

CONCESSION DE GESTION ET D'EXPLOITATION DE LA CAFETERIA DE LA NOUVELLE AILE DU CENTRE SPORTIF DE LA HULLE A PROFONDEVILLE

Entre les comparants :

De première part :

- La Commune de Profondeville, ici représentée par son Collège Communal en la personne de Mr Luc DELIRE, Bourgmestre et Mr Florian GOOSSE, Directeur Général, agissant en exécution d'une délibération du Collège Communal du 28 septembre 2023.

ci-après dénommée "*le propriétaire*"

ET

De seconde part :

-
-

représentée par,

ci-après dénommée "*le concessionnaire*"

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1. Objet du contrat

Par le présent contrat, le propriétaire concède au concessionnaire :

- le droit d'occuper un bien communal situé dans les installations de la nouvelle aile du centre sportif de la Hulle à Profondeville, consistant en une cafétéria ;
- la gestion et l'exploitation de la cafétéria de la nouvelle aile du centre sportif de la Hulle.

Le concessionnaire est tenu, en vertu du présent contrat, d'exécuter en outre les tâches suivantes :

- assurer la police et à la sécurité dans la cafétéria et sur les accès et terrasses la desservant.

Article 2. Etat du bien concédé

Le concessionnaire prendra le bien dans l'état où il se trouve, sans aucune garantie relative au bon état des constructions, aux vices ou défauts apparents ou cachés, à la nature du sol ou du sous-sol, ni à la contenance indiquée, dont la différence en plus ou en moins, fût-elle supérieure au vingtième, fera profit ou perte pour le concessionnaire. Il ne pourra exiger aucune indemnité pour erreur de nom, de désignation, d'indication de tenants et aboutissants ni pour défaut d'accès.

Un état des lieux sera établi contradictoirement avant la prise en concession du bien par le concessionnaire. De même, à la sortie, il sera dressé un état des lieux contradictoire. Le logement est mis à disposition non meublé.

Article 3. Servitudes

Le bien est grevé de toutes ses servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, le concessionnaire étant libre de faire valoir les unes à son profit et de se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls sans intervention du propriétaire ni recours contre lui, et sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait, soit en vertu de titres réguliers et non prescrits soit en vertu de la loi.

Articles 4. Services d'utilité publique, assurances, frais divers

Tous les frais et dépenses en relation avec la concession (notamment téléphone et télédistribution et de la cafétéria, taxe d'ouverture, patente, ...) sont à charge du concessionnaire, à l'exception des frais et dépenses qui sont à charge du propriétaire :

- les primes de l'assurance incendie et responsabilité civile immeuble;
- le précompte immobilier ;
- les dépenses énergétiques (chauffage et électricité).

Le concessionnaire est civilement responsable de tout dommage corporel ou matériel subi par des utilisateurs du local communal, tiers ou adhérents de son d'association, lors des périodes d'occupation. Le concessionnaire fera la preuve que sa responsabilité civile et celle de ses membres, est raisonnablement couverte par une compagnie d'assurance connue.

L'assurance Incendie est prise en charge par le propriétaire avec la clause d'abandon de recours « incendie » contre les occupants des locaux communaux. Le concessionnaire s'engage néanmoins à s'acquitter, envers l'Administration communale, de la franchise qui serait retenue par la compagnie d'assurance lors de l'indemnisation du dommage et ce, dès présentation de celle-ci. Le concessionnaire devra contracter une assurance« incendie» couvrant les objets et marchandises qui lui appartiennent.

Le propriétaire rappelle l'obligation impérative pour le demandeur de souscrire une assurance (loi du 3 juillet 2005 relative aux droits des volontaires) couvrant les personnes bénévoles qui travaillent pour lui dans le cadre de sa festivité vis-à-vis des dommages causés par les volontaires, et des dommages corporels subis par les volontaires.

La loi du 30 juillet 1979 oblige l'exploitant de certains lieux accessibles au public à souscrire une assurance de responsabilité civile objective pour les cas d'incendie ou d'explosion. Le contrôle du respect de cette obligation incombe au bourgmestre de la commune où est situé l'établissement. Aucun des établissements concernés ne peut être rendu accessible au public si la RC objective à laquelle elle peut donner lieu n'est pas couverte par une assurance.

Le propriétaire est dégagé de toute responsabilité envers le concessionnaire pour quelque raison que ce soit et décline toute responsabilité en cas de perte, vol ou accident.

Une copie des polices d'assurance devra être transmise au propriétaire dans le mois de la signature du présent contrat, ainsi que, chaque année, une copie de la quittance des primes. Les assurances devront être contractées auprès de compagnies belges qui devront s'engager dans les polices à informer le propriétaire de toute suspension ou résiliation du contrat.

Article 5. Impôts et taxes

A l'exception du précompte immobilier, le concessionnaire supportera tous les impôts directs ou indirects quelles qu'en soient la nature, la forme et l'assiette, qui sont ou viendraient à être légalement établis au profit de l'Etat, la Région, la Communauté Française, la Province, la Commune ou d'autres organismes publics en raison de la concession.

Article 6. Durée du contrat

Le présent contrat est conclu pour une durée de trois ans à partir du 1^{er} janvier 2024.

Article 7. Résiliation du contrat

Après une seule mise en demeure d'exécuter dans un délai de un (1) mois les obligations liées au présent contrat, adressé au concessionnaire par lettre recommandée à la poste, le cachet de la poste faisant foi, le propriétaire pourra résilier le présent contrat par anticipation et sans préavis ni indemnité, par l'envoi d'une lettre recommandée ou par exploit d'huissier, en cas :

- de défaut de paiement de la redevance dans le mois de son exigibilité ;
- de défaut du concessionnaire d'exécuter les obligations imposées en vertu du présent contrat.

A cet égard, le propriétaire se réserve le droit de contrôler par l'un de ses agents le respect par le concessionnaire des obligations souscrites en vertu du présent contrat.

En cas de résiliation du présent contrat répondant aux hypothèses du présent article, le concessionnaire s'engage à quitter les lieux dans les sept (7) jours de la signification de l'exploit d'huissier ou de la présentation de la lettre avec accusé de réception.

A défaut, une indemnité d'occupation journalière sans titre ni droit de 50 € sera due par le concessionnaire au propriétaire.

Le propriétaire pourra également résilier la concession à tout moment pour des raisons d'intérêt général dûment motivées, moyennant un préavis de 6 mois.

Article 8. Fin anticipée du contrat

En cas de rupture unilatérale du présent contrat par le concessionnaire pour un motif autre que l'inexécution fautive d'une obligation à charge du propriétaire, le concessionnaire sera redevable au propriétaire d'une indemnité égale au total des redevances restant à liquider pour l'année en cours.

Cette indemnité est payable de plein droit par le concessionnaire trente (30) jours après la rupture effective qui pourra être prouvée par toutes voies de droit.

En cas de force majeure rendant définitivement impossible l'exécution du présent contrat, à charge pour la partie qui s'en prévaut d'apporter la preuve écrite du caractère de force majeure d'un tel cas, dans un délai de trente (30) jours à compter de sa survenance, le contrat sera dissout sans indemnité.

Article 9. Redevance

En contrepartie de la concession de gestion et d'exploitation de la cafétéria octroyée au concessionnaire, celui-ci sera redevable au propriétaire d'une redevance mensuelle de 100 €.

Le concessionnaire s'engage à occuper la cafétéria en « bon père de famille », et à en assurer l'entretien et la bonne conservation.

Les dépenses énergétiques sont à charge du propriétaire. Les redevances telles que définies ci-dessus sont payables anticipativement et par tranche trimestrielle au plus tard le premier jour du trimestre au compte BE91.0910.0053.8276 du propriétaire.

Article 10. Partage des locaux

Il est interdit au concessionnaire de céder l'usage et la disposition de tout ou partie des biens mis à sa disposition et désignés à l'article 1 de la présente convention, sans autorisation préalable et écrite du propriétaire.

Toutefois, le concessionnaire est autorisé à mettre à disposition la cafétéria à d'autres associations/utilisateurs de locaux du centre sportif et parties à un contrat de location en cours de validité avec le propriétaire

Le concessionnaire reste tenu entièrement responsable de tous dégâts éventuels, quels qu'ils soient, qui pourraient survenir lors de ces mises à disposition

Le profit que le bénéficiaire pourrait retirer de la sous-location, si celle-ci est autorisée, lui restera acquis. Néanmoins, si la sous-location implique une dépense pour le propriétaire, le bénéficiaire devra le rembourser (par ex : Sabarn, ...).

Article 11. Droits et obligations du concessionnaire

Outre le paiement de la redevance et les obligations prescrites ci-avant, le concessionnaire est tenu d'exécuter « en bon père de famille » les obligations suivantes :

1. Ouverture et fermeture de la cafétéria

La cafétéria ne sera ouverte et accessible à tout consommateur ou non-consommateur que lorsque des prestations sportives se déroulent dans le centre sportif de la Hulle.

2. Nettoyage de la cafétéria

Le concessionnaire est tenu de procéder régulièrement à l'entretien de la cafétéria, y compris les vitres à l'intérieur et à l'extérieur, et les terrasses extérieures y attenantes.

L'ensemble sera maintenu en permanence dans un parfait état de propreté. Ces prestations devront être réalisées en dehors des heures d'ouverture.

3. Vente de produits

Le concessionnaire choisira et achètera lui-même ses produits. La vente et la consommation de ces produits n'est autorisée que dans la cafétéria.

4. Jeux, activités et réunions autorisées

Seuls sont admis les jeux autorisés par le propriétaire. Tous les jeux d'argent sont formellement interdits. Le concessionnaire est tenu d'observer strictement la législation en vigueur.

En ce qui concerne les activités dans la cafétéria, sont seuls autorisés, le débit de boissons et les réunions. Le concessionnaire sera tenu d'observer strictement la législation en vigueur en matière de vente de boissons alcoolisées et de produits alimentaires destinés à la consommation.

Toute autre activité sera soumise à l'accord préalable du propriétaire. Toute activité non conforme aux usages, et pouvant compromettre la vocation publique et la dignité de l'institution communale, propriétaire des installations, sera considérée comme une faute grave entraînant la résolution du présent contrat.

5. Police et sécurité du Centre sportif et conciergerie

Le propriétaire confie au concessionnaire la responsabilité de la police et de la sécurité dans la cafétéria et sur les accès et terrasses la desservant (ordre, discipline, respect des règlements, surveillance,...).

A cet effet, le concessionnaire prendra toutes les mesures utiles pour :

- éviter le vol (fermeture à clé des fenêtres et des portes tant intérieures qu'extérieures) ;
- éviter le gaspillage d'énergie (chauffage et éclairage) ;
- éviter toute dégradation à l'immeuble, au mobilier et aux locaux ;
- lutter contre le gel (si par exemple des compteurs ou des canalisations sont situées à l'intérieur, ne coupez complètement le chauffage en period froid; Prévoir du sel à la porte d'entrée principale...) ;
- lutter contre l'incendie (dégagement des portes et sorties de secours ; presence impératif des extincteurs ; priver le feu d'un des trois éléments essentiels comme le combustible, le carburant, une energie d'activation...).

En cas de sinistre, il avertira immédiatement le service des pompiers, et apportera sa collaboration à ce dernier. Le concessionnaire déclare bien connaître le système de prévention contre l'incendie.

En cas de trouble, ou de perturbation dans le centre, le concessionnaire veillera à prévenir immédiatement la police locale.

Il est interdit au concessionnaire d'entreposer des matériaux, marchandises, vidanges en dehors des locaux concédés, ou à des endroits pouvant nuire à l'environnement, ou présentant un quelconque danger.

6. Responsabilité

Le concessionnaire est responsable de tout accident pouvant survenir, par sa faute ou sa négligence, à son personnel ainsi que de tout dommage causé, par sa faute ou sa négligence ou celle de son personnel, à des tiers ou aux objets confiés.

7. Destination, travaux et modifications

Le concessionnaire ne pourra en aucun cas modifier la destination du bien concédé. A défaut, le présent contrat sera immédiatement résolu aux torts du concessionnaire.

Le concessionnaire ne pourra apporter au bien concédé aucune modification (constructions, ouvrages et plantations quelconques) sans l'accord écrit et préalable du propriétaire.

Lors de l'extinction de la concession par suite de l'arrivée du terme, de résolution ou de résiliation du présent contrat, le propriétaire a le choix, soit d'accéder sans indemnité à la pleine propriété des constructions, ouvrages et plantations quelconques (à l'exclusion du matériel et du mobilier) érigés par ou pour le concessionnaire, qui seront laissés sur place en bon état, soit d'exiger que le bien soit, aux frais du concessionnaire, remis dans son état actuel.

8. Clientèle et contrats passés par le concessionnaire

Le concessionnaire ne peut revendiquer aucun droit sur la clientèle qui est et restera propriété du propriétaire, et il ne pourra, en conséquence, réclamer aucune indemnité de ce chef à l'échéance du contrat, pour quelque motif que ce soit.

Dans le cadre du présent contrat, le concessionnaire ne pourra conclure aucun contrat, de quelque nature que ce soit, dépassant la durée de la concession, sauf accord écrit et préalable du propriétaire.

Le Collège Communal, en application de l'article L1123-23 — 3° du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation est chargé de l'exécution des présentes.

Fait à Profondeville, le 04 septembre 2023, en trois exemplaires, dont un original pour chacune des parties.

Le Propriétaire,

Le Concessionnaire,

Le Directeur Général,

Le Bourgmestre,

Le Président,

Le Trésorier