des actes, conclu des conventions ou procédé à des ententes en vue de fausser la concurrence, au sens de l'article 25 de la loi du 17 juin 2016 relative aux contrats de concession ;
- e) lorsqu'il ne peut être remédié à un conflit d'intérêts au sens de l'article 26 de la loi du 17 juin 2016 relative aux contrats de concession par d'autres mesures moins intrusives ;
- f) lorsqu'il ne peut être remédié à une distorsion de la concurrence résultant de la participation préalable des candidats ou soumissionnaires à la préparation de la procédure de passation, visée à l'article 40 de cette même loi, par d'autres mesures moins intrusives ;
- g) lorsque des défaillances importantes ou persistantes du candidat ou du soumissionnaire ont été constatées lors de l'exécution d'une obligation essentielle qui lui incombait dans le cadre d'une concession antérieure ou d'un contrat antérieur passé avec un adjudicateur au sens de la loi relative aux concessions ou de la loi sur les marchés publics datée du 17 juin 2016, lorsque ces défaillances ont donné lieu à la résiliation de la concession, à des dommages et intérêts, à des mesures d'office ou à une autre sanction comparable ;
- h) lorsque le candidat ou le soumissionnaire s'est rendu gravement coupable de fausse déclaration en fournissant les renseignements exigés pour la vérification de l'absence de motifs d'exclusion ou la satisfaction des critères de sélection, a caché ces informations ou n'est pas en mesure de présenter les documents justificatifs requis ;

- i) lorsque le candidat ou le soumissionnaire a entrepris d'influer indûment sur le processus décisionnel du pouvoir adjudicateur ou d'obtenir des informations confidentielles susceptibles de lui donner un avantage indu lors de la procédure de passation ou a fourni par négligence des informations trompeuses susceptibles d'avoir une influence déterminante sur les décisions d'exclusion, de sélection ou d'attribution ;

4. Mesures correctrices

Le soumissionnaire qui se trouve dans l'une des situations d'exclusion visées ci-dessus fournit toutefois des preuves afin d'attester que les mesures qu'il a prises suffisent à démontrer sa fiabilité malgré l'existence d'un motif d'exclusion pertinent. Si le pouvoir adjudicateur juge ces preuves suffisantes, le soumissionnaire concerné n'est pas exclu de la procédure de passation.

Il est à noter que ces mesures correctrices ne sont pas applicables :

- si le soumissionnaire a été exclu par une décision judiciaire ayant force de chose jugée de la participation à des procédures de passation de marché ou de concession (pendant la période d'exclusion fixée par ladite décision) ;
- en cas de non-respect par le candidat ou le soumissionnaire des obligations relatives au paiement de ses impôts ou de ses cotisations sociales.

5. Les candidats concessionnaires

La forme juridique est libre. Il pourra s'agir d'une personne morale, d'une personne physique ou d'un groupement de personnes (morales ou physiques) pour la durée de la concession.

En cas de groupement de personnes (morales ou physiques), un document précisant la forme juridique éventuelle et le rôle de chacun des participants, sera joint à l'offre. Un responsable opérationnel sera désigné, et l'identité de ce dernier, ainsi que l'élection de domicile, sera précisée lors de la remise du dossier d'offre. Le pouvoir adjudicateur sera informé de tout changement éventuel en la matière. **En cas de dépôt d'une offre pour une société future en formation, il sera indispensable de mentionner cette disposition dans l'offre afin de pouvoir substituer les soumissionnaires qui se sont porté fort de cette future société lorsqu'elle sera créée.**

Par ailleurs, il est attiré l'attention de tout candidat sur l'article 54 de la loi du 17/06/2016 qui dispose que : « lorsque le candidat ou soumissionnaire est un groupement d'opérateurs économiques, les articles 50 à 53 s'appliquent à chaque membre de ce groupement. Lorsque le candidat ou soumissionnaire, ou le groupement d'opérateurs économiques candidat ou soumissionnaire, fait appel à la capacité de tiers pour répondre aux conditions de sélection, les articles 50 à 53 s'appliquent également à ce ou ces tiers ».

Le pouvoir adjudicateur se réserve le droit d'interroger les soumissionnaires complémentirement à ce qu'ils auront fourni comme documents relatifs au droit d'accès et à la sélection qualitative afin de démontrer leur capacité de mener à bien une telle concession et afin d'éclaircir et/ou le cas échéant d'approfondir certains points.

6. Critères de sélection

Les soumissionnaires seront sélectionnés suivant les critères de sélection ci-après.

6.1. Capacité économique et financière

Les soumissionnaires démontreront qu'ils disposent des capacités économiques et financières suffisantes pour mener à bien la concession, à savoir d'une part entreprendre les travaux et d'autre part assurer la gestion de l'activité de restauration durant toute la période de la concession.

Pour ce faire, les soumissionnaires joindront à leur dossier de remise d'offre la partie B du DPP (annexe 1 du présent cahier des charges) complétée et signée, les documents ci-dessous ainsi que tout autre document qu'ils pourraient juger utile de fournir.

Si, pour une raison justifiée, un soumissionnaire n'est pas en mesure de fournir les informations demandées, il est admis à prouver sa capacité économique et financière par tout autre document considéré comme approprié par le pouvoir adjudicateur.

- Pour les soumissionnaires organisés sous forme de société :
 - les statuts coordonnés ;
 - la composition de l'actionariat ;
 - les bilans et comptes de résultats détaillés si possible des trois derniers exercices.

Niveau minimal d'exigence : apporter la preuve de sa capacité à investir un montant minimum de 1.000.000 € pour la réalisation du projet.

- Pour les soumissionnaires personnes physique possédant déjà le statut d'indépendant :
 - un extrait de leurs données reprises à la Banque-Carrefour des Entreprises (ou organisme équivalent pour les soumissionnaires non établis en Belgique) ;
 - les comptes d'exploitation détaillés si possible des trois derniers exercices ;
 - une situation active et passive de leur patrimoine affecté à leur activité professionnelle.

Niveau minimal d'exigence : apporter la preuve de sa capacité à investir un montant minimum de 1.000.000 € pour la réalisation du projet.

- Pour les soumissionnaires personnes physiques ne possédant pas encore le statut d'indépendant :
 - une copie de leur carte d'identité ;
 - une situation active et passive de leur patrimoine qu'ils comptent affecter à leur activité professionnelle.

Niveau minimal d'exigence : apporter la preuve de sa capacité à investir un montant minimum de 1.000.000 € pour la réalisation du projet.

En cas de groupement de personnes (morales ou physiques), la capacité économique et financière devra être démontrée au niveau du groupement. Néanmoins, chaque condition ou critère doit être entièrement satisfait par au moins un membre du groupement (article 37§3 de l'arrêté royal du 25 juin 2017).

Le pouvoir adjudicateur se réserve le droit d'interroger les soumissionnaires complémentirement à ce qu'ils auront fourni comme preuve de leur capacité économique et financière de mener à bien une telle concession afin d'éclaircir et/ou le cas échéant d'approfondir certains points.

6.2. Capacité technique ou professionnelle

Outre une note exposant leur motivation et leurs atouts (voir page 23), les soumissionnaires démontreront qu'ils disposent des connaissances suffisantes pour mener à bien la concession en termes de gestion d'entreprise et de capacités techniques dans le domaine de la restauration.

Les soumissionnaires apporteront la preuve de leur capacité technique par la fourniture des informations suivantes :

- Un document de présentation incluant en particulier leur expérience dans le secteur de la restauration (CV détaillé, brochure, présentation d'entreprise, etc.). Dans le cas d'un groupement d'entreprises, le candidat établira en outre un document de synthèse expliquant le rôle de chacune des entreprises.
- Des éléments attestant d'une expérience professionnelle d'au minimum 2 ans dans le domaine de la restauration. Pour ce faire, les candidats fourniront une fiche descriptive reprenant au minimum les coordonnées de(s) l'établissement(s) pour le(s)quel(s) ils ont presté, la période des prestations, la nature des prestations effectuées par les candidats, le(s) type(s) de repas et mets confectionnés.
- Le cas échéant, si l'activité proposée l'exige, des éléments attestant qu'ils disposent de l'accès à la profession de restaurateur (compétences de gestion et compétences professionnelles). La preuve de cet accès à la profession peut être apportée par la fourniture de diplômes ou par la démonstration d'une expérience pratique probante. S'ils ne sont pas (encore) inscrits auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises en tant que restaurateur et/ou traiteur-organisateur de banquets, les candidats doivent pouvoir démontrer qu'ils se trouvent dans les conditions pour pouvoir y être régulièrement inscrits.

En cas de groupement d'entreprises, il n'est pas nécessaire que chacun des membres du groupement remplisse toutes les conditions de capacité professionnelle : il suffit qu'un seul membre du groupement remplisse toutes les conditions, ou qu'un membre remplisse certaines conditions et que d'autres membres remplissent les autres conditions. En tout état de cause, la ou les conditions remplies par un membre doivent être en lien avec l'objet de sa collaboration au sein du groupement.

Le pouvoir adjudicateur se réserve le droit d'interroger les candidats complémentirement à ce qu'ils auront fourni comme preuve de leur capacité technique ou professionnelle de mener à bien une telle concession afin d'éclaircir et/ou le cas échéant d'approfondir certains points

6.3. Agréation

La catégorie d'agréation exigée pour la réalisation des travaux est la catégorie D (entreprises générales de construction). La classe sera fonction du montant des investissements consentis par le concessionnaire.

Conformément à l'article 42 de l'arrêté royal du 25 juin 2017 relatif à la passation et aux règles générales d'exécution des contrats de concession, à défaut pour les soumissionnaires d'apporter par eux-mêmes la preuve de leur agréation, **ils peuvent faire valoir les capacités d'autres entités. Ainsi, l'agréation peut notamment être apportée par un sous-traitant du concessionnaire.** Dans ce cas, les soumissionnaires indiqueront l'identité de l'entrepreneur avec lequel ils comptent travailler, étant entendu que ce dernier disposera de l'agréation requise et que la preuve en sera fournie. **En outre, devra également être joint la partie A du DPP complété par ces tiers (formulaire en annexe 1).**

Les soumissionnaires fourniront :

- soit la preuve de leur propre agréation ou de celle de l'entrepreneur en catégorie D ;
- soit la preuve de leur propre inscription ou de celle de l'entrepreneur sur une liste officielle d'entrepreneurs agréés dans un autre Etat membre de l'Union européenne ;
- soit un dossier dont il ressort qu'eux-mêmes ou l'entrepreneur satisfont aux exigences de la catégorie D.

7. Recours à la capacité d'un tiers

Afin de remplir les conditions de sélection qualitative prévue ci-avant, un soumissionnaire peut, le cas échéant, avoir recours aux capacités d'autres entités, quelle que soit la nature des liens qui les unissent (article 49 de la loi concession et article 42 de l'AR du 25 juin 2017).

Dans l'hypothèse où il recourt à la capacité d'autres entités, le soumissionnaire identifiera, dans son offre, les tiers à la capacité desquels il recourt pour répondre aux conditions de sélection et **joindra à son offre une déclaration d'engagement de recours à la capacité de tiers dûment complétée et signée par le(s) tiers concernés**, qui démontre que les deux éléments suivants sont satisfaits :

- le soumissionnaire apporte la preuve qu'il disposera de la capacité de ces tiers pour l'exécution de la concession et pendant toute la durée de celle-ci :
 - o en cas de référence à la capacité de tiers pour les critères liés à l'expérience professionnelle ou l'agrément, **le tiers en question signera un document** selon lequel il s'engage :
 - à mettre ses moyens à disposition du concessionnaire pour l'exécution de la concession et, le cas échéant, à la demande du pouvoir adjudicateur ;
 - à exécuter une partie de celle-ci pour laquelle ses références ou sa capacité a été utilisée.
- le **DPP est complété par ce tiers**, la déclaration sur l'honneur relative aux motifs d'exclusion. Le pouvoir adjudicateur vérifiera s'il existe des motifs d'exclusion dans le chef de ces entités tierces et ce sans préjudice de la régularisation ou des mesures correctrices au sens des articles 51 et 53 de la loi concession.

Il en va de même pour un groupement d'opérateurs économiques qui, dans les mêmes conditions, peut recourir aux capacités de membres du groupement ou d'autres entités.

Le pouvoir adjudicateur attire l'attention du soumissionnaire sur le fait que lorsque le soumissionnaire est un groupement d'opérateurs économiques ou qu'il fait appel à la capacité de tiers pour répondre aux conditions de sélection, les motifs d'exclusion s'appliquent dans le chef de chaque membre du groupement et des tiers identifiés pour répondre aux conditions de sélection.

1. Critères d'attribution

Le choix entre les différentes offres qui seront déposées par les soumissionnaires respectant les droits d'accès et les exigences minimums de la sélection qualitative se fera, après négociation, sur base des critères d'attribution énoncés ci-dessous. Ces critères seront évalués sur base des éléments à fournir par les soumissionnaires tels que définis ci-après.

Dans le cadre de la négociation, le pouvoir adjudicateur se réserve par ailleurs le droit d'interroger les soumissionnaires complémentirement à ce qu'ils auront fourni comme information afin d'éclaircir et/ou le cas échéant d'approfondir certains points. De plus, si le pouvoir adjudicateur le juge utile, les soumissionnaires pourront être amenés à présenter et défendre oralement leur projet devant des représentants du pouvoir adjudicateur qui seront désignés en temps utile par ce dernier.

1.1. La vision de la concession à travers le projet proposé, le plan d'affaires et l'équipe – 80 points

I. Le projet proposé par le soumissionnaire (30 points)

De manière générale, les documents joints à l'offre devront permettre au pouvoir adjudicateur de se faire une idée précise du concept proposé, de la qualité de l'accueil mis en place, de la mise en valeur du bâtiment, du type de restauration ou d'activité (carte, produits, provenance, etc.), de la palette des services proposés (restauration, animation, vente de produits artisanaux, etc.), des moyens humains mis en œuvre, des intentions d'aménagements envisagées tant en ce qui concerne le bâtiment intérieur, ses extérieurs et le mobilier, Il sera également tenu compte de la créativité des soumissionnaires, de l'originalité de leur projet et de la manière dont les grands principes d'exploitation décrits au chapitre III, Section III seront pris en considération dans leur offre.

II. L'équipe proposée (20 points)

Le soumissionnaire fournira une présentation de la personne ou de l'équipe responsable de l'exploitation. Il fournira un CV pour chaque personne composant l'équipe, accompagné des titres d'études et professionnels en matière d'exploitation HoReCa de celle-ci.

Le soumissionnaire sera évalué sur base de son profil et de sa compétence pour répondre à la présente concession. Le Pouvoir adjudicateur sera attentif à la capacité du soumissionnaire à répondre aux objectifs communaux, à son expérience et professionnalisme dans le secteur et à sa visibilité sur le marché.

III. Le plan d'affaires proposé (20 points)

Le soumissionnaire exposera son plan d'affaires en reprenant notamment des volets tels que :

- ressources humaines ;
- politique de prix ;
- calendrier d'ouverture ;
- compte d'exploitation prévisionnel sur 3 ans ;
- sources de financement pour mener à bien les investissements et l'exploitation.

IV. Le timing proposé par le soumissionnaire (10 points)

Le soumissionnaire détaillera dans son offre le timing proposé pour la réalisation de la concession. Il tiendra compte des délais administratifs et des différents accords préalables à obtenir (notamment de l'AWaP) en cas d'introduction d'un nouveau permis d'urbanisme. Le cas échéant, les délais de procédure pour l'instruction d'un nouveau permis seront évalués de manière précise et réaliste compte tenu des contraintes liées au site.

1.2. La redevance que le concessionnaire s'engage à offrir au pouvoir adjudicateur – 20 points

Le pouvoir adjudicateur attend une proposition de redevance d'un montant minimum de 650 € par mois. Il est attendu du soumissionnaire qu'il présente la redevance qu'il propose pour toute la durée de la concession, année par année.

Les modalités de calcul sont reprises au point « Modalité de paiement de la redevance » (p.35).

La redevance sera notée comme suit : l'opérateur proposant la redevance mensuelle la plus haute obtiendra le maximum des points, la note des autres opérateurs se basera sur le calcul suivant : **$Cotation = 20 / (\text{montant de l'offre la plus haute} / \text{montant de l'offre})$** .

1. Modalités d'introduction des offres

1.1. Visite obligatoire

Le pouvoir adjudicateur rend obligatoire la visite du site avant dépôt des offres.

Les soumissionnaires sont invités, à cet effet, à **prendre rendez-vous individuellement auprès de celine.laurent@idelux.be avant le 1^{er} octobre 2023**. Ce rendez-vous aura lieu en présence des services d'IDELUX Projets publics qui assistent la commune dans le cadre de la présente concession. Une attestation de visite sera remise aux personnes ayant effectué la visite et devra figurer dans les documents annexés à l'offre. Cette visite se tiendra **minimum 30 jours calendrier avant la date de remise des offres**.

Les réponses ou précisions qui seraient apportées lors de ce rendez-vous, et susceptibles de concerner l'ensemble des candidats, seront alors publiées sur le forum online et ce, au minimum 25 jours calendrier avant la date de remise des offres.

1.2. Droit et mode d'introduction des offres

Conformément à l'article 18 de l'AR du 25 juin 2017, le pouvoir adjudicateur impose l'utilisation des moyens électroniques sous peine de nullité de l'offre.

Les offres doivent être en possession du pouvoir adjudicateur suivant les informations communiquées dans l'avis de la concession.

Les communications et les échanges d'informations entre l'adjudicateur et les opérateurs économiques, y compris la transmission et la réception électronique des offres, doivent, à tous les stades de la procédure de passation, être réalisés par des moyens de communication électroniques,

Les offres électroniques doivent être envoyées via le site internet e-tendering <https://eten.publicprocurement.be> qui garantit le respect des conditions établies par la loi et l'AR concession.

Le pouvoir adjudicateur attire l'attention des soumissionnaires sur le fait que l'envoi d'une offre par mail ne répond pas aux conditions précitées et sera déclarée irrégulière.

En introduisant son offre par des moyens électroniques, le soumissionnaire accepte que les données de son offre soient enregistrées par le dispositif de réception.

Plus d'informations peuvent être obtenues sur le site : <http://www.publicprocurement.be> ou via le numéro de téléphone du helpdesk du service e-Procurement : +32 (0)2 790 52 00.

Par l'introduction d'une offre, les soumissionnaires acceptent sans condition le contenu du cahier spécial des charges et des autres documents relatifs à la concession, ainsi que le respect de la procédure de passation telle que décrite dans le cahier spécial des charges et acceptent d'être liés par ces dispositions.

1.3. Offre unique

Conformément à l'article 25 de l'AR du 25 juin 2017, **un soumissionnaire ne peut déposer qu'une seule offre et il ne peut pas déposer d'offre multiple**.

Chaque participant à un groupement d'opérateurs économiques sans personnalité juridique est considéré comme soumissionnaire. Les participants à un groupement d'opérateurs économiques sans personnalité juridique doivent désigner celui d'entre eux qui représentera le groupement à l'égard du pouvoir adjudicateur.

2. Documents à fournir dans l'offre

Il est attendu du soumissionnaire que celui-ci fournisse toutes les informations permettant au pouvoir adjudicateur :

- 1) de vérifier que celui-ci se trouve dans une situation permettant d'accéder à la concession ;
- 2) d'évaluer et comparer son offre au regard des critères d'attribution.

L'offre et les annexes jointes sont rédigées en français et signées par le soumissionnaire. Le français sera, par ailleurs, la langue utilisée pour l'exécution de la présente concession.

2.1. Droits d'accès et sélection qualitative (« Section II »)

Au regard des droits d'accès et de la sélection qualitative, le dossier d'offre sera composé au minimum des documents suivants :

1. Le document de preuve provisoire (DPP) à compléter par toutes les parties ;
2. En cas de groupement d'entreprises, un document précisant la forme juridique éventuelle, le rôle de chacune des entreprises et la désignation d'un responsable opérationnel ;
3. Les documents requis au Chapitre 2, Section II, point 6 (et suivants) « *Critères de sélection* », en ce compris la partie B du DPP (voir annexe 1) ;
4. En cas de sous-traitance pour la réalisation des travaux nécessitant l'agrément des entrepreneurs, la partie B du DPP pour les sous-traitants ;
5. En cas de recours à des tiers pour leur capacité, une déclaration d'engagement de recours à la capacité de tiers dûment complétée et signée par le(s) tiers concernés.

Les différents documents seront présentés entre des intercalaires reprenant clairement le libellé des informations fournies.

2.2. Composition du dossier d'offre (« Section III »)

Les documents nécessaires dans le cadre de l'analyse des offres et l'attribution de la concession sont les suivants :

1. Description du projet

- a) Un document décrivant le projet envisagé sur le site. Ce document abordera et/ou contiendra au minimum les éléments suivants :
 - un descriptif du concept de restauration proposé, du style de cuisine/services, de l'ambiance du lieu, des services prévus, ainsi que des éventuelles autres fonctions gravitant autour de l'activité de restauration et le périmètre concerné ;
 - un type de carte/menu avec indication des tarifs envisagés ;
 - le nombre de couverts ;
 - les jours et heures d'ouverture envisagés en conformité avec les dispositions prévues au Chapitre 3 ;
 - la manière dont le soumissionnaire envisage d'attirer et de fidéliser la clientèle (politique commerciale) ;
 - la vision du soumissionnaire par rapport à l'animation du lieu qui pourrait être faite au travers de son projet ;
 - la vision du soumissionnaire par rapport à sa politique commerciale et les outils de communication/marketing qu'il envisage de mettre en place pour promouvoir son établissement et participer à l'animation de l'Esplanade (site internet, réseaux sociaux, opérations marketings particulières, etc.).

- b)** Un document portant sur le programme du projet et les investissements consentis. Ce document et/ou contiendra au minimum les éléments suivants :
- une esquisse d'aménagement globale du site permettant au pouvoir adjudicateur de comprendre :
 - l'aménagement du site, selon le respect ou non du permis octroyé ;
 - l'organisation générale de l'espace de restauration ;
 - la localisation des équipements ;
 - les aménagements extérieurs en ce compris la terrasse ;
 - etc.
 - un estimatif du coût des travaux et des investissements ventilé en fonction :
 - des infrastructures ;
 - des équipements de restauration ;
 - du mobilier ;
 - Etc.

Les documents comprendront toutes illustrations utiles (croquis, photos d'exemples, etc.) permettant au pouvoir adjudicateur de se forger une opinion précise des intentions du soumissionnaire.

- c)** Un inventaire et une description du mobilier et des équipements HORECA
- d)** Les éléments justifiant la faisabilité de mise en œuvre du projet au regard des exigences de sécurité et d'hygiène.
- Le soumissionnaire devra être en mesure de justifier la faisabilité de la mise en œuvre de son projet au regard des exigences de sécurité (notamment incendie) et d'hygiène. Il établira une note démontrant que ces éléments ont été pris en considération et que son projet est conforme en la matière.
- e)** Un planning indicatif de réalisation du projet à partir de la date d'attribution de la concession jusqu'à l'ouverture de l'établissement. Ce planning décrira les différentes phases de mise en œuvre du projet ainsi que les délais estimés.
- f)** Une description des moyens humains qui seront affectés à la gestion du site, de même que la qualification du personnel.
- g)** Les coordonnées et agréments éventuelles des entrepreneurs et autres spécialistes (conseiller sécurité-santé, conseiller PEB, ...) que le soumissionnaire compte mandater pour le projet.

2. Plan financier

Il sera détaillé sur la période de réalisation couvrant les travaux ainsi que les 3 premières années d'exploitation. Cette étude financière du projet comportera au minimum :

- un plan d'investissement détaillant l'ensemble des investissements à réaliser ;
- une note descriptive du montage financier de l'opération ;
- un compte de résultats prévisionnels ;
- un tableau de trésorerie.

3. Un document de conviction

Cette note de motivation fera état du profil du soumissionnaire, de son expérience, de sa politique commerciale et de sa capacité à répondre à la présente concession. L'objectif de ce document, en plus des pièces demandées dans le cadre de la sélection qualitative, est de permettre au pouvoir adjudicateur de juger de la qualité et de la compétence du soumissionnaire.

4. Le formulaire d'offre complété et dûment signé (voir annexe 2).

Le soumissionnaire indiquera dans son offre le mode de calcul de la redevance, son montant, sa périodicité, la date du 1er versement ainsi que la durée souhaitée pour la concession. Il précisera également le pourcentage de la valeur globale des travaux faisant l'objet de la concession qu'il compte confier à des tiers.

Il est fortement recommandé au soumissionnaire d'utiliser le formulaire d'offre joint en annexe. A défaut d'utiliser ce formulaire, il supporte l'entière responsabilité de la parfaite concordance entre les documents qu'il a utilisés et le formulaire.

3. Choix de l'offre

Le pouvoir adjudicateur choisit l'offre la plus avantageuse selon les critères fixés dans le cahier spécial des charges.

Par la présentation de son offre, le soumissionnaire accepte toutes les clauses du Cahier des Charges et renonce à toutes les autres conditions. Si le pouvoir adjudicateur constate, lors de l'analyse des offres, que le soumissionnaire a ajouté des conditions qui rendent l'offre imprécise ou si le soumissionnaire émet des réserves quant aux conditions du Cahier des Charges, le pouvoir adjudicateur se réserve le droit de considérer l'offre comme substantiellement irrégulière.

Le pouvoir adjudicateur rectifie les erreurs dans les opérations arithmétiques et les erreurs purement matérielles dans les offres, sans que sa responsabilité soit engagée pour les erreurs qui n'auraient pas été décelées. Pour ce faire il peut, dans le délai qu'il détermine, inviter le soumissionnaire à préciser et à compléter la teneur de son offre sans la modifier, afin de rechercher l'intention réelle.

Par ailleurs, pour n'importe quel motif raisonnablement justifié (absence de candidature suffisamment intéressante, etc.), la Commune se réserve la possibilité de renoncer à tout moment à la procédure engagée, et ce sans indemnisation pour les candidats.

L'accomplissement de la présente procédure de passation n'implique pas dans le chef de la Commune l'obligation d'attribuer ou de conclure la concession. L'adjudicateur peut soit renoncer à attribuer ou à conclure la concession, soit recommencer la procédure, au besoin d'une autre manière (article 56 de la loi du 17 juin 2016).

4. Délai d'engagement des offres

Les soumissionnaires resteront engagés par leur première offre pendant un délai de 180 jours calendrier prenant court le lendemain du jour fixé comme date limite de réception des offres et en ce compris les améliorations et/ou modifications et précisions éventuelles apportées à celle-ci.

Toutefois, s'il s'avère en cours d'analyse que le délai initial de 180 jours n'est pas suffisant pour analyser l'ensemble des offres et assurer les négociations dans un parfait souci d'égalité de traitement et de non-discrimination, le pouvoir adjudicateur se réserve le droit de prolonger ce délai moyennant l'accord exprès de l'ensemble des soumissionnaires ayant déposé une offre.

Le pouvoir adjudicateur se réserve expressément la possibilité d'inviter les soumissionnaires à compléter et expliciter les documents présentés, à quelque stade que ce soit de la procédure.

SECTION I : GÉNÉRALITÉS

1. Lieu de la concession

1.1. Localisation

La présente concession a pour objet l'établissement d'une concession de travaux portant sur le bâtiment de restauration « La Cabane », localisé sur l'Esplanade Godefroid de Bouillon.



L'endroit est stratégique, et ce, pour plusieurs raisons : situé sur un site classé au patrimoine exceptionnel de Wallonie, devant la porte d'entrée du Château, lieu touristique incontournable à Bouillon, mais également sur l'Esplanade centrale de la ville, actuel parking mais surtout point de départ d'un aménagement urbain ambitieux et structurant pour Bouillon.

Le bâtiment actuel, toujours en activité, est vétuste et nécessite de nombreux travaux de rénovation et de mises aux normes. C'est pourquoi la commune a introduit et obtenu un permis d'urbanisme pour la création d'un nouvel établissement Horeca en lieu et place du bâtiment actuel (Annexe 3 et 4).



1.2. Description du (futur) bâtiment et périmètre de la concession

Le nouveau bâtiment, pour lequel un permis d'urbanisme a été octroyé (Annexe 3), participera de manière significative à l'animation du lieu.

De manière globale, le bâtiment envisagé dans le permis s'établira sur 2 niveaux :

- un sous-sol, accessible par l'arrière du bâtiment, d'environ 163 m² ;
- un rez-de-chaussée d'environ 400 m²

Le concessionnaire prendra en charge l'ensemble de la réalisation des travaux, en ce compris la démolition du bâtiment existant, et en aura l'entière responsabilité. La Commune ne pourra être tenue responsable de travaux mal-exécutés si cette mauvaise exécution découle d'une erreur d'étude du concessionnaire ou de ses conseillers (architectes, ingénieurs, etc.). Tous les frais d'études, de suivi de chantier, de coordination sécurité-santé, etc. seront supportés par le concessionnaire. La supervision globale du chantier incombe au concessionnaire.

Le restaurant a été étudié pour pouvoir contenir environ 120 places (hors terrasse).



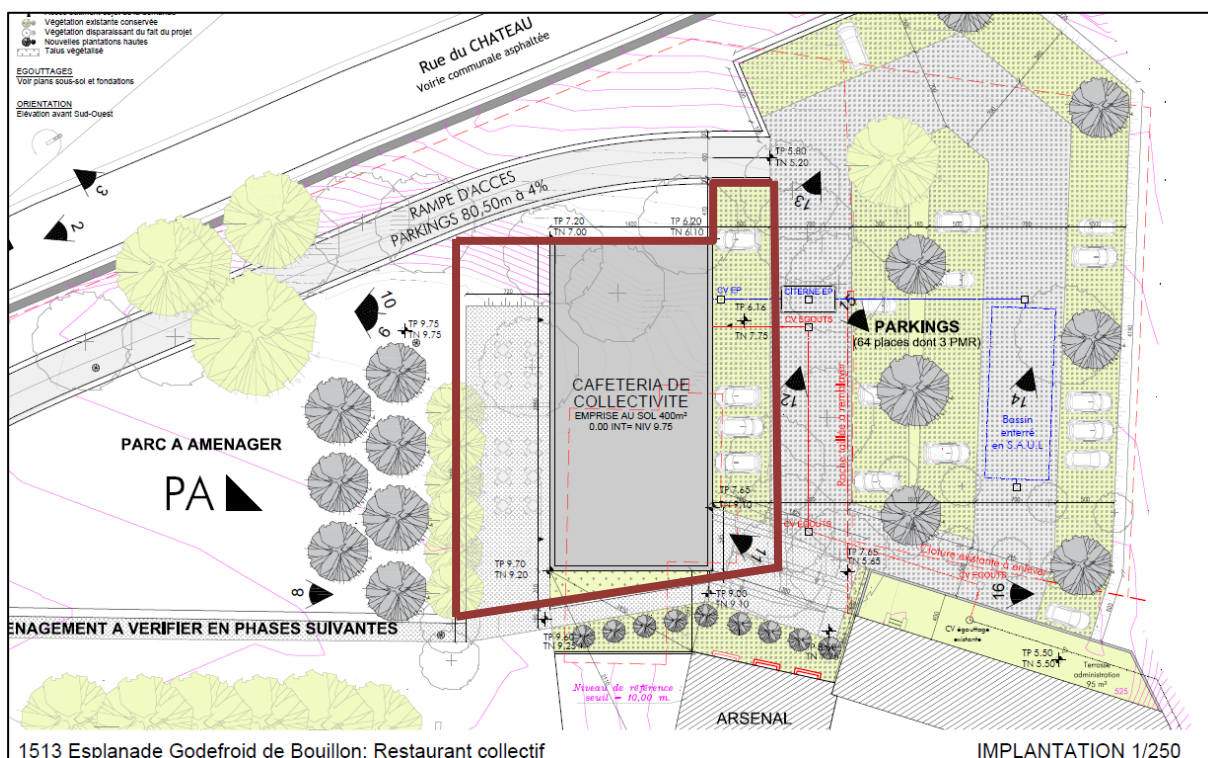
Perspectives issues du dossier de permis octroyé et joint en annexe.

Le périmètre de la concession inclura nécessairement la parcelle cadastrée Bouillon/1^{ère} Division/Section C/n° 202/2E sur laquelle est érigé le bâtiment « La Cabane ».



Délimitation cadastrale de la parcelle reprenant le bâtiment « La Cabane »

Une emprise sera également prévue aux abords immédiats du bâtiment sur la parcelle 204G (accès à l'arrière du bâtiment) et 202/2F (en fonction des limites de la terrasse), mais l'assiette exacte de cette emprise sera définie en fonction du projet du concessionnaire et de ses besoins, tout en tenant compte du projet de réaménagement de l'Esplanade.



1513 Esplanade Godefroid de Bouillon: Restaurant collectif
Emprise potentielle sur base du permis octroyé.

Le parking situé à l'arrière du bâtiment sera réalisé par la Commune de Bouillon, de même que la rampe d'accès, dans le cadre du projet de réaménagement de l'Esplanade. Cependant, en fonction du projet proposé et du périmètre que cela induit, le concessionnaire envisagera dans son projet un aménagement des extérieurs en conséquence.

En cas de droit réel (superficie ou emphytéose) concédé pour partie sur les parcelles 204G et 202/2F, il sera probablement nécessaire de réaliser un plan de division pour délimiter précisément l'assiette de ce droit réel. Le cas échéant, les frais liés à la division de cette parcelle (géomètre, précadastration, etc.) seront pris en charge par le concessionnaire.

La délimitation de l'emprise exacte mise à disposition du concessionnaire pourra faire l'objet de négociations.

1.3. *Projet communal de réaménagement de l'Esplanade Godefroid de Bouillon*

Comme mentionné précédemment, un important projet d'aménagement de l'ensemble de l'Esplanade va être entamé.

Actuellement, la place ne dispose d'aucun aménagement à proprement parlé, et consiste en un parking recouvert de bitume et déstructuré de 4 000 m², et un lieu de transition pour les personnes souhaitant se rendre au Château, à l'Administration Communale ou au restaurant « La Cabane » présent au bout du parking. L'Esplanade dispose pourtant de nombreux atouts pour devenir un espace public de qualité : site classé au patrimoine, avec une vue imprenable de part et d'autre de la ville, une superficie non négligeable en plein cœur de Bouillon, et un environnement urbain naturel et paysager porteur d'une valeur identitaire forte.

Le projet d'aménagement du site consiste donc en une restructuration visuelle et fonctionnelle de l'espace afin de satisfaire à plusieurs fonctions, tant publiques que touristiques.

Le projet va permettre de repenser le parcage de manière plus efficiente afin d'optimiser et de réduire l'espace qui y est dédié, tout en conservant le nombre d'emplacements actuels (environ 40), le parking étant un élément moteur d'un site touristique. La restructuration de l'espace va permettre d'y insérer d'autres fonctionnalités afin que l'Esplanade ne soit non plus vue comme un parking mais comme un espace public à part entière.

Ce projet ambitieux va donc nécessairement générer des travaux de grande ampleur avant d'aboutir à sa configuration finale. Ces travaux se feront en parfaite coordination avec le futur concessionnaire, puisque directement impacté par ceux-ci. Le planning fourni dans l'offre pourra être adapté lors des négociations sur base des travaux qui seront réalisés sur l'Esplanade.

De plus, l'arrière du site concerné par la présente concession (parcelle 204G) va également faire l'objet de transformation. La création d'un parking va être mise en œuvre par la Commune de Bouillon. L'auteur de projet a déjà été désigné et les travaux sont prévus pour 2024.

2. Exigences réglementaires éventuelles

Le concessionnaire devra répondre à toutes les obligations réglementaires qui s'imposent pour la mise en œuvre d'un établissement de restauration. Celles-ci comprennent notamment les points suivants :

2.1. *Permis d'urbanisme*

Le permis d'urbanisme relatif à l'objet de la concession a été délivré en date du 25 juin 2020. Même s'il est proposé de mettre en œuvre ce permis d'urbanisme, le concessionnaire a la possibilité de proposer un projet mettant en œuvre un bâtiment différent.

Dans ce cas, le concessionnaire devra, dans un délai de 8 mois suivant la notification d'attribution de la concession, déposer une demande de permis d'urbanisme concernant son projet d'aménagement (en tenant compte de l'obtention des avis préalables obligatoires, et notamment des réunions avec l'Agence Wallonne du Patrimoine et la Commission royale des monuments, sites et fouilles). Le projet issu du permis devra être conforme au contenu de l'offre préalablement remise par le concessionnaire dans le cadre de la présente concession de travaux et préalablement accepté par la Commune de Bouillon (à l'exception de quelques ajustements non-substantiels).

Si le concessionnaire ne se voit pas attribuer le permis d'urbanisme au terme de la procédure et dans un délai de maximum 12 mois après la notification de la concession, cette dernière cessera de plein droit sans ouvrir la possibilité au concessionnaire de percevoir une quelconque indemnité. Toutefois, le pouvoir adjudicateur se réserve le droit, s'il le juge opportun, de prolonger les délais.

2.2. *Obtention d'un permis d'environnement*

Au vu du caractère économique du projet et de son impact potentiel sur l'environnement, le concessionnaire devra éventuellement introduire un permis d'environnement (exemple : nombre de places supérieur à 100 personnes, installation d'un dispositif de production de froid spécifique, etc.). Dans cette hypothèse, et eu égard au type d'aménagement envisagé, celui-ci pourra consister en une simple déclaration d'environnement ou en une demande de permis de classe 2. Le concessionnaire devra réaliser toutes les démarches nécessaires pour être en ordre auprès des services de l'environnement.

Si le concessionnaire ne se voit pas attribuer l'éventuel permis d'environnement au terme de la procédure et dans un délai de maximum 12 mois après la notification de la concession, cette dernière cessera de plein droit sans ouvrir la possibilité au concessionnaire de percevoir une quelconque indemnité. Toutefois, le pouvoir adjudicateur se réserve le droit, s'il le juge opportun, de prolonger les délais.

2.3. *Autres obligations*

Le concessionnaire devra également obtenir toutes les autorisations nécessaires en matière d'exploitation HORECA selon son programme d'activités, avant ouverture de l'établissement :

- autorisation de débit de boissons ;
- autorisation de commercialisation des denrées alimentaires par l'AFSCA ;
- etc.

L'absence d'obtention de ces autorisations avant la date d'ouverture de l'établissement fixée de commun accord entre la Commune et le concessionnaire pourra être un motif de résiliation anticipée de la concession au tort du concessionnaire.

3. Droit réel et garantie

En vue de permettre au concessionnaire de mettre en œuvre son programme et d'obtenir un financement, celui-ci pourra obtenir un droit réel démembrement (superficie ou emphytéose) sur l'espace concédé lui permettant de réaliser les travaux qui s'imposent. L'octroi de ce droit réel sera conditionné à l'obtention des autorisations nécessaires.

Tous les frais d'études (notaires, géomètre, etc.) et autres nécessaires à l'établissement du droit réel seront à charge du concessionnaire.

Le sort du droit réel suivra le sort de la concession. Si la concession prend fin anticipativement, le droit réel sera automatiquement résilié de plein droit sans intervention préalable du juge et sans prétendre à des indemnités propres à la résiliation du droit réel.

Le concessionnaire ne disposera pas de la faculté de céder et hypothéquer son droit réel sans l'accord préalable express du tréfoncier, ni du droit de détruire les ouvrages qu'il aura réalisés sans l'accord préalable express du tréfoncier

Les modalités dudit droit réel seront définies lors des négociations et seront formalisées par l'établissement d'un acte authentique aux frais du concessionnaire.

4. Entrée en vigueur et durée de la concession

La Commune entend attribuer cette concession pour une durée estimée à 35 années, prenant cours à partir de la date de réception provisoire des travaux levée de toute remarque.

La durée de la concession fait partie des éléments qui pourront faire l'objet de la négociation, conformément au point « Déroulement de la procédure », page 9 du présent cahier spécial des charges et en respect des dispositions de l'article 37 de la loi du 17 juin 2016.

Pour les concessions d'une durée supérieure à cinq ans, la durée maximale de la concession n'excède pas le temps raisonnablement escompté par le concessionnaire pour qu'il recouvre les investissements réalisés pour l'exploitation des ouvrages ou services avec un retour sur les capitaux investis, compte tenu des investissements nécessaires pour réaliser les objectifs contractuels spécifiques. Les investissements pris en considération aux fins du calcul comprennent tant les investissements initiaux que ceux réalisés pendant la durée de la concession.

Compte tenu de cette règle, la Commune estime que la durée de la concession pour l'exploitation d'une activité de restauration, et vu les investissements à y consacrer, peut raisonnablement être fixée à 35 ans.

Cette durée, négociable, pourra être ajustée à la hausse ou à la baisse en fonction du projet du concessionnaire, de sa qualité, du montant des investissements consentis et des conclusions du plan d'affaires prévisionnel.

5. Renouvellement de la concession

La concession pourra faire l'objet d'un renouvellement unique de 5 ans dans l'hypothèse où le concessionnaire réaliserait des investissements significatifs avant la fin de la durée principale de la concession et si ces investissements ne sont pas entièrement amortis à la clôture de cette durée principale. Dans cette hypothèse, le concessionnaire devra signifier au minimum 12 mois avant la fin de la durée principale de concession, par courrier recommandé adressé à la Commune de Bouillon, sa volonté de renouveler la concession pour une durée de 5 ans. Le concessionnaire devra justifier dans son courrier recommandé les montants investis dans la concession et non encore amortis à la date de fin de la durée principale.

Pour autant que le concessionnaire ait parfaitement accompli sa mission sur la durée principale de la concession et que la demande de renouvellement de la concession soit parfaitement justifiée, la Commune pourra accorder le renouvellement pour une durée de 5 ans de la concession.

Si le concessionnaire ne sollicite pas le renouvellement de la concession, ne respecte pas le délai prévu pour solliciter le renouvellement ou ne justifie pas de manière satisfaisante sa demande de renouvellement (par exemple, investissement non significatif par rapport au montant global de la concession), la concession prendra fin de plein droit à l'échéance fixée après négociation.

Au terme de la concession ou de son éventuel renouvellement, le pouvoir adjudicateur pourra reprendre la gestion du site ou entamer une nouvelle procédure de concession avec mise en concurrence dans le respect des réglementations qui seront en vigueur à cette date.

6. Fin de la concession

Sauf accord contraire conclu entre les parties au terme de la négociation, les dispositions ci-après sont applicables.

La concession prendra fin de plein droit à l'échéance fixée après négociation ou après son éventuel renouvellement.

Si la durée de la concession est supérieure à vingt ans, chacune des parties a la faculté d'y mettre fin anticipativement sans indemnité au-delà de cette période, moyennant préavis d'un an au moins.

A la date à laquelle la concession cesse ses effets, le pouvoir adjudicateur acquiert le droit de propriété libre de tous droits réels quelconques des ouvrages construits par le concessionnaire sur les terrains appartenant au pouvoir adjudicateur sans que celui-ci soit tenu au paiement d'une indemnité quelconque.

6.1. *Résiliation anticipée de la concession*

Conformément à l'article « Déroulement de la procédure », les conditions et modalités de résiliation anticipée de la concession pourront faire l'objet de négociations.

Le pouvoir adjudicateur tient toutefois à souligner que dans l'hypothèse d'impossibilité pour le concessionnaire de mettre en œuvre son projet pour des raisons indépendantes de sa volonté telles que la non-obtention des éventuels permis et autorisations nécessaires ou un coût d'aménagements immobiliers de plus de 15 % des estimations faites par le concessionnaire, la résiliation anticipée de la concession pourra être invoquée et n'entraînera le paiement d'aucune indemnité au bénéfice du concessionnaire.

Une fois les travaux commencés, le concessionnaire ne pourra invoquer la défaillance de(s) son(ses) entrepreneur(s) et/ou de son(ses) auteur(s) de projet pour obtenir la résiliation anticipée de la concession.

6.2. *Force majeure survenant dans le chef du pouvoir adjudicateur*

En cas de force majeure survenant dans le chef du pouvoir adjudicateur, celui-ci peut mettre fin prématurément à la concession.

Dans ce cas, le concessionnaire a droit à une indemnité correspondant à une partie, exprimée par une fraction, du montant des investissements qu'il aura réalisé dans le projet.

Le dénominateur de cette fraction est égal à la durée de la concession prévue dans les documents de la concession. Il ne pourra toutefois jamais dépasser la valeur de 60 ans (correspondant à la durée maximum théorique acceptée par la Commune), même si in fine la durée de concession convenue entre les parties est supérieure à cette durée de 60 ans.

Le numérateur de la fraction est égal à la différence entre le dénominateur et le nombre d'années entières écoulées entre la date où la concession a pris cours et celle où le pouvoir adjudicateur y a mis fin. Toutefois, pour fixer le nombre d'années écoulées entre la date où la concession a pris cours et celle où le pouvoir adjudicateur y a mis fin, une fraction d'année est comptée pour une année entière.

L'indemnité ainsi obtenue est majorée d'une somme égale à la redevance payée par le concessionnaire pour les deux dernières années de la concession ou à la redevance que le concessionnaire s'est engagé à payer durant les deux premières années si la résiliation intervient avant le début de l'exploitation.

Cette majoration est réduite à due concurrence lorsque le pouvoir adjudicateur met fin à la concession moins de deux ans avant l'expiration de celle-ci.

Indemnité

$$= \left(\frac{\text{Durée totale de la concession (max 60 ans)} - \text{Nombre d'années entières écoulées}}{\text{Durée totale de la concession (max. 60 ans)}} \right) \\ \times \text{Montant des investissements pris en charge par le concessionnaire} \\ + \text{Redevance des deux dernières années}$$

Dans cette hypothèse, le pouvoir adjudicateur acquiert, à la date à laquelle il est mis fin prématurément à la concession, le droit de propriété libre de tous droits quelconques des ouvrages construits par le concessionnaire sur les terrains appartenant au pouvoir adjudicateur.

6.3. Manquement grave du concessionnaire

Le pouvoir adjudicateur peut également mettre fin prématurément à la concession lorsque le concessionnaire manque gravement aux obligations résultant de la concession tant envers le pouvoir adjudicateur qu'envers les bénéficiaires du service qu'il doit assurer. Tout manquement est constaté lorsque le concessionnaire ne respecte pas une quelconque obligation formulée dans le présent cahier des charges, ainsi que tout engagement qu'il aurait consigné dans sa remise d'offre.

A titre d'exemples, les éléments suivants, sans que ce ne soit une liste limitative, peuvent constituer un manquement grave du concessionnaire :

- changement de destination des lieux concédés ;
- perte des autorisations dites « d'accès à la profession » ;
- non-respect des normes, législation ou règlements relatifs à la sécurité, incendie, salubrité de l'exploitation en ce compris les règles AFSCA ;
- changements dans l'offre HORECA ou dans les horaires d'ouverture qui dénatureraient le concept de restauration tel que proposé dans l'offre initiale, et ce à moins que le pouvoir adjudicateur du site n'ait autorisé ce changement de concept ;
- non-paiement de la redevance et des charges dues par le concessionnaire ;
- manquements répétés aux clauses contractuelles constatés par écrit ;
- etc.

Un procès-verbal de manquement sera envoyé par recommandé au concessionnaire l'invitant à mettre fin au manquement dans un délai de 15 jours ouvrables. Si le dernier jour de ce délai devait tomber un jour férié ou un week-end, le délai expirera le lendemain du week-end ou jour férié. Ce délai court à dater de l'envoi du recommandé ; ni la non-réception du recommandé par le destinataire, ni la proposition d'un plan d'apurement n'interrompant ce délai.

Dans ce cas, le concessionnaire a droit au paiement dans le délai d'un an, d'une indemnité correspondant à une partie, exprimée par une fraction, de la **moitié** du montant des investissements qu'il aura réalisé dans le projet.

Le numérateur et le dénominateur de la fraction sont établis de la manière prévue ci-dessus dans l'hypothèse intitulée « *Force majeure survenant dans le chef du pouvoir adjudicateur* ». Toutefois, pour fixer le nombre d'années écoulées entre la date où la concession a pris cours et celle où le pouvoir adjudicateur y a mis fin, une fraction d'année est comptée pour une année entière.

L'indemnité ainsi calculée est diminuée du montant des redevances éventuellement dues par le concessionnaire au pouvoir adjudicateur, majorées d'un intérêt d'1 pour cent par mois ou partie de mois de retard dans le paiement de ces redevances.

$$\text{Indemnité} = \left(\frac{\text{Durée totale de la concession (max 60 ans)} - \text{Nombre d'années écoulées}}{\text{Durée totale de la concession (max. 60 ans)}} \right) \times \frac{\text{Montant des investissements pris en charge par le concessionnaire}}{2} - \left(\text{Redevances dues au pouvoir adjudicateur} \times \frac{100 + \text{Nombre de mois de retard}}{100} \right)$$

Dans cette hypothèse, le pouvoir adjudicateur acquiert, à la date à laquelle il est mis fin prématurément à la concession, le droit de propriété libre de tous droits quelconques des ouvrages construits par le concessionnaire sur les terrains appartenant au pouvoir adjudicateur.

6.4. Force majeure survenant dans le chef du concessionnaire durant l'exploitation

Hormis l'hypothèse d'impossibilité pour le concessionnaire de mettre en œuvre son projet pour des raisons indépendantes de sa volonté, tels que la non-obtention des éventuels permis et autorisations ou un coût d'aménagements immobiliers de plus de 15 % des estimations faites par l'auteur de projet, le concessionnaire ne peut mettre fin prématurément à la concession qu'en cas de force majeure survenant dans son chef.

Dans ce cas, lorsque le pouvoir adjudicateur utilise l'ouvrage, le concessionnaire a droit au paiement dans un délai d'un an à dater du transfert de propriété, d'une indemnité calculée de la manière prévue ci-dessus dans l'hypothèse intitulée « *Manquement grave du concessionnaire* ».

Aucune indemnité n'est due par le pouvoir adjudicateur lorsque celui-ci n'utilise pas l'ouvrage.

Dans cette hypothèse, le transfert de propriété a lieu dans les mêmes conditions que dans les deux autres hypothèses mentionnées ci-avant, à savoir « *Force majeure survenant dans le chef du pouvoir adjudicateur* » et « *Manquement grave du concessionnaire* », soit immédiatement ou au moment qui convient au pouvoir adjudicateur, soit à l'expiration de la concession, selon que le pouvoir adjudicateur utilise ou non les ouvrages construits.

6.5. Faillite, mise en liquidation, dissolution ou modification juridique affectant le concessionnaire

En cas de faillite, mise en liquidation volontaire ou judiciaire, dissolution ou modification juridique affectant le concessionnaire, le pouvoir adjudicateur se réserve le droit de mettre fin de plein droit et sans mise en demeure à la présente convention.

Le pouvoir adjudicateur pourra prendre toutes les mesures d'office qu'il jugera utiles et le cas échéant confier l'exploitation à un tiers.

7. Libération des lieux à la fin de la concession

A l'expiration de la concession, le concessionnaire restituera au pouvoir adjudicateur le bien concédé en bon état de réparation, d'entretien et de propreté.

Tous les travaux réalisés par le concessionnaire appartiennent de plein droit au pouvoir adjudicateur. Les aménagements immobiliers et mobiliers attachés à l'immeuble (immeubles par incorporation), ainsi que tous les travaux réalisés par le concessionnaire durant la concession ne pourront être enlevés.

Les lieux devront être libérés, sauf accord entre les parties, dans un délai de trois mois à compter de la date de fin de la concession.

8. Cession des droits du concessionnaire - Clause de réexamen

Conformément à l'article 66 de l'AR du 25 juin 2017, un nouveau concessionnaire peut remplacer le concessionnaire auquel la concession a été initialement attribuée :

- à la suite d'une succession universelle ou partielle du concessionnaire initial, à la suite d'opérations de restructuration de société, notamment de rachat, de fusion, d'acquisition ou d'insolvabilité, assurée par un autre opérateur économique qui remplit les critères de sélection établis initialement, à condition que cela n'entraîne pas d'autres modifications substantielles de la concession et ne vise pas à se soustraire à l'application de la loi ;
- en application d'une clause de réexamen (article 62 de l'AR du 25 juin 2017) : dans tous les cas autres que ceux exposés au point précédent, le concessionnaire ne peut céder ses droits et obligations résultant de la concession qu'avec l'accord écrit et préalable du pouvoir adjudicateur. En aucun cas, le pouvoir adjudicateur n'est tenu d'accepter une cession qui aurait pour effet de fractionner la concession.

9. Modification affectant le concessionnaire

La présente concession est conclue intuitu personae. Le concessionnaire a été choisi en considération de sa personne et de la composition de son capital social ou des fonds et des garanties dont il dispose.

Le concessionnaire est tenu d'informer le pouvoir adjudicateur par courrier recommandé de toute modification apportée aux statuts, de toute nomination d'un nouveau gérant, co-gérant ou responsable d'établissement et de manière générale de tout changement important affectant durablement sa situation juridique, financière ou sociale.

10. Clauses d'imprévisibilité

Si pour une raison que les parties ignorent, les engagements décrits ci-avant ne pouvaient être réalisés, devaient être revus ou amendés pour des raisons imprévisibles et/ou totalement indépendantes de leur volonté, celles-ci s'engagent à se revoir et à rediscuter la portée de leurs engagements respectifs dans l'esprit et avec les objectifs qui étaient ceux poursuivis dans le cadre de la présente concession et en respect des dispositions des articles 62 à 68 de l'arrêté royal du 25 juin 2017.

11. Modalités de paiement de la redevance

La concession est assortie d'une redevance à charge du concessionnaire.

Le soumissionnaire indiquera dans son offre le mode de calcul de la redevance, son montant, sa périodicité ainsi que la date du 1^{er} versement, étant entendu que conformément à l'article « Déroulement de la procédure », l'ensemble de ces modalités pourront faire l'objet de négociations et seront définies avant l'attribution de la concession.

Il est attendu du soumissionnaire qu'il présente la redevance qu'il propose pour toute la durée de la concession, année par année.

La redevance sera indexée une fois par an, pendant toute la durée de la concession, selon l'évolution de l'indice des prix à la consommation publié par STATBEL et ajusté automatiquement, de plein droit, sans mise en demeure, suivant la formule d'indexation suivante :

$$\text{Redevance adaptée} = (\text{montant de base} \times \text{nouvel indice}) / \text{indice de départ}$$

Le montant de base sera celui fixé dans la convention et approuvé par le collège communal.

Le nouvel indice est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède le mois de l'indexation.

L'indice de départ est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède l'entrée en vigueur de la convention.

En aucun cas l'indexation ne peut avoir pour effet une baisse du montant de la redevance. En cas de modification de la méthode de calcul de l'indice ou du remplacement de l'indice en vigueur par un autre indice équivalent, la nouvelle méthode ou le nouvel indice est mutatis mutandis pris en considération. Dans l'hypothèse où l'indice des prix à la consommation ou un autre indice officiel qui le remplacerait ne serait pas publié, les parties conviendraient amiablement du choix d'une nouvelle base d'indexation.

12. Assurances

Le concessionnaire contracte les assurances couvrant sa responsabilité civile vis-à-vis des tiers lors de l'exécution de la concession (RC exploitation et RC objective).

Le cas échéant, le concessionnaire ou les entrepreneurs ou architectes agissant en qualité de sous-traitants souscrivent également à leurs frais les polices d'assurances couvrant leur responsabilité, aussi bien pendant qu'après les travaux (assurance tous risques chantiers, assurance accidents de travail et assurance décennale).

Le pouvoir adjudicateur renonce, sauf en cas de malveillance, à tout recours qu'il pourrait être en droit d'exercer contre le concessionnaire et ses mandataires et préposés du chef de dommages d'incendie, foudre, explosions, chute d'avion, de conflit de travail et attentat, de tempête et grêle, de dégâts des eaux, de bris de vitrage et d'impact de véhicules survenus aux biens pris en concession.

Le concessionnaire assurera, pendant la durée de la concession, le bien concédé ainsi que le mobilier, et sa police stipulera la renonciation des assureurs à tout recours contre le pouvoir adjudicateur et ses mandataires et préposés (assurance incendie, assurance contenu, etc.).

Le concessionnaire produit au pouvoir adjudicateur une copie de ces polices, lesquelles contiennent :

- une clause par laquelle les assureurs s'obligent à informer le pouvoir adjudicateur de toute suspension ou résiliation des polices ;
- une clause stipulant l'abandon de tout recours contre le pouvoir adjudicateur.

En outre, les polices d'assurances précitées contiennent une clause aux termes de laquelle, en cas de manquement du concessionnaire, tous dédommagements dans le chef de garants éventuels reviennent de droit au pouvoir adjudicateur ou au tiers préjudicié, dès l'instant où ils sont dus par l'assureur.

Conformément à l'article « Déroulement de la procédure », le pouvoir adjudicateur offre la possibilité de négocier les dispositions en matière d'assurance.

13. Responsabilités

Les entrepreneurs et architectes impliqués dans la réalisation des travaux et aménagements assumeront à l'égard du pouvoir adjudicateur la responsabilité décennale visée aux articles 1792 et 2270 de l'ancien Code civil. La même responsabilité s'étend aux constructions diverses indispensables à l'exploitation de la concession.

Si la concession est d'une durée inférieure à dix ans ou qu'il y est mis fin avant ce terme (article 69 de l'AR du 25 juin 2017), soit de commun accord des parties, les entrepreneurs et architectes impliqués dans la réalisation des travaux et aménagements assumeront à l'égard du pouvoir adjudicateur la responsabilité décennale découlant des articles 1792 et 2270 de l'ancien Code civil.

Chaque partie est responsable de toute faute grave ou intentionnelle envers son cocontractant selon les règles du droit commun et l'indemniserà pour tout dommage direct de quelque nature que ce soit.

Le concessionnaire est seul responsable de la sécurité de l'espace concédé. Il doit assurer la garde et la protection efficaces du bien concédé et supporte intégralement les conséquences de ce risque, sans préjudice des assurances qu'il a souscrites.

Le pouvoir adjudicateur n'est en aucun cas responsable des dommages causés à des personnes ou à des biens qui sont la conséquence directe ou indirecte des activités nécessaires à l'exécution de cette concession. Le concessionnaire garantit le pouvoir adjudicateur contre toute action en dommages et intérêts par des tiers à cet égard.

14. Défaut d'exécution et sanctions

Le concessionnaire est considéré en défaut d'exécution de la concession :

- lorsque les prestations ne sont pas exécutées dans les conditions définies par les documents de concession ;
- à tout moment, lorsque les prestations ne sont pas poursuivies de telle manière qu'elles puissent être entièrement terminées aux dates fixées ;
- lorsqu'il ne suit pas les ordres écrits, valablement donnés par le pouvoir adjudicateur.

Tous les manquements aux clauses de la concession, y compris la non-observation des ordres du pouvoir adjudicateur, sont constatés par un procès-verbal dont une copie est transmise immédiatement au concessionnaire par un envoi recommandé.

Le concessionnaire est tenu de réparer sans délai ses manquements. Il peut faire valoir ses moyens de défense par un envoi recommandé adressé au pouvoir adjudicateur dans les quinze jours suivant le jour déterminé par la date de l'envoi du procès-verbal. Son silence est considéré, après ce délai, comme une reconnaissance des faits constatés.

Les manquements constatés à sa charge rendent le concessionnaire passible d'une ou de plusieurs des mesures prévues aux articles 71 et 72 de l'arrêté royal du 25 juin 2017, sous réserve de ce qui est précisé ci-après.

Le non-exercice par le pouvoir adjudicateur d'un droit, en cas de manquement du concessionnaire à l'une ou l'autre de ses obligations contractuelles ne constitue pas une renonciation à ce droit.

Le pouvoir adjudicateur reste à tout moment libre d'exiger du concessionnaire la pleine observance des stipulations et obligations de la présente concession, nonobstant le fait qu'il aurait antérieurement toléré ou accepté la dérogation, même partielle, à l'une ou l'autre obligation du concessionnaire.

La nullité d'une clause de la présente concession n'affecte pas la validité des autres clauses de la concession.

15. Pénalités

Sans préjudice des dispositions particulières prévues dans le présent cahier des charges, tout défaut d'exécution pour lequel aucune pénalité spéciale n'est prévue donne lieu à une pénalité générale:

- unique d'un montant de 0,07 pour cent du montant initial de la concession avec un minimum de quarante euros et un maximum de mille cinq cents euros, ou
- journalière d'un montant de 0,02 pour cent du montant initial de la concession avec un minimum de vingt euros et un maximum de sept cents euros au cas où il importe de faire disparaître immédiatement l'objet du défaut d'exécution.

Par montant initial de la concession, il faut entendre le coût total des travaux majoré du chiffre d'affaires cumulé des trois premières années d'exploitation tel que déterminé dans le plan d'affaires établi par le soumissionnaire.

Cette pénalité est appliquée à compter du troisième jour suivant la date du dépôt de l'envoi recommandé prévu à l'article « Défaut d'exécution et sanctions » ci-dessus jusqu'au jour où le défaut d'exécution a disparu par le fait du concessionnaire ou du pouvoir adjudicateur qui lui-même y a mis fin.

Cette pénalité s'applique lorsqu'aucune justification n'a été admise ou lorsqu'une telle justification n'a pas été fournie dans les délais requis ci-dessus à l'article « Défaut d'exécution et sanctions ».

Cette pénalité peut s'appliquer sans préjudice de toute demande d'indemnisation de la part du pouvoir adjudicateur en vue d'obtenir réparation intégrale de son dommage.

Conformément à l'article « Déroulement de la procédure », le pouvoir adjudicateur offre la possibilité de négocier les dispositions en matière de pénalités.

16. Impôts et taxes

Le concessionnaire supportera tous les impôts ou contributions mis ou à mettre, sous quelque dénomination que ce soit, sur les biens objet de la concession.

En cas de vente de boissons alcoolisées, le concessionnaire introduira une demande d'ouverture de débit de boissons auprès de la Commune de Bouillon, conformément à la législation en vigueur et supportera les taxes éventuelles qui lui seraient réclamées en rapport avec l'exploitation d'un débit de boissons fermentées ou spiritueuses durant l'exécution de la concession. De plus, il s'engage à céder gratuitement à son éventuel successeur les droits relatifs à la taxe d'ouverture, selon les modalités prévues, le cas échéant par la législation en vigueur à ce moment, en cas de rupture de la concession ou à son terme.

17. Election de domicile et notifications

Sans préjudice de dispositions particulières prévues au présent cahier des charges, toutes les notifications devant être faites dans le cadre de la présente concession sont valablement faites par courrier postal.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- pour Commune de Bouillon : Place Ducale, 1 à 6830 BOUILLON ;
- à une adresse qui sera précisée dans le formulaire de remise d'offre pour le concessionnaire.

Tout changement en la matière sera communiqué sans délai.

18. Dispositions relatives aux données à caractère personnel (RGPD)

Le pouvoir adjudicateur s'engage à respecter la législation en vigueur en matière de protection des données et met tout en œuvre afin d'empêcher tout usage non autorisé ou illicite des données personnelles. À cette fin, nous utilisons des procédures et des systèmes appropriés pour que seules les personnes qui y sont autorisées puissent accéder à vos informations.

Les données à caractère personnel de personnes physiques qui peuvent être traitées dans le cadre de la présente concession sont des données d'identification personnelles (coordonnées de contact), juridiques (vérification du droit d'accès), financières (numéro de compte bancaire pour le paiement des prestations) et relatives aux professions et emplois (vérification de la sélection qualitative). Ces données sont nécessaires à l'exécution de mesures précontractuelles prises à votre demande et au respect d'une obligation légale (législation relative aux concessions), sans quoi votre offre pourra être déclarée irrecevable.

Par le simple dépôt de son offre, le soumissionnaire reconnaît expressément que l'ensemble des données à caractère personnel qu'elle pourrait contenir peut être stocké et traité, par le pouvoir adjudicateur, dans le cadre de la présente procédure. Ces données ne seront conservées que le temps nécessaire au traitement pour lequel elles ont été collectées. Par ailleurs, certaines de ces données sont transmises aux agences bancaires ainsi qu'à nos sous-traitants intervenants dans les opérations de facturation ou dans d'éventuels contentieux. En outre, ces données peuvent être transmises à toute autorité légalement autorisée à accéder à vos données tels que les services régionaux de Tutelle chapeautant le pouvoir adjudicateur, les pouvoirs subsidiant ou les services fédéraux d'analyse statistique s'ils en font la demande. Pour toute autre information, notamment sur l'existence de vos droits, vous pouvez contacter notre délégué à la protection des données personnelles, Monsieur David Adam (david.adam@bouillon.be) ou consulter notre politique de confidentialité disponible sur notre site internet.

19. Droit applicable et juridiction compétente en cas de litiges

Les parties s'engagent à tout mettre en œuvre pour régler à l'amiable toute contestation à laquelle pourrait donner lieu l'interprétation ou l'exécution de la présente concession.

A défaut de règlement à l'amiable, tous les litiges relatifs à la passation ou à l'exécution de la concession seront de la compétence exclusive de l'Arrondissement judiciaire de Luxembourg – Division : Neufchâteau.

Cette clause demeure valable en cas de litispendance, connexité ou d'appel en garantie.

Le droit belge est d'application à l'exclusion de tout autre. La langue véhiculaire est le français.

SECTION II : MODALITÉS D'EXÉCUTION DES TRAVAUX

1. Travaux à réaliser par le concessionnaire

Le pouvoir adjudicateur propose la mise en œuvre du permis d'urbanisme délivré le 25 juin 2020. Si le concessionnaire souhaite introduire un nouveau projet, il devra se conformer aux réglementations en vigueur, aux contraintes relatives au site et au timing repris page 29 du présent cahier des charges. De plus, le permis introduit devra être conforme au projet remis dans l'offre et approuvé par la Commune de Bouillon.

Aucune directive particulière n'est imposée quant à l'orientation de l'aménagement intérieur, et ce, afin de permettre au concessionnaire de mener à bien les travaux en cohérence avec le concept développé. Le concessionnaire s'engage cependant à réaliser l'ensemble des travaux et aménagements prévus dans son offre, sous réserve de quelques modifications non-substantielles et/ou nécessaires au vu des contraintes techniques du site. Par modifications non-substantielles, le pouvoir adjudicateur entend toutes adaptations au projet de départ qui ne modifient en rien la philosophie générale de l'établissement et son niveau de gamme. Ces modifications peuvent consister, par exemple, en un plan d'aménagement retravaillé ou en un agencement différent des divers équipements de l'établissement pour autant que les caractéristiques fondamentales du projet se retrouvent in fine mises en œuvre sur site.

Toutes modifications au bâtiment, à l'aménagement du site, aux fonctions ou aux surfaces intégrées dans l'offre du soumissionnaire devront faire l'objet d'un accord écrit de la part du pouvoir adjudicateur.

Les travaux de démolition du bâtiment actuel ainsi que les travaux d'aménagement extérieurs, repris dans le périmètre de la présente concession, seront également à charge du concessionnaire (terrasse, plantations, etc.). De plus, de manière tout à fait exceptionnelle et pour des raisons d'ordre technique, le pouvoir adjudicateur pourra autoriser le concessionnaire à réaliser ou faire réaliser à ses frais des travaux ailleurs que sur l'espace concédé (connexion au réseau d'égouttage collectif, sentier d'accès, plantations en bordure de terrasse, etc.).

En outre, les travaux ne pourront pas débuter avant que le pouvoir adjudicateur ait marqué formellement son accord sur leur commencement.

Le concessionnaire exercera ses prérogatives de maître d'ouvrage et dirigera l'exécution des travaux.

Si le concessionnaire exécute lui-même les travaux, il apportera la preuve qu'il dispose des agréments requis.

Le concessionnaire assumera la responsabilité de réaliser et de terminer les travaux dans les délais prévus conformément aux règles de l'art et aux plans ayant préalablement été soumis pour accord au pouvoir adjudicateur.

Le concessionnaire supportera l'ensemble des honoraires et des frais des travaux à réaliser, de même qu'il prendra à sa charge tous les raccordements définitifs.

Le concessionnaire veillera à s'entourer d'entrepreneurs, architectes, ingénieurs (stabilité, techniques spéciales, etc. le cas échéant) et autres spécialistes (conseiller sécurité-santé, conseiller PEB, etc.) disposant des agréments nécessaires.

2. Spécifications techniques des aménagements

Le projet doit répondre à toutes les exigences réglementaires qui s'imposent, singulièrement dans les bâtiments dits « publics » et notamment la réglementation en vigueur concernant :

- les exigences urbanistiques ;

- les exigences environnementales ;
- les exigences en matière de PEB ;
- l'agrément d'entrepreneurs de travaux ;
- les normes sécurité ;
- les normes incendie ;
- les installations électriques ;
- la distribution d'eau, de gaz et autres ;
- l'évacuation des déchets ;
- la signalisation ;
- l'accessibilité et la mobilité ;
- l'accès de l'établissement au public y compris les personnes à mobilité réduite ;
- les normes à respecter en matière d'établissement de restauration ;
- etc.

Les matériaux utilisés devront respecter les exigences CE.

Tous les équipements et matériels installés devront être conformes à toutes les normes techniques, de sécurité et à la réglementation en vigueur.

Le concessionnaire remettra en outre au pouvoir adjudicateur une copie de toutes les attestations et tous les certificats de contrôle des appareils et dispositifs techniques installés pour le bon fonctionnement du site (par exemple : chauffage, ventilation, climatisation, matériel de lutte contre l'incendie, appareils au gaz, etc.)

La réception des installations de techniques spéciales s'effectuera par des organismes agréés avant leur mise en service. Les installateurs prennent eux-mêmes les dispositions nécessaires aux réceptions de ces diverses installations et équipements spéciaux (chauffage, électricité, matériels HORECA, etc.).

3. Plans de détail et d'exécution établis par le concessionnaire

Le concessionnaire établira à ses frais tous les plans de détail et d'exécution qui lui sont nécessaires pour mener la concession à bonne fin. L'étude des travaux de construction réalisés sera prise en charge financièrement et techniquement par le concessionnaire et sous son entière responsabilité compte tenu que ceux-ci vont dépendre du programme d'aménagement du concessionnaire. La Commune ne pourra être tenue responsable de travaux mal-exécutés si cette mauvaise exécution découle d'une erreur d'étude du concessionnaire ou de ses conseillers (architectes, ingénieurs, etc.). Tous les frais d'études, de suivi de chantier, de coordination sécurité-santé, etc. seront supportés par le concessionnaire. La supervision globale du chantier incombe au concessionnaire considérant que ceux-ci dépendent du programme d'aménagement du concessionnaire.

Le pouvoir adjudicateur devra se voir délivrer préalablement à l'exécution des travaux l'ensemble des plans de détail et d'exécution en un exemplaire qu'il devra approuver dans un délai de trente jours à compter de la date à laquelle ceux-ci lui sont présentés.

Les documents éventuellement corrigés seront représentés au pouvoir adjudicateur qui disposera d'un délai de quinze jours pour leur approbation, pour autant que les corrections demandées ne résultent pas d'exigences nouvelles de sa part. Tout dépassement de ces délais entraîne une prolongation du délai d'exécution à due concurrence, à moins que le pouvoir adjudicateur ne prouve que le retard réellement causé au concessionnaire est inférieur à ce dépassement.

Ces plans ne pourront être ni reproduits, ni employés par le pouvoir adjudicateur pour un usage autre que celui correspondant aux besoins de la concession.

Les dispositions qui précèdent sont également d'application aux autres documents et objets que le concessionnaire établit ou conçoit pour mener à bonne fin l'exécution de la concession (métré, cahier des charges techniques, etc.).

4. Délai d'exécution des travaux

Un planning des travaux sera établi par le concessionnaire et soumis pour approbation avant le commencement des travaux au pouvoir adjudicateur. Il devra être adapté en cours d'exécution des travaux s'il y a lieu.

Ce planning sera adapté et cohérent avec la mise en œuvre de l'aménagement de l'Esplanade.

Le non-respect des délais prévus par le concessionnaire pourra entraîner l'application des articles « 14. Défauts d'exécution et sanctions » et « 15. Pénalités ».

En outre, le pouvoir adjudicateur se réserve la possibilité de résilier la concession aux torts du concessionnaire et/ou de faire application de l'article « 6.1. Résiliation anticipée de la concession » sans mise en demeure préalable dans les hypothèses suivantes :

- si la demande de permis/ permis d'environnement éventuel et autres autorisations qui s'imposent (lesquels auront au préalable rencontrés l'approbation du pouvoir adjudicateur) n'ont pas été introduites selon les délais et modalités fixés ci-avant ;
- si les travaux n'ont pas encore débuté dans les **6 mois** de l'obtention desdits permis et/ou autorisations qui s'imposent ;
- si la réception provisoire des travaux et la mise en place de la fonction de restauration n'a pas eu lieu dans les **30 mois** de la conclusion de la concession.

Ces délais sont prorogeables moyennant une demande écrite de la part du concessionnaire. Le pouvoir adjudicateur disposera à cet égard d'un pouvoir d'appréciation quant aux justifications qui seront communiquées par le concessionnaire.

En cas de résiliation de la concession, le pouvoir adjudicateur recouvrira l'ensemble de ses droits sur le bien concédé.

Ces sanctions peuvent s'appliquer sans préjudice de toute demande d'indemnisation de la part du pouvoir adjudicateur en vue d'obtenir réparation intégrale de son dommage.

5. Amendes pour retard

Les amendes pour retard sont dues, sans mise en demeure, par la seule expiration du délai d'exécution sans intervention d'un procès-verbal et appliquées de plein droit pour la totalité des jours de retard.

Nonobstant l'application des amendes pour retard, le concessionnaire reste garant vis-à-vis du pouvoir adjudicateur des dommages et intérêts dont celui-ci est, le cas échéant, redevable à des tiers du fait du retard dans l'exécution de la concession.

Les amendes pour retard sont calculées selon la formule suivante :

$$R = 0,45 \times M \times n^2/N^2$$

Dans laquelle :

R = le montant de l'amende à appliquer ;

M = le montant initial de la concession¹ ;

N = le nombre de jours ouvrables prévus dès l'origine pour l'exécution de la concession ;

n = le nombre de jours de retard.

¹ Le montant initial de la concession est entendu comme étant le coût total des travaux majoré du chiffre d'affaires cumulé des trois premières années d'exploitation tel que déterminé dans le plan d'affaires établi par le soumissionnaire.

Cette sanction peut s'appliquer sans préjudice de toute demande d'indemnisation de la part du pouvoir adjudicateur en vue d'obtenir réparation intégrale de son dommage suite à un retard dans l'exécution.

Conformément à l'article « Déroulement de la procédure », le pouvoir adjudicateur offre la possibilité de négocier les dispositions en matière d'amendes pour retard.

6. Remise des documents

Les plans « As Built » seront transmis au pouvoir adjudicateur :

- en un exemplaire papier à l'échelle requise ;
- au format informatique dans lequel ils ont été dessinés ;
- au format informatique dwg ;
- au format informatique pdf.

Les documents du dossier d'intervention ultérieure seront transmis au pouvoir adjudicateur :

- en un exemplaire papier ;
- au format informatique dans lequel ils ont été écrits ;
- au format informatique doc ;
- au format informatique pdf.

7. Garantie d'exécution des travaux

Sauf accord contraire conclu au terme de la procédure négociée, le concessionnaire constituera une garantie bancaire s'élevant à 5% du montant total des travaux. Le montant ainsi obtenu est arrondi à l'euro supérieur.

Cette garantie sera constituée avant le commencement des travaux. Le concessionnaire transmettra l'original de l'acte d'engagement de l'établissement de crédit ou de l'entreprise d'assurances accordant ladite garantie.

Ce document, signé par le déposant, indique au profit de qui le cautionnement est constitué, son affectation précise par l'indication sommaire de l'objet de la concession et de la référence des documents de la concession, ainsi que le nom, les prénoms et l'adresse complète du concessionnaire et éventuellement, du tiers qui a effectué le dépôt pour compte, avec la mention "bailleur de fonds" ou "mandataire" suivant le cas.

Lorsque le cautionnement devient inadapté pour quelque cause que ce soit, notamment à la suite de prélèvements d'office, de prestations supplémentaires ou de modifications décidées par le pouvoir adjudicateur, augmentant ou diminuant de plus de 20% le montant initial de la concession, le cautionnement est reconstitué ou adapté en plus ou en moins.

Le cautionnement est libérable à concurrence de 90% après la réception provisoire, les 10% restant en garantie seront quant à eux libérés à la réception définitive.

8. Autorisations

L'obtention des autorisations nécessaires pour l'exécution des travaux et tous devoirs et prestations quelconques auxquels ces autorisations sont subordonnées, sont à la charge du concessionnaire.

Toute demande de permis ou d'autorisations, le cas échéant, devra obtenir l'accord préalable et écrit du pouvoir adjudicateur avant son dépôt. A cette fin, un représentant du pouvoir adjudicateur sera associé à l'élaboration des plans et aux réunions préparatoires des dépôts des demandes d'autorisations.

Le dossier complet et final sera soumis au pouvoir adjudicateur au minimum 15 jours ouvrables avant la date prévue pour son dépôt.

La preuve du dépôt sera communiquée au pouvoir adjudicateur.

Toutes modifications aux constructions, à l'aménagement, aux fonctions ou aux surfaces intégrées dans l'offre du soumissionnaire devront faire l'objet d'un accord écrit de la part du pouvoir adjudicateur.

9. Contrôle des travaux

Le pouvoir adjudicateur pourra faire contrôler la réalisation des travaux par tous moyens appropriés.

Le pouvoir adjudicateur désignera une personne chargée d'en contrôler son exécution.

A cette fin, il pourra se rendre sur le chantier à sa guise et se voir remettre les plans et fiches techniques qu'il juge utiles d'examiner.

Le concessionnaire sera tenu de donner au délégué du pouvoir adjudicateur tous les renseignements nécessaires et toutes les facilités pour remplir sa mission.

Le concessionnaire ne pourra se prévaloir du fait qu'une surveillance ou un contrôle a été exercé par le pouvoir adjudicateur pour prétendre être dégagé de sa responsabilité lorsque les prestations sont refusées ultérieurement pour défauts quelconques.

Les modalités de contrôle des travaux pourront être précisées dans le cadre des négociations.

10. Sous-traitants²

Le soumissionnaire indique dans son offre le pourcentage de la valeur globale des travaux faisant l'objet de la concession qu'il compte confier à des tiers.

Après l'attribution de la concession et, au plus tard, au début de l'exécution de la concession, le pouvoir adjudicateur exige du concessionnaire qu'il lui indique le nom, les coordonnées et les représentants légaux de ses sous-traitants participant à ces travaux dans la mesure où ces informations sont connues à ce stade. Le pouvoir adjudicateur exige que le concessionnaire lui fasse part de tout changement relatif à ces informations intervenant au cours de la concession ainsi que des informations requises pour tout nouveau sous-traitant qui participe ultérieurement à ces travaux.

En vertu de l'article 56 de l'AR du 25 juin 2017, il est interdit au concessionnaire de confier tout ou partie de l'exécution de la concession à :

- un entrepreneur exclu en application de la loi du 20 mars 1991 organisant l'agrégation d'entrepreneurs de travaux ;
- un entrepreneur, un fournisseur ou prestataire de services qui doit être exclu pour l'un des motifs visés à l'article 50 de la loi, sans préjudice des mesures correctrices visées à l'article 53 de la loi.

² Art.49 à 56 de l'AR du 25/06/2017.

11. Conditions relatives au personnel

Conformément à l'article 70 de l'AR du 25 juin 2017, l'article 78 de l'arrêté royal du 14 janvier 2013 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics est rendu applicable à la présente concession en ce qui concerne les conditions relatives au personnel.

Qu'elles résultent de la loi ou d'accords paritaires sur le plan national, régional ou local, toutes les dispositions légales, réglementaires ou conventionnelles relatives aux conditions générales de travail, à la sécurité, l'hygiène seront applicables à tout le personnel du chantier.

12. Organisation du chantier

Le concessionnaire se chargera d'obtenir toutes les autorisations nécessaires en la matière, notamment auprès des autorités communales ou de la police. Le pouvoir adjudicateur autorisera l'occupation temporaire de la voie publique durant le chantier et dispensera le concessionnaire du paiement de la redevance y relative. L'installation de chantier, en ce compris une éventuelle zone de desserte et/ou de stockage des matériaux, devra se faire sur site sans obstruction du passage éventuel.

Le concessionnaire veillera à préserver en tout temps la sécurité dans les lieux mis à disposition ainsi qu'à se prémunir contre les risques d'accidents et les actes de vandalisme.

Le concessionnaire se chargera également de la signalisation conformément aux règlements en vigueur.

Le concessionnaire se conformera en outre aux dispositions de l'AR du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles et traitant de la coordination et de la sécurité sur les chantiers au travers de la mission de « coordinateur-projet » ou « coordinateur-réalisation » à l'entière décharge du pouvoir concédant.

13. Nuisances dues au chantier

Le concessionnaire veillera à ce que les entrepreneurs et leurs sous-traitants respectent la réglementation en vigueur vis-à-vis des nuisances dues au chantier, notamment :

- nuisances sonores durant les travaux ;
- nettoyage du chantier et abords ;
- vibration des éventuelles constructions voisines durant les travaux ;
- heures et jours durant lesquels les travaux sont réalisés ;
- etc.

14. Conformité de l'exécution

Les travaux doivent être conformes sous tous les rapports aux documents de la concession. Même en l'absence de spécifications techniques mentionnées dans les documents de la concession, ils répondent en tous points aux règles de l'art.

Les travaux doivent correspondre ainsi aux plans validés préalablement par le pouvoir adjudicateur. Si des anomalies sont constatées pendant l'exécution des travaux, elles seront immédiatement signalées au concessionnaire par quelque moyen que ce soit, le concessionnaire étant tenu de se conformer à ce qui a été validé par le pouvoir adjudicateur.

A défaut, le pouvoir adjudicateur pourra mettre en œuvre les mesures prévues à l'article « Défauts d'exécution et sanctions ».

15. Modifications en cours d'exécution

Le concessionnaire ne pourra pas apporter des modifications aux plans et travaux prévus sans l'accord formel préalable du pouvoir adjudicateur. A défaut, le concessionnaire en supportera les conséquences dommageables, en ce compris la démolition, à ses frais, et la mise en conformité des travaux.

16. Réception provisoire et définitive

Le pouvoir adjudicateur entend être invité et participer à la réception provisoire et définitive des travaux.

La réception provisoire aura lieu dès l'achèvement des travaux. La réception définitive interviendra quant à elle dans un délai d'un an à compter de la réception provisoire.

SECTION III : MODALITÉS RELATIVES À L'EXPLOITATION

1. Destination des lieux

Le concessionnaire s'engage, pendant toute la durée de la concession, à respecter l'affectation des biens concédés et à ne pas la modifier sans l'accord préalable et écrit du pouvoir adjudicateur.

2. Service de restauration

Les espaces concédés devront être destinés à une fonction de restauration de qualité. Par « fonction de restauration », il faut entendre tout type d'établissement lié de près ou de loin au secteur de la restauration, mais avec un niveau de qualité supérieur, et ayant pour objectif d'accueillir des visiteurs, des groupes, et de proposer des produits de qualité locaux et/ou artisanaux à la dégustation. La forme de cet établissement est totalement libre :

- Brasserie ;
- Restaurant ;
- Bistrot ;
- Salon de dégustation ;
- Etc.

Cependant, cet établissement devra apporter une réelle valeur ajoutée dans l'animation de Bouillon, et singulièrement sur l'Esplanade Godefroid de Bouillon dans sa configuration future.

Sous réserve d'obtention des permis et autorisations nécessaires, le programme comprendra au minimum un restaurant de minimum 120 couverts à l'intérieur, la possibilité d'accueillir des groupes, une belle terrasse extérieure et toutes les facilités et dépendances nécessaires à l'activité.

Le programme pourra en outre comporter facultativement d'autres fonctions complémentaires : vente de produits du terroir, salle de banquets ou séminaires, etc.

Le concessionnaire s'engagera à exploiter son établissement avec un grand professionnalisme durant toute la durée de la concession. Le non-respect des engagements du concessionnaire vis-à-vis du pouvoir adjudicateur pourra faire l'objet de sanctions.

3. Animations / Activités complémentaires

Afin de stimuler l'animation de l'Esplanade Godefroid de Bouillon et l'activité du concessionnaire, celui-ci pourra organiser diverses animations ou activités complémentaires à son établissement. Sont visés par exemple :

- Soirées afterworks
- Événements ponctuels (concerts, dégustations, etc.)
- Etc.

Dans ce contexte, pour ces activités plus ponctuelles, le concessionnaire pourra s'étendre au-delà de son périmètre de concession (voir article « Périmètre de la concession ») de manière à pouvoir installer les équipements utiles (tonnelles, tables, scènes, jeux, etc.) en périphérie directe du restaurant. Cependant, toute installation en dehors du périmètre de concession devra préalablement faire l'objet d'un accord écrit avec la Commune de Bouillon.

4. Etat des lieux

Le procès-verbal de réception provisoire des travaux fera office d'état des lieux avant mise en exploitation. Un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement entre les parties.

5. Obligations du concessionnaire

5.1. *Horaires d'ouverture*

Sauf circonstances exceptionnelles ou convenues préalablement de commun accord avec le pouvoir adjudicateur, le concessionnaire s'engage au minimum sur les horaires d'ouverture suivants :

- l'établissement sera ouvert au moins 5 jours sur 7 tout au long de l'année ;
- l'établissement sera systématiquement ouvert les weekends et pendant les congés scolaires belge ;
- les plages horaires d'ouvertures seront fixées au minimum de 11h00 à 22h00. Le concessionnaire est néanmoins ponctuellement autorisé à fermer son établissement plus tôt en l'absence de clientèle en fin de journée ;
- une période de fermeture annuelle sera déterminée par le concessionnaire, en concertation avec la Commune de Bouillon.

Les jours et heures d'ouverture de l'établissement devront être clairement affichés et communiqués à la Commune de Bouillon. Il sera possible de se restaurer à tout moment durant les heures d'ouverture de l'établissement.

Par ailleurs, le soumissionnaire indiquera dans son dossier d'offre les horaires d'ouverture envisagés pour les services annexes éventuels ou la récurrence des animations, dont par exemple :

- les horaires d'ouverture d'un comptoir de vente de produits locaux ou artisanaux ;
- la récurrence des événements spécifiques (hebdomadaire, mensuel, semestriel, etc.) ;
- etc.

Cet élément pourra faire l'objet de négociations avec les soumissionnaires.

5.2. *Promotion et commercialisation de l'établissement*

L'objectif de la Commune de Bouillon, via cette concession, est de confier le site à un concessionnaire professionnel capable de créer un établissement de grande qualité et très attractif et d'en garantir une gestion professionnelle dans la durée.

A ce titre, le concessionnaire devra assurer une promotion et une commercialisation appropriée tout au long de la durée de la concession afin de garantir une visibilité maximum de l'établissement et sa viabilité commerciale.

5.3. *Produits / Carte*

Le concessionnaire veillera à proposer des produits variés et équilibrés à des tarifs appropriés à la qualité proposée.

Il veillera également tant que possible à renouveler régulièrement les produits qu'il propose, notamment en fonction des variations et disponibilités saisonnières.

5.4. *Autres obligations relatives à l'établissement*

Le concessionnaire s'engage à gérer l'exploitation en personne responsable et à respecter tous les usages et réglementations applicables en matière de restauration.

Il devra également se conformer à tous les règlements, normes ou injonctions d'administration ou de police, tant écrits que verbaux, faits ou à faire, dans l'intérêt de l'ordre, de la salubrité, de la propreté, de la conservation et de la bonne tenue de l'établissement et de ses abords.

Le concessionnaire sera tenu au respect de tout règlement d'ordre intérieur qu'édicterait la Commune de Bouillon relativement à l'exploitation du bien concédé et/ou du site.

Le concessionnaire est également soumis notamment aux obligations suivantes :

- l'établissement devra être accessible à tous ;
- le concessionnaire assurera un accueil professionnel et convivial de tous les publics ;
- l'établissement sera équipé d'un moyen de paiement électronique ;
- le concessionnaire veillera à ce que son personnel jouisse des compétences et attestations nécessaires à l'exercice de ses tâches ;
- le concessionnaire avertira sans délai le pouvoir adjudicateur de tout fait perturbant la bonne gestion de l'établissement ;
- le concessionnaire s'engage à répondre dans un délai raisonnable aux demandes de renseignements et de documents se rapportant à la gestion de l'établissement ;
- le concessionnaire s'engage à transmettre systématiquement au pouvoir adjudicateur tout procès-verbal et/ou compte rendu de visite établi par les services de sécurité, d'hygiène et l'inspection du travail ;
- le concessionnaire sera tenu de mettre en œuvre dans son établissement une gestion qui minimise les déchets, en particulier les récipients non réutilisables ou non recyclables ;
- le concessionnaire s'engage à n'exercer au sein de l'établissement que des activités qui ne perturberont pas l'ordre public, ainsi qu'à solliciter et obtenir les éventuelles autorisations nécessaires à l'exercice de ces activités ;
- le concessionnaire veillera à l'application stricte de la législation en matière de vente et de consommation de tabac et d'alcool. Il sera extrêmement attentif à la délivrance des boissons alcoolisées et ce pour d'évidentes raisons de sécurité ;
- le concessionnaire s'engage à réaliser une publicité adéquate du site afin d'en garantir la fréquentation dans la durée

5.5. Entretien des abords immédiats

Outre l'entretien du bâtiment, le concessionnaire aura à sa charge l'entretien des abords immédiats de l'établissement. Cette obligation s'impose dans l'intérêt du concessionnaire et dans l'optique de conserver en permanence un état des lieux impeccable (qui va de paire avec une exploitation de qualité et professionnelle de l'établissement).

Cet entretien consiste notamment en :

- le maintien de la propreté du site et l'évacuation des ordures couvrant le sol ;
- l'entretien de la végétation (tonte de pelouse, élagage, etc.) ;
- le désherbage des plantes invasives (singulièrement sur les espaces empierrés) ;
- etc.

Tous travaux de réparations dus à la dégradation naturelle des espaces publics (accès, parkings par exemple) seront à charge du pouvoir adjudicateur sauf en cas de dégâts résultant de la négligence du concessionnaire, du non-respect de son devoir d'entretien ou de dégradations fortuites dues à l'exploitation de l'établissement (fournisseur ayant accroché un banc, etc.).

6. Continuité du service public

Le concessionnaire est responsable de la continuité du service public qui fait l'objet de la concession.

Sont notamment à charge du concessionnaire :

- le nettoyage, l'entretien et la réparation du bien concédé ;
- toutes taxes ou impositions généralement quelconques appliquées au bien concédé (voir « Impôts et taxes » page 38) ;
- les droits et frais de raccordement divers.

7. Autres frais mis à charge du concessionnaire

Le concessionnaire a l'obligation de rendre l'espace objet de la concession autonome en ce qui concerne l'électricité, l'eau, l'égouttage, le chauffage, ainsi que les raccordements nécessaires d'un point de vue télécommunication. Il est donc entendu que la fourniture d'électricité, d'eau et de tout autre consommable ainsi que les frais d'enlèvements des immondices ou autres charges d'entretien des lieux, sont à charge du concessionnaire. Le concessionnaire contractera directement avec les fournisseurs.

8. Entretien général et réparations

Pendant toute la durée de la concession, le concessionnaire effectuera les réparations d'entretien du bien concédé à ses frais, en bon père de famille, de façon professionnelle et dans un état d'ordre et de propreté irréprochable, ainsi que de tous les biens meubles et immeubles qui en font partie.

Le concessionnaire s'engage à effectuer pendant toute la durée de la concession les investissements nécessaires au maintien de la qualité de l'infrastructure de l'établissement et à son bon fonctionnement (outre les investissements initiaux consentis dans le cadre de l'ouverture de l'établissement).

De façon à assurer ce niveau qualitatif pendant toute la durée de la concession, les parties pourront convenir de la réalisation de travaux, dont la durée d'amortissement serait supérieure à la durée de la concession restant à courir, moyennant prise en charge du montant non amortissable par le pouvoir adjudicateur ou renouvellement de la concession.

S'il s'avère que des travaux doivent être entrepris en cours de concession, ceux-ci ne pourront être exécutés par le concessionnaire sans autorisation préalable et écrite du pouvoir adjudicateur. La réalisation de ces travaux sera soumise aux mêmes conditions que celles prévues au chapitre III, section II du présent cahier des charges.

9. Travaux urgents

Le pouvoir adjudicateur se réserve la possibilité d'intervenir pour le compte et aux frais du concessionnaire dans l'hypothèse où celui-ci serait en défaut de réaliser ou de faire réaliser des travaux ou réparations considérés comme urgents par le pouvoir adjudicateur.

Cette possibilité ne pourra être mise en œuvre au plus tôt que 48 heures après l'envoi d'un courrier recommandé par le pouvoir adjudicateur invitant le concessionnaire à s'exécuter.

Le pouvoir adjudicateur pourra poursuivre le recouvrement des frais qu'il aurait avancé notamment en prélevant sur le cautionnement déposé par le concessionnaire.

10. Enseigne et signalisation de l'établissement

Le concessionnaire ne pourra apposer sur le bâtiment des enseignes, affiches ou publicités que moyennant l'accord préalable et écrit du pouvoir adjudicateur et l'obtention des éventuels permis et autorisations requises.

Toute signalisation routière devra recevoir l'approbation de l'autorité gestionnaire de la voirie.

11. Contrôle de l'exploitation

Le pouvoir adjudicateur se réserve le droit de contrôler le respect par le concessionnaire de l'ensemble des obligations découlant du présent cahier des charges.

Afin de permettre la vérification de la bonne exécution de ces obligations, le concessionnaire est tenu de délivrer au pouvoir adjudicateur ou à toute autre personne désignée par celui-ci, toute information sollicitée par ce dernier et de lui donner accès, pendant toute la durée de la concession, aux espaces concédés, et ce même pendant les heures d'ouverture de l'établissement.

Sauf circonstances exceptionnelles, le pouvoir adjudicateur préviendra le concessionnaire de sa visite au moins 48 heures à l'avance.

12. Cautionnement lié à l'exploitation de l'établissement

En garantie de la bonne exécution des obligations découlant de la présente concession en matière d'exploitation de l'établissement d'accueil (et éventuelles fonctions annexes), le concessionnaire devra constituer un cautionnement s'élevant à 2 ans de redevance (partie fixe).

Ce cautionnement devra être constitué au plus tard dans les 30 jours calendriers précédant l'ouverture de l'établissement au public de l'une des façons suivantes :

- soit en numéraire ;
- soit sous forme d'une garantie bancaire.

Il sera libérable en totalité dans les 30 jours calendriers suivant la fin de la concession pour autant que la totalité des engagements aient été respectés.

ANNEXES

Les documents suivants font partie intégrante du présent cahier spécial des charges :

Annexe 1 : Document de Preuve Préalable (DPP) – Partie A et B

Annexe 2 : Formulaire d'offre

Annexe 3 : Permis d'urbanisme

Annexe 4 : Décision d'octroi du permis d'urbanisme