

CAHIER DES CHARGES

*Concession relative à l'exploitation de la brasserie
« L'Aquarium »
située au Domaine provincial de Chevetogne*

SOMMAIRE

Article 1 : Pouvoir concédant	5
Article 2 : Publicité et délais	
Article 3 : Objet	
Article 4: Durée de la concession	6
Article 5 : Dispositions relatives à la sélection qualitative	
1. <i>Candidats personnes physiques n'ayant pas le statut d'indépendant lors de la remise de l'offre</i>	
1.1 <i>Causes d'exclusion</i>	
1.2 <i>Capacité économique et financière</i>	
1.3 <i>Capacité technique</i>	7
2. <i>Candidats personnes morales ou personnes physiques ayant le statut d'indépendant au moment de la remise de l'offre</i>	
2.1 <i>Causes d'exclusion</i>	
2.2 <i>Capacité économique et financière</i>	8
2.3 <i>Capacité technique</i>	
Article 6 : Attribution	
Article 7 : Clauses administratives	
1. <i>Nature de la convention</i>	
2. <i>Description des biens</i>	9
3. <i>Dénomination de l'établissement</i>	
4. <i>Entretien général et réparations</i>	
4.1 <i>Immeubles</i>	
a) <i>Obligations du concessionnaire</i>	
b) <i>Obligations de la Province</i>	10
4.2 <i>Sécurité incendie</i>	11
a) <i>Matériel de lutte contre l'incendie</i>	
b) <i>Matériel de détection incendie</i>	
4.3 <i>Meubles et immeubles par incorporation</i>	
4.4 <i>Chambre froide</i>	12
4.5 <i>Climatisation</i>	
5. <i>Travaux d'office, indispensables et urgents</i>	
6. <i>Investissements mobiliers et immobiliers, transformations et Adaptations</i>	13
6.1 <i>Transformations structurelles de l'immeuble</i>	
6.2 <i>Aménagements de l'immeuble</i>	
6.3 <i>Investissements mobiliers</i>	
6.4 <i>Plantations</i>	
6.5 <i>Enseignes et poteaux</i>	14
7. <i>Conditions générales d'exploitation – Destination des lieux</i>	
7.1 <i>Généralités</i>	
7.2 <i>Jours et heures d'ouverture – fermeture</i>	15
a) <i>Durant la haute saison</i>	
b) <i>Durant la basse saison</i>	
7.3 <i>Service à la clientèle et tarifs</i>	16

7.4	<i>Manifestations organisées par la Province de Namur</i>	17
7.5	<i>Destination des lieux</i>	
7.6	<i>Personnel</i>	
7.7	<i>Obligation générale d’informer</i>	
7.8	<i>Mesures diverses de sécurité et de salubrité</i>	18
7.9	<i>Droit d’entrée au Domaine</i>	
8.	<i>Concept de restauration</i>	19
9.	<i>Concept de vente sur le site de la piscine</i>	
10.	<i>Visite des lieux concédés</i>	
11.	<i>Redevance</i>	20
12.	<i>Charges d’exploitation</i>	
13.	<i>Imputation des paiements</i>	
14.	<i>Garantie financière au profit de la Province</i>	21
15.	<i>Responsabilité – Assurances</i>	
16.	<i>Responsabilité du concessionnaire</i>	22
17.	<i>Fiscalité</i>	
18.	<i>Interdiction de céder le contrat à des tiers sans l’autorisation de la Province de Namur</i>	
19.	<i>Modifications affectant le statut juridique du concessionnaire</i>	23
20.	<i>Fin de contrat</i>	
20.1	<i>Faillite, réorganisation judiciaire, mise en liquidation</i>	
20.2	<i>Clause résolutoire expresse</i>	
20.3	<i>Le cas fortuit, la force majeure, l’expropriation pour cause d’utilité publique</i>	24
20.4	<i>Sort des investissements mobiliers et immobiliers</i>	
21.	<i>Modifications au niveau de l’aménagement ou fonctionnement du Domaine</i>	
22.	<i>Remise en état et libération des lieux à la fin de la concession</i>	25
23.	<i>Clause de non-concurrence</i>	
24.	<i>Précédent</i>	
25.	<i>Nullités</i>	
26.	<i>Signature de la convention de concession</i>	
27.	<i>Clause d’élection de for</i>	26

**Concession relative à l'exploitation de la brasserie « L'Aquarium »
située au Domaine provincial de Chevetogne**

CAHIER DES CHARGES

Article 1 : Pouvoir concédant

Province de Namur
Rue du Collège, 33
5000 NAMUR
ci-après dénommé la Province
Personne de contact : Sophie Vuidar
Téléphone : 083/687205
Mail : sophie.vuidar@province.namur.be

Article 2 : Publicité et délais

Les offres devront être rentrées, en triple exemplaire, pour le 20/02/2018 à minuit, à l'adresse postale renseignée ci-dessus à l'attention de Geneviève Gaie, Directrice.

Ce délai est renouvelable pour des périodes successives d'1 mois en l'absence d'offre valable.

Article 3 : Objet

La présente concession a pour objet l'exploitation d'un « espace de restauration » dans le Domaine provincial de Chevetogne, celui-ci étant dénommé « L'Aquarium ». Cet espace est situé à cheval sur le site des piscines et l'Esplanade du Domaine provincial de Chevetogne.

La concession comprend également un espace de vente de collations et boissons sur le site de la piscine.

Un appartement situé dans l'immeuble occupant l'espace de restauration est également mis à disposition du concessionnaire. **Ce logement devra servir d'habitation permanente au concessionnaire**, la législation sur le bail à résidence principale ne s'appliquant pas.

Si le concessionnaire ne souhaite pas occuper personnellement cet appartement, il devra être mis **gratuitement** à disposition d'un tiers qui devra l'occuper comme habitation permanente. La Direction du Domaine devra marquer son accord écrit et préalable sur le choix de ce tiers, celui-ci devant participer à l'exploitation de l'établissement Horeca concédé. Le concessionnaire restera garant à l'égard de la Province, du respect de la présente convention par le tiers occupant. Les conditions de cette mise à disposition à un tiers devront être transmises à la Direction du Domaine, au plus tard une semaine avant le début de l'occupation. A défaut, cette occupation par un tiers ne pourra être opposable à la Province, ce tiers occupant les lieux sans titre ni droit.

Le Domaine faisant l'objet de constantes évolutions et transformations, le concessionnaire ne bénéficiera d'aucune exclusivité : d'autres points d'exploitation Horeca pouvant encore être ouverts dans l'enceinte du Domaine à l'initiative de la Province, propriétaire et gestionnaire des lieux.

Article 4: Durée de la concession

La présente concession sera consentie **jusqu'au 31 octobre 2027**, sachant que l'ouverture au public des établissements concédés devra avoir lieu au plus tard le 31 mars 2018 sans tacite reconduction.

Chacune des parties peut par ailleurs résilier la présente concession à tout moment, sans justifier de motifs particuliers, moyennant le respect d'un préavis de 9 mois, envoyé par lettre recommandée avant le 1^{er} avril de chaque année.

Dans tous les cas de résiliation, le concessionnaire est tenu de gérer les réservations éventuelles qu'il aurait prises endéans et après la période de préavis et d'assurer le suivi auprès de sa clientèle notamment en cas d'annulation de celles-ci.

Article 5 : Dispositions relatives à la sélection qualitative

1. Candidats personnes physiques n'ayant pas le statut d'indépendant lors de la remise de l'offre

1.1 Causes d'exclusion

Sera exclu de l'accès à la concession et ce, à quelque stade que ce soit de la procédure, le candidat-concessionnaire qui a fait l'objet d'une condamnation prononcée par une décision judiciaire ayant force de chose jugée dont la Province a connaissance pour :

1. participation à une organisation criminelle telle que définie à l'article 324bis du Code pénal ;
2. corruption, telle que définie à l'article 246 du Code pénal ;
3. 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 ;
4. blanchiment de capitaux tel que défini à l'article 3 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.

Les candidats devront joindre à leur offre un extrait de casier judiciaire

1.2 Capacité économique et financière

Les candidats devront joindre à leur offre les documents repris à l'article 5 de l'arrêté royal du 13 juin 1984 instaurant les conditions d'exercice de l'activité professionnelle de restaurateur ou de traiteur-organisateur dans les petites et moyennes entreprises du commerce et de l'artisanat. Ils devront apporter le jour de la signature de la convention de concession, les attestations prouvant qu'ils sont régulièrement inscrits à la Banque-Carrefour et à une caisse d'assurance sociale en qualité d'indépendant et qu'ils ont obtenu l'accès à la profession de restaurateur. A défaut leur désignation comme concessionnaire sera purement et simplement annulée avec effet rétroactif.

Les candidats joindront à leur offre un engagement d'une institution bancaire de fournir la garantie telle que prévue à l'article 7, point 14, sachant que l'attestation de constitution de cette garantie devra être remise au Directeur du Domaine, le jour de la signature de la convention de concession. L'attestation d'accès à la profession de restaurateur devra également être remise à la Direction du Domaine le jour de la signature de la convention.

1.3 Capacité technique

Les candidats devront joindre à leur offre un document reprenant leurs qualifications et/ou leur expérience en matière de restauration.

2. Candidats personnes morales ou personnes physiques ayant le statut d'indépendant au moment de la remise de l'offre

2.1 Causes d'exclusion

Sera exclu de l'accès à la concession et ce, à quelque stade que ce soit de la procédure, le candidat-concessionnaire qui a fait l'objet d'une condamnation prononcée par une décision judiciaire ayant force de chose jugée dont la Province a connaissance pour :

1. participation à une organisation criminelle telle que définie à l'article 324bis du Code pénal ;
2. corruption, telle que définie à l'article 246 du Code pénal ;
3. 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 ;
4. blanchiment de capitaux tel que défini à l'article 3 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.

Les candidats devront joindre à leur offre un extrait de casier judiciaire.

Cotisations de sécurité sociale

Pourra être exclu de l'accès à la concession, à quelque stade que ce soit de la procédure le candidat-concessionnaire qui n'est pas en règle avec ses obligations relatives au paiement de ses cotisations de sécurité sociale.

Obligations fiscales

Pourra être exclu de l'accès à la concession, à quelque stade que ce soit de la procédure le candidat-concessionnaire qui n'est pas en règle avec ses obligations fiscales.

Déclaration sur l'honneur

Par le seul fait de participer à la procédure de concession, le candidat-concessionnaire atteste sur l'honneur qu'il ne se trouve pas **dans l'un des cas d'exclusion décrits ci-avant**

La Province aura l'obligation de vérifier la déclaration sur l'honneur du candidat qui aura remis la meilleure offre.

2.2 Capacité économique et financière

Les candidats joindront à leur offre les attestations prouvant qu'ils sont régulièrement inscrits à la Banque-carrefour ainsi que la preuve de l'accès à la profession de restaurateur, ou au minimum les documents repris à l'article 5 de l'arrêté royal du 13 juin 1984 instaurant les conditions d'exercice de l'activité professionnelle de restaurateur ou de traiteur-organisateur dans les petites et moyennes entreprises du commerce et de l'artisanat, s'ils n'ont pas encore reçu l'accès à la profession de restaurateur.

Les candidats joindront à leur offre un engagement d'une institution bancaire de fournir la garantie telle que prévue à l'article 7, point 14, sachant que l'attestation de constitution de cette garantie devra être remise au Directeur du Domaine, le jour de la signature de la convention de concession. L'attestation d'accès à la profession de

restaurateur devra également être remise à la Direction du Domaine le jour de la signature de la convention.

2.3 Capacité technique

Les candidats devront joindre à leur offre un document reprenant leurs qualifications et/ou leur expérience en matière de restauration. L'offre déposée par une personne morale devra préciser l'identité de la personne ayant l'accès à la profession de restaurateur et transmettre ses qualifications et/ou son expérience en matière de restauration ainsi que le cas échéant, l'identité des associés en précisant leur qualification et le rôle qu'ils joueront dans la gestion de cette concession.

Article 6 : Attribution

Les offres recevables arrivant pour la date prévue au concédant seront analysées par un jury composé au minimum de représentants de la Province.

Elles seront évaluées sur base d'un **projet qui devra reprendre au minimum 3 volets** :

- 1) un **volet « Offre de restauration »** prenant en compte les critères repris à l'article 6, point 8, celui-ci devant comprendre au minimum une proposition de carte avec tarifs qui sera appliquée dès l'ouverture de l'établissement;
- 2) un **volet « Exploitation de l'aubette de vente sur le site de la piscine »** prenant en compte les critères repris à l'article 7, point 9.
- 3) un **volet « Communication et marketing »** expliquant comment le candidat assurera la promotion de son établissement. Le plan de communication devra inclure au minimum la création d'un site Internet affecté exclusivement à cet établissement, régulièrement mis à jour. Ce site devra être effectif dans un délai d'un mois à dater de l'entrée dans les lieux.

A défaut pour le candidat de remettre une offre reprenant au minimum ces trois volets, celle-ci sera déclarée nulle et non avenue et sera d'office écartée.

Dès lors qu'il y aura plus qu'une offre remise à la date prévue pour la remise des offres, les candidats devront présenter celle-ci devant un jury composé de représentants de la Province et du secteur Horeca.

Article 7 : Clauses administratives

1. Nature de la convention

Il s'agit d'une concession de service public portant sur l'exploitation de biens relevant du Domaine public de la Province et affectés au service du public fréquentant le Domaine provincial de Chevetogne, à l'exclusion de tout autre contrat de nature civile ou commerciale et plus particulièrement à l'exclusion de tout bail commercial. Cette qualification explique et justifie que le service concédé reste soumis aux lois du service public (primauté, changement, continuité, égalité, ...) et au contrôle de ce service public par l'administration.

Le principe d'exécution de bonne foi doit être ici apprécié plus particulièrement au regard des missions d'intérêt général et de service public dont est investie la Province de Namur. Le concessionnaire s'engage à adhérer sans réserve au projet de développement global du Domaine et à la réalisation de celui-ci.

2. Description des biens

Le concessionnaire prendra possession de l'espace provincial « **L'Aquarium** » dans l'état où il se trouve, bien connu du concessionnaire, sans aucun recours, ni indemnité possible contre la Province de Namur de quelque nature qu'il soit.

Les surfaces d'exploitation de l'établissement se limitent à la superficie intérieure, aux terrasses de l'établissement et à l'espace de vente sur la zone des piscines.

L'ensemble des biens meubles et immeubles faisant l'objet de la présente concession sera repris dans un état des lieux d'entrée et un inventaire qui seront établis contradictoirement par une ou plusieurs personnes désignées conjointement par les parties. Ces état des lieux et inventaire devant se réaliser dans la semaine de la désignation par le Collège du concessionnaire et en toute hypothèse avant la signature de la convention de concession, l'état des lieux et inventaire devant y être joints.

La Province propose, dès à présent, son agent ayant la qualité d'expert immobilier accompagné par la responsable technique du Domaine provincial pour réaliser cet état des lieux et inventaire.

Si le candidat-concessionnaire souhaite désigner un autre expert qui le représenterait lors de ces états des lieux et inventaire, il devra l'indiquer dans son offre en précisant l'identité et la qualification de ce tiers. Les états des lieux et inventaire se réaliseront alors conjointement et contradictoirement entre les agents provinciaux et le tiers choisi par le concessionnaire, ses honoraires restant à la charge exclusive du concessionnaire.

A défaut pour le candidat-concessionnaire d'avoir désigné un tiers dans son offre, il sera présumé avoir accepté la désignation des agents provinciaux repris ci-dessus pour réaliser l'état des lieux et inventaire. A défaut pour le concessionnaire de se présenter le jour convenu pour la réalisation de l'état des lieux et inventaire (invitation envoyée par courrier simple), l'état des lieux et inventaire réalisés unilatéralement par les agents provinciaux et/ou le tiers expert désigné seront réputés contradictoires.

3. Dénomination de l'établissement

Cet espace provincial est dénommé « **L'Aquarium** ». Cette dénomination présente et future restera propriété de la Province mais pour des choix commerciaux ou de marketing, le concessionnaire pourrait proposer un changement de nom de cet espace. Dans cette hypothèse, la demande de nouvelle dénomination devra être introduite, par écrit, au Directeur du Domaine qui devra agréer au préalable et par écrit cette nouvelle dénomination. Les publications diverses du Domaine devront néanmoins être totalement épuisées avant de mentionner la nouvelle appellation.

4. Entretien général et réparations

4.1 Immeubles

a) Obligations du concessionnaire

Pendant toute la durée de la convention, le concessionnaire entretiendra, à ses frais, les biens immeubles dont l'exploitation lui a été concédée en bon état de réparation de toute espèce à l'exception des réparations expressément mises à charge de la Province ainsi qu'en bon état de propreté, d'aspect, de sécurité et de fonctionnement selon la législation applicable en matière d'hygiène et de salubrité.

Le concessionnaire supportera notamment l'entretien du système de chauffage et le ramonage de la cheminée et transmettra spontanément une fois par an à la Direction du Domaine l'attestation d'entretien fournie par la firme agréée qu'il aura mandatée.

Le concessionnaire supportera notamment les réparations locatives ou menus entretiens dont les locataires sont tenus, en vertu de l'article 1754 du Code civil, sachant qu'aucune réparation réputée « locative » n'est à charge du concessionnaire si elle occasionnée uniquement par la vétusté ou la force majeure.

En aucun cas le concessionnaire ne peut faire appel personnellement aux agents du Domaine pour effectuer des réparations. Si le concessionnaire le souhaite, il peut adresser par mail au Directeur du Domaine une demande afin que le personnel ouvrier du Domaine réalise les travaux d'entretien. En fonction des disponibilités de son personnel et du type du travail demandé, le Directeur du Domaine accédera ou refusera, par écrit, cette demande. En cas de réponse favorable, le matériel sera facturé au prix coûtant et le tarif horaire sera calqué sur celui accepté par notre assureur Incendie, en cas de dommages.

Le concessionnaire veillera également au bon entretien des gouttières, des conduites externes d'eau de pluie ainsi que des caniveaux. Il veillera également à l'entretien régulier des dégraisseurs.

Il assurera la propreté des abords des biens meubles et immeubles dont l'exploitation lui a été concédée notamment en veillant à la vidange régulière des poubelles attenantes à l'établissement ainsi qu'à l'espace de vente du site de la piscine. Concernant l'espace de vente sur la zone piscine, il s'assurera également du ramassage des déchets aux abords de l'établissement liés à l'exploitation de celui-ci.

L'établissement concédé constitue, par sa définition architecturale et son aménagement, un attrait du Domaine. En conséquence, le concessionnaire veillera à ne pas entreposer à ses alentours du mobilier ou des matériaux tels que frigo, matériel publicitaire, tréteaux, tables, guirlandes, ... de nature à porter atteinte à l'environnement immédiat de l'établissement.

Le concessionnaire ne devra jamais jeter, aux alentours de l'établissement mis à sa disposition, les eaux ménagères et les liquides quelconques provenant de l'exploitation. Il devra, en outre, se conformer aux règlements en vigueur applicables sur le Domaine de Chevetogne concernant l'enlèvement des détritiques et ordures ménagères et appliquera le plan de tri sélectif des déchets établi par la Direction du Domaine. Tous les restes de repas et graisses usagées devront être enlevés par une firme agréée aux frais du concessionnaire qui devra fournir au Domaine une copie du contrat d'enlèvement lors de la signature de la convention de concession.

Le concessionnaire assurera l'entretien de la terrasse en bois exotique attenante à l'établissement (nettoyage, démoussage). Cet entretien sera réalisé chaque fois que nécessaire, pour des raisons d'esthétique ou de sécurité, selon les directives sollicitées auprès du responsable technique du Domaine.

b) Obligations de la Province

La Province entretiendra et réparera à ses frais la résistance structurelle des sols et des murs, des assises, ainsi que les toitures et murs extérieurs des biens concédés et assurera les réparations locatives imputables à la vétusté ou la force majeure.

Le concessionnaire avertira la Province de toutes les réparations et/ou entretiens lui incombant qui paraissent nécessaires, via un courrier envoyé par courrier recommandé adressé au Directeur du Domaine, et ce, dès le constat des réparations ou des entretiens nécessaires. A défaut de respecter cette obligation, il sera tenu responsable des dommages dus à sa négligence et le cas échéant, devra assumer le surcoût des travaux de réparation et/ou d'entretien.

Le concessionnaire ne pourra prétendre à aucune indemnité ni aucune diminution de la redevance du fait des travaux exécutés par la Province, quels que soient les inconvénients résultant de ces travaux.

La Province s'efforcera de réduire au minimum les troubles de jouissance que ces travaux pourraient porter à l'exploitation concédée. Si ces troubles peuvent être réduits par des mesures rendant l'exécution des travaux plus onéreuse, le concessionnaire pourra les proposer à charge d'en supporter les suppléments de prix qui en résultent par rapport à l'exécution initiale des travaux telle qu'elle avait été établie par la Province de Namur.

La Province assumera les réparations structurelles éventuelles de la terrasse en bois exotique attenante à l'établissement.

4.2 Sécurité incendie

a) Matériel de lutte contre l'incendie (déviders, extincteurs,...)

Le concessionnaire sera tenu de procéder à l'entretien et au remplacement des extincteurs et autres matériels visant la lutte contre l'incendie repris dans l'inventaire ci-joint, ceux-ci devant être réalisés par une firme extérieure et spécialisée. Une attestation confirmant l'entretien annuel de ce matériel devra être transmise à la Direction du Domaine, pour le 31 décembre de chaque année.

A défaut pour le concessionnaire de procéder à ces entretiens et au remplacement du matériel de lutte contre l'incendie, il sera tenu personnellement responsable des dommages qui pourraient être occasionnés du fait du retard ou d'absence d'entretien de ce matériel de lutte contre l'incendie, l'assurance incendie pouvant refuser d'intervenir.

A la signature de la convention, le concessionnaire remettra copie du contrat d'entretien avec une firme agréée.

b) Matériel de détection incendie

La Province fera réaliser annuellement par une firme extérieure spécialisée, l'entretien du matériel de détection d'incendie. Le coût de cet entretien sera refacturé au concessionnaire. Le concessionnaire sera averti par mail 48h à l'avance de l'arrivée de la firme chargée de l'entretien de ce matériel.

Dans le cas où le concessionnaire ne permet pas le libre accès au moment convenu pour l'entretien, il supportera le surcoût lié à un nouveau déplacement de la firme agréée et pourra être tenu responsable, le cas échéant, de tous les dommages occasionnés par le retard et/ou l'absence d'entretien.

4.3 Meubles et Immeubles par incorporation

Le concessionnaire est tenu d'entretenir et d'utiliser en bon père de famille, les biens meubles et immeubles par incorporation tels que repris dans l'inventaire ci-joint.

Durant la durée de la concession, la Province ne sera tenue à aucune réparation ni remplacement de ces biens.

Le concessionnaire est tenu, au terme de la présente concession, de restituer à la Province ces meubles et immeubles par incorporation dans un état conforme à l'inventaire et l'état des lieux eu égard à un état d'usure normale. En cas de dommages constatés à ces meubles et immeubles au terme de la convention de concession, une indemnisation serait due, celle-ci étant fixée à dire d'expert.

Si en cours de concession, un meuble ou immeuble par incorporation devenait obsolète et/ou inutilisable, le concessionnaire devra avertir la direction du Domaine, par courrier recommandé afin

que la Province puisse récupérer ce meuble ou déclasser ce meuble ou immeuble par incorporation. Ce bien sera alors sorti de l'inventaire contradictoire établi le jour de la signature de la convention de concession.

S'il devait s'avérer que le déclassement de ce bien est dû à un mauvais entretien et/ou négligence et/ou mauvaise utilisation de la part du concessionnaire, celui-ci serait tenu lors du déclassement du bien, d'indemniser la Province, le dommage étant fixé à dire d'expert .

A défaut de respecter cette procédure de déclassement, le concessionnaire est tenu au terme de la convention de restituer le matériel tel que repris dans l'inventaire, conformément à l'alinéa 3 du présent paragraphe.

4.4 *Chambre froide*

Le concessionnaire est tenu d'entretenir et d'utiliser cette chambre froide en bon père de famille. Il prendra donc en charge les frais liés à l'entretien de la chambre froide.

En cas de panne, le concessionnaire devra avertir, **dans les plus brefs** délais, la Direction du Domaine, par courrier recommandé, et ce dès le constat de la panne. La Province prendra en charge les grosses réparations liées à cette panne.

Cependant, à défaut d'avoir averti la Province dans les meilleurs délais, il pourrait être tenu responsable des dommages dus à sa négligence et le cas échéant, devra assumer le surcoût des travaux de réparation.

S'il devait s'avérer que la panne est due à un mauvais entretien et/ou négligence et/ou mauvaise utilisation de la part du concessionnaire, celui-ci sera tenu d'indemniser la Province, le dommage étant fixé à dire d'expert.

Le concessionnaire est tenu, à l'échéance de la présente concession, de restituer à la Province la chambre froide dans un état conforme à l'inventaire et l'état des lieux eu égard à un état d'usure normale. En cas de dommages constatés au terme de la convention, une indemnisation serait due, celle-ci étant fixée à dire d'expert.

4.5 *Climatisation*

Le système de climatisation installé dans la concession n'est plus fonctionnel. Si le concessionnaire souhaite l'utiliser, il devra en supporter les coûts de remise en ordre ainsi que les frais d'entretien.

A l'échéance de la présente concession, le concessionnaire ne pourra réclamer aucune indemnité à la Province pour les frais investis dans la remise en ordre de ce système de climatisation.

5. *Travaux d'office, indispensables et urgents*

Dans le cas où un mois après une mise en demeure faite par lettre recommandée avec accusé de réception, le concessionnaire n'aurait pas fait les diligences nécessaires pour exécuter les réparations et travaux d'entretien que la Direction aurait reconnus indispensables, la Province de Namur pourra, après lui en avoir donné avis 24 heures (vingt-quatre heures) seulement à l'avance, faire exécuter elle-même d'office lesdits travaux aux frais, risques et périls du concessionnaire.

La Province pourra poursuivre le recouvrement des frais qu'elle aura avancés en prélevant notamment ceux-ci sur la garantie bancaire déposée par le concessionnaire.

6. Investissements mobiliers et immobiliers, transformations et adaptations

6.1 Transformations structurelles de l'immeuble

Le bâtiment, tel que concédé, ne peut faire l'objet d'aucune transformation structurelle du chef du seul concessionnaire.

6.2 Aménagements de l'immeuble

Les travaux visant à embellir, améliorer l'immeuble ne peuvent être exécutés que moyennant l'autorisation préalable de la Province.

Pour ce faire, le concessionnaire devra soumettre à la Province de Namur un projet qui devra comporter des devis descriptifs et estimatifs accompagnés de plans détaillés. Aucun début d'exécution ne pourra avoir lieu sans l'accord express et écrit de la Province ou de l'un de ses mandataires dûment habilité. Ces travaux envisagés sont à la charge exclusive du concessionnaire.

6.3 Investissements mobiliers

Le concessionnaire s'engage à effectuer, pendant toute la durée de la concession, les investissements nécessaires au bon fonctionnement et au maintien de la qualité de l'infrastructure.

Les investissements mobiliers réalisés par le concessionnaire devront être en parfaite harmonie avec la qualité esthétique du bâtiment ; c'est pourquoi le choix du mobilier intérieur et de terrasse devra être soumis à l'approbation du Directeur du Domaine, via un courrier et/ou mail. L'esthétique, l'uniformité et la qualité seront la référence ultime. Plastique et polyester seront donc proscrits.

Les parasols, frigos, poubelles ou autres portant mention d'une « marque » sont interdits.

La thématique de décoration « en liaison conceptuelle » avec le principe « Parcs et Jardins », sera soumise à l'approbation du Directeur du Domaine et proposera un concept global que l'on retrouvera au choix du décorateur :

- sur les murs,
- sur le mobilier, la vaisselle,
- sur les cartes et les menus,
- sur les tee-shirts du personnel,
- dans des éléments scénographiques.

Les investissements mobiliers réalisés par le concessionnaire qui n'auraient pas été avalisés par la Direction du Domaine devront être enlevés sur-le-champ s'ils sont jugés non-conformes à l'esthétique de l'établissement.

6.4 Plantations

Le concessionnaire ne pourra toucher aux arbres du Domaine et devra s'abstenir de tout ce qui serait de nature à nuire aux plantations, sous peine de dommages et intérêts, du remboursement de la dépense faite pour remplacer les plantations détériorées et sous réserve des peines portées par la loi.

En outre, l'aménagement des espaces verts et des plantes en pot étant réalisé par le Domaine de Chevetogne, le concessionnaire ne pourra **ni ajouter, ni retirer de plantes**, ce qui contrarierait l'effet visuel voulu par le concepteur.

La tonte des pelouses, des espaces verts et l'entretien des plantations jouxtant le bâtiment seront assurés par le personnel provincial.

Toutefois, le concessionnaire étant chargé de la propreté aux abords de son établissement, il sera tenu de procéder à l'arrachage des mauvaises herbes éventuelles apparaissant à proximité de celui-ci, entre deux passages de l'équipe d'entretien de la Province.

6.5 Enseignes et poteaux

Le concessionnaire ne pourra placer sur les constructions dépendant de l'exploitation, ni ailleurs dans le Domaine, **aucune enseigne, affiche, placard** sans l'autorisation préalable et écrite de la Direction du Domaine. La demande devra spécifier la forme, le libellé, la couleur, l'aspect et les dimensions de ces enseignes, qui ne pourront être placées que suivant, le cas échéant, les instructions que donnerait la Direction du Domaine.

De même, aucun poteau ni rampe d'éclairage, ni fils électriques aériens, même provisoires, pour « éclairage », « sonnerie » ou « téléphone », ni appareils automatiques, ne pourront être placés dans l'enceinte de l'établissement, ou à son entrée, ou ailleurs dans le Domaine, sans la même autorisation. Si celle-ci lui est accordée, le concessionnaire devra prendre l'engagement de payer, s'il y a lieu, les taxes et impôts y afférents.

Le concessionnaire prendra à sa charge la réparation ou le remplacement éventuel des enseignes lumineuses durant toute la durée de convention pour autant que celles-ci soient en état de fonctionnement lors de l'entrée dans les lieux.

7. Conditions générales d'exploitation - Destination des lieux

7.1 Généralités

Le concessionnaire gèrera l'exploitation concédée en bon père de famille. Il respectera tous les usages et réglementations applicables en matière HORECA (service, perception des additions, méthodes HACCP, usages de la profession, température de service, qualité et fraîcheur des ingrédients, interdiction de fumer, ...) sachant que la Province n'assume aucune responsabilité dans la gestion de l'établissement qu'il gère.

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, ceci sans préjudice des obligations particulières auxquelles le concessionnaire pourrait être tenu, soit envers l'administration de police, soit envers celle de l'administration fiscale ou de l'agence fédérale pour la protection de la chaîne alimentaire en raison de la nature même de l'établissement.

Le concessionnaire veillera, dans le cadre de son exploitation, au respect, par le public, du règlement d'ordre intérieur du Domaine. Il sera tenu au respect de tout règlement d'ordre intérieur qu'édicterait la Province relativement à l'exploitation des biens concédés.

La Province se réserve le droit de contrôler la qualité du service rendu au public et de l'exécution par l'exploitant de son obligation d'assurer une gestion impeccable de la concession tant en ce qui concerne la qualité ou la quantité des services et produits offerts, que les conditions d'hygiène ou le service à la clientèle.

Le concessionnaire sera tenu de rechercher pour cette exploitation une gestion qui minimise les gaspillages de récipients non réutilisables. Il lui est interdit, dans l'espace de restauration, de vendre des boissons en canettes d'aluminium.

Le concessionnaire disposera pour l'espace restauration d'un moyen de paiement électronique de type "Bancontact" et "cartes de crédit".

7.2 Jours et heures d'ouverture – fermeture

a) Durant la haute saison allant du 1er jour au dernier jour de la saison payante :

- **Durant les vacances de Pâques et du 1^{er} juin au 30 septembre**, l'établissement sera ouvert 7 jours sur 7, avec un service repas le midi et le soir. S'agissant d'une brasserie, il sera en outre possible de se restaurer à tout moment de la journée pendant l'ouverture de l'établissement.
- **Les mercredis, week-ends, jours fériés et jours d'événements (hors vacances de Pâques et période s'échelonnant du 01/06 au 30/09)**, l'établissement sera ouvert, avec un service repas le midi et le soir. S'agissant d'une brasserie, il sera en outre possible de se restaurer à tout moment de la journée pendant l'ouverture de l'établissement.
- **Des fermetures hebdomadaires pourront être prévues les autres jours de la semaine durant cette période avec accord préalable et écrit de la Direction du Domaine.**

Néanmoins, en l'absence de clientèle, le concessionnaire pourra fermer son établissement à 19h.

b) Durant la basse saison allant du lendemain de la saison payante à la veille de la saison payante suivante :

La brasserie sera ouverte avec un service repas le midi et le soir. S'agissant d'une brasserie, il sera néanmoins possible de se restaurer toute la journée pendant l'ouverture de l'établissement. Des jours de fermetures hebdomadaires pourront être prévus avec accord écrit et préalable de la Direction du Domaine. Néanmoins, en l'absence de clientèle, le concessionnaire pourra fermer son établissement à 19h.

Un planning d'ouverture de cet établissement, reprenant les fermetures hebdomadaires, sera réalisé conjointement avec la Direction du Domaine avant le début de chaque haute saison. A défaut d'accord, la Direction du Domaine imposera un planning d'ouverture. Cette décision relève du pouvoir discrétionnaire de la Direction du Domaine, aucun recours contre celle-ci ne pouvant être envisagé.

La Direction du Domaine s'engage à communiquer vers l'extérieur, via ses différents canaux de publicité, les jours prévus d'ouverture et de fermeture de l'établissement. En cas de changement de dernière minute, la Province ne peut garantir une publicité des jours d'ouverture et/ou de fermeture.

Il s'agit ici des conditions minimales d'ouverture qui pourront être élargies par le concessionnaire qui en avertira la Direction du Domaine afin qu'elle adapte sa communication.

La **fermeture annuelle** de l'établissement ne pourra avoir lieu que durant la basse saison. La durée de fermeture autorisée n'est pas imposée pour autant que l'ensemble des concessionnaires Horeca du Domaine se répartissent de manière intelligente et équilibrée l'ouverture en basse saison. En l'absence d'accord, la Direction du Domaine imposera la période de fermeture annuelle. Cette décision relève du pouvoir discrétionnaire de la Direction du Domaine, aucun recours contre celle-ci ne pouvant être envisagé.

Cette période de fermeture devra faire l'objet d'une proposition par écrit au Directeur du Domaine. Cette demande devra être faite au plus tard pour le 31 août de chaque année. Le Directeur du Domaine avertira, par écrit, le concessionnaire de la période de fermeture annuelle acceptée, au plus tard pour le 20 septembre de chaque année.

Sans un accord entre les concessionnaires Horeca du Domaine ou dans le cas où l'un des concessionnaires ne communique pas sa demande dans les délais impartis, la Direction du Domaine

pourrait, en vertu de son pouvoir discrétionnaire, et dans l'intérêt de la continuité du service public, imposer elle-même la période de fermeture annuelle de l'établissement. Le concessionnaire ne disposera d'aucun recours contre cette décision. Un changement de la période de fermeture annuelle est laissé à la discrétion du Directeur du Domaine si le concessionnaire en fait la demande écrite.

En cas de fermeture extraordinaire due à un cas de force majeure, étant entendu que par force majeure, on entend des circonstances qui se sont produites en raison de faits d'un caractère imprévisible et insurmontable, et qui ne peuvent être empêchés par le concessionnaire et notamment la maladie, les catastrophes naturelles, guerre, insurrection, incendie...., le concessionnaire s'engage à avertir, par mail et par téléphone, la Direction du Domaine dans les plus brefs délais, et en toute hypothèse avant 11h de la journée de fermeture, la Province ne garantissant pas la communication de cette fermeture vers le public

Le concessionnaire affichera, à l'entrée de son établissement, de manière visible les jours et heures d'ouverture de l'établissement au moyen d'un support adéquat. De plus, le concessionnaire s'engage à mentionner les horaires d'ouverture et les fermetures de son établissement dans toute sa communication Internet et à les mettre à jour chaque fois que nécessaire.

L'espace de vente sur la zone des piscines devra être ouvert au minimum de 12h à 19h, les jours où la température extérieure atteint au minimum 20°, et ce durant la période d'ouverture des piscines. Les horaires d'ouverture de l'espace de vente devront être clairement affichés, à l'aide d'un support adéquat. Ces horaires devront également apparaître sur le site internet du concessionnaire.

7.3 Service à la clientèle et tarifs

Le concessionnaire sera tenu d'affecter prioritairement la concession à la clientèle du Domaine et à l'organisation d'évènements publics correspondant au but d'intérêt général et provincial et, plus particulièrement, à celui poursuivi par la Direction du Domaine. L'organisation d'évènements familiaux, tels que banquets, communions... ne pourra se faire qu'aux conditions et dans le respect de la procédure précisée à l'article 7, titre 7, point 7.9.

Dans toutes ses activités, le concessionnaire veillera à apporter une attention particulière à la qualité du service et à l'amabilité envers sa clientèle et celle du Parc.

En cas d'intempérie, le concessionnaire sera tenu d'autoriser les groupes d'enfants visitant le Domaine, en dehors du contexte familial, à s'abriter et à prendre leur pique-nique sans aucune consommation, et ce dans les limites des tables disponibles, la priorité pouvant être donnée aux clients consommant les produits proposés en restauration.

Les tarifs des consommations, que ce soit pour l'espace restauration et pour l'espace de vente sur le site de la piscine, devront être constamment affichés de façon visible dans les locaux ouverts au public ainsi que sur le site internet que le concessionnaire aura réalisé.

La Direction du Domaine se réserve le droit de contrôler la totalité des tarifs pratiqués, en regard des tarifs proposés ailleurs dans le secteur Horeca ou vente, pour le même type de produits. En cas de distorsions importantes de ces tarifs, la Direction fera un rapport au Collège qui tranchera, aucun recours n'étant possible contre cette décision, celle-ci relevant du pouvoir discrétionnaire du Collège.

Le concessionnaire sera informé de toute remarque, plainte ou tout commentaire... adressé à la Province au sujet de son établissement et sera tenu d'en assurer le suivi dans les plus brefs délais. De même, toutes les plaintes, remarques ou commentaires transmis directement au concessionnaire via les réseaux sociaux, Internet etc... devront être gérés par lui dans les délais les plus brefs.

7.4 Manifestations organisées par la Province

Lors de manifestations organisées au sein du Domaine par la Province de Namur ou par des personnes extérieures, le concessionnaire ne bénéficiera d'aucune exclusivité pour assurer les offres gastronomiques, d'autres points d'exploitation Horeca pouvant être ouverts et d'autres organisateurs externes choisis.

La Province n'est nullement tenue d'organiser des manifestations, le concessionnaire ne pouvant introduire de réclamation ou de demande de réduction de redevance en cas de diminution, déplacement ou suppression de manifestations.

La Direction du Domaine est seule compétente pour localiser les activités des manifestations au sein du Domaine, dans le respect des aléas de sécurité, des plans d'urgence et des recommandations de la Police et des Pompiers.

Si lors d'une manifestation organisée par la Province, le concessionnaire souhaite proposer un point de vente Horeca extérieur à son établissement, il devra soumettre son projet pour accord à la Direction du Domaine, 6 semaines avant la date prévue pour la manifestation, dans le respect de la procédure appliquée par le secteur Event, procédure qui sera expliquée au concessionnaire sur simple demande.

La Direction du Domaine remettra sa décision sur ce projet, par écrit, au plus tard 2 semaines avant la manifestation. Cette décision relève du pouvoir discrétionnaire du Directeur du Domaine qui agira dans l'intérêt général et du service au public. Le concessionnaire ne pourra introduire aucun recours contre cette décision.

La présence du concessionnaire sur les manifestations organisées par des tiers devra être directement sollicitée auprès du tiers organisateur et les modalités devront être réglées avec celui-ci.

7.5 Destination des lieux

Le concessionnaire ne pourra changer la destination des lieux mis à sa disposition.

Il est formellement interdit au concessionnaire d'exercer dans les locaux de l'établissement ou de faire exercer par qui que ce soit, aucune industrie ou aucun commerce autre que l'exploitation de restauration telle que décrite dans la présente convention, à l'exception de l'espace mis à disposition sur le site de la piscine sur lequel le concessionnaire pourra exercer un commerce au détail dans les limites de ce qui est prévu dans la présente convention.

7.6 Personnel

Le concessionnaire veillera à engager du personnel qualifié pour exploiter son entreprise dans le respect de la législation sociale.

7.7 Obligation générale d'informer

Le concessionnaire s'engage à répondre aux demandes de renseignements et de documents se rapportant à la gestion de son établissement dans un délai de 5 jours ouvrables courant à la réception de la demande qui lui sera envoyée par écrit, via un courrier recommandé avec AR.

Le concessionnaire transmettra spontanément et systématiquement, dans un délai de 48h à la Direction du Domaine tout procès-verbal établi par les services de sécurité, d'hygiène et de l'inspection du travail.

Si ces délais ne peuvent être respectés, le concessionnaire est tenu de prévenir, par écrit la Direction du Domaine des raisons de ce retard et du délai dans lequel l'information et/ou les documents seront transmis. A défaut de respecter ces délais, le concessionnaire sera, le cas échéant, tenu personnellement responsable des conséquences liées à ce retard de transmission d'informations et/ou de documents à la Province.

Le concessionnaire sera tenu, pour le 31 janvier de chaque année civile, de communiquer à la Province, le détail de son chiffre d'affaires de l'année précédente sachant que cette information sera transmise à titre informatif dans le respect du principe de confidentialité, ces chiffres ne pouvant être communiqués à des tiers sans l'accord préalable du concessionnaire.

7.8 Mesures diverses de sécurité et de salubrité

Le concessionnaire est tenu de se conformer à toutes les dispositions légales et réglementaires, instructions et consignes régissant l'activité Horeca exercée dans cet établissement et de prendre toutes mesures pour exécuter, à ses frais et sans recours contre la Province de Namur, tous travaux de modification ou transformation qui pourront être prescrits par les services d'incendie ou d'hygiène pour la sécurité et la salubrité du domaine concédé, et ce, pour autant que ces travaux ne touchent pas à la structure même du bâtiment.

Pour l'application du présent alinéa, l'article 7 point 5 sera "mutatis mutandis" d'application.

7.9 Droit d'entrée au Domaine

La clientèle de l'établissement concédé reste soumise au paiement du droit d'entrée au Domaine.

Afin de récompenser sa clientèle fidèle, le concessionnaire recevra gratuitement en début de saison, 60 Pass Loisirs destinés à sa clientèle d'habitues. Cet avantage ne pourra faire l'objet d'aucune publicité, **ce pass ne pouvant devenir un outil de marketing pour attirer de nouveaux clients mais uniquement pour fidéliser une clientèle existante.**

Le concessionnaire est tenu de fournir à chaque membre de son personnel permanent un des Pass Loisirs issu du stock qui lui est octroyé gratuitement en début de saison et ce afin de permettre à ce personnel d'accéder librement et gratuitement au Domaine.

Pour le personnel occasionnel, le concessionnaire devra fournir à la Direction du Domaine la liste reprenant l'identité et la durée du contrat de chaque personne, dans les plus brefs délais et au minimum 3 jours ouvrables avant le début du contrat afin qu'un Pass à durée limitée puisse lui être délivré.

A défaut de respecter ce délai ou encore de se limiter à transmettre aux agents de l'accueil du Domaine l'identité du personnel ne suffira pas à les exonérer du paiement du droit d'entrée au Domaine.

L'accord écrit et préalable de la Direction du Domaine sera requis pour réserver l'établissement pour des banquets, mariages, communions ou autres événements familiaux. Ces demandes seront communiquées par écrit, à l'aide du formulaire disponible auprès de la Direction du Domaine, au minimum un mois avant la manifestation ou au plus tard le jour qui suit la demande formulée au concessionnaire par le client. L'acceptation ou non de l'organisation de pareil événement familial au sein de l'établissement concédé relève du pouvoir discrétionnaire de la Direction du Domaine, aucun recours n'étant possible en cas de refus.

En cas d'accord, la gratuité d'entrée au Domaine ne sera accordée que pour les groupes de minimum 20 participants. Cette gratuité ne sera accordée que pour les groupes sollicitant l'organisation de l'évènement directement auprès du concessionnaire, sans passer par la Direction du Domaine.

8. Concept de restauration

Le concessionnaire devra être attentif aux points suivants lors de l'élaboration de sa proposition de restauration :

- Adéquation de l'offre de restauration à la fois au public du Parc (touristes d'un jour, abonnés, familles, aînés, campeurs,...) mais également aux habitants et entreprises de la région, qui constituent une clientèle potentielle importante à fidéliser par le concessionnaire ;
- Qualité des produits, en privilégiant les produits frais et de saisons ;
- Variété des plats, la carte variant en fonction des produits de saisons ;
- Bon rapport qualité-prix ;
- Recherche d'une identité « gastronomique » propre permettant à l'établissement concédé de se distinguer des autres établissements Horeca du Domaine ;

Le concessionnaire sera tenu de respecter tout au long de la durée de la concession les lignes directrices qu'il aurait présentées dans son projet initial de restauration.

Si des changements importants devaient intervenir en cours de concession, le concessionnaire devra transmettre, par écrit, son nouveau projet à la Direction du Domaine, la mise en action de ces changements ne pouvant être réalisée qu'après avoir reçu un agrément écrit de la Direction du Domaine. La présente concession pourra être résiliée de plein droit si ces changements dénaturaient la proposition initiale.

Nonobstant le fait que l'exploitant est libre de choisir le brasseur de son choix, il devra proposer à la vente la bière « La Chevetogne » à un tarif qui sera arrêté par la Province.

9. Concept de vente sur le site de la piscine

Dans l'espace vente du site de la piscine, le concessionnaire pourra vendre toutes collations et boissons telles que glaces, gaufres, crêpes, fruits, smoothies, boissons, biscuits.... Il pourra en outre proposer des en-cas salés cuisinés ou réchauffés sur place, le détail de ce qu'il propose faisant partie du projet de candidature.

Les produits non préemballés devront être servis dans un emballage à usage unique, en carton recyclable.

L'alcool et les cigarettes sont interdits à la vente.

10. Visite des lieux concédés

Afin de permettre à la Province d'exécuter ses obligations de propriétaire, le concessionnaire est tenu de donner accès aux locaux concédés, pendant toute la durée de la concession, à la Direction du Domaine ainsi qu'aux personnes dûment habilitées par elle.

Sauf en cas d'urgence, la Province préviendra toutefois, via un mail, le concessionnaire au moins 48h à l'avance de son intrusion. En cas d'urgence, la Province pourra entrer dans les lieux sans préavis de 48h, un rapport étant alors transmis, par mail, au concessionnaire dans les 48h sur les raisons de cette intrusion.

La Province se réserve par ailleurs, à l'arrivée du terme de la concession ou dans tous les cas de résiliation anticipée, le droit de faire visiter les locaux même pendant les heures d'ouverture, pour les montrer à des candidats exploitants. Un préavis de 48h sera adressé, par mail, au concessionnaire.

En toute hypothèse, une visite contradictoire des lieux sera réalisée une fois par an, à une date à déterminer entre les parties.

11. Redevance

Le droit à l'exploitation de l'établissement est consenti moyennant le paiement, au compte des recettes du receveur spécial du Domaine, d'une redevance fixée à 25.000HTVA pour une période d'exploitation de 12 mois.

Une facture sera adressée par la Province au concessionnaire, tous les 1^{er} avril, celle-ci prévoyant 12 échéances fixées au dernier jour de chaque mois.

Le concessionnaire est tenu de respecter les échéances fixées dans la facture.

Si la concession devait prendre fin au cours d'une période de facturation, une note de crédit serait adressée au concessionnaire au prorata de la période d'exploitation effective de la concession.

A partir du 1^{er} avril 2019, la redevance sera, chaque année, liée à l'indice des prix à la consommation publié par le Service public fédéral économie et classes moyennes et ajustée automatiquement, sans mise en demeure, suivant la formule d'indexation ci-dessous :

$$\text{Redevance adaptée} = \frac{\text{redevance de base X indice du mois de mars de l'année de l'adaptation}}{\text{Indice du mois de mars 2018}}$$

En aucun cas, l'application de la règle d'indexation ne peut avoir pour effet de faire diminuer le 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 conviendront amiablement du choix d'une nouvelle base d'indexation.

Le concessionnaire ne pourra réclamer aucun dédommagement, indemnité ou diminution de sa redevance en cas de réduction de l'activité pour quelque raison que ce soit.

12. Charges de l'exploitation

Le concessionnaire supportera tous les frais et charges résultant de l'exploitation de la concession, nécessaires à son fonctionnement notamment : eau, électricité, télédistribution, immondices, combustibles, téléphone, ...

Selon les cas, ces frais seront directement facturés au concessionnaire soit par le fournisseur, soit par la Province en cas de ventilation d'une facture globale. Dans ce dernier cas, la Province pourra exiger du concessionnaire le paiement de provisions sur base d'une facture qui lui sera envoyée pour une période de 12 mois, avec échéance chaque fin de mois. Le solde, le cas échéant, sera facturé en fin d'année civile.

L'enlèvement des immondices est facturé sur base d'un forfait annuel qui sera fixé chaque 1^{er} janvier.

13. Imputation des paiements

Lors de chaque paiement par le concessionnaire, ceux-ci seront imputés en priorité sur la dette dont l'échéance initialement prévue est la plus ancienne. Entre dettes pareillement échues, le paiement sera imputé en priorité sur les factures de redevances.

Cette règle d'imputation des paiements vaut dans tous les cas, les éventuelles communications précisées lors du versement ne pouvant déroger à cette règle.

14. Garantie financière au profit de la Province

Afin de garantir les obligations du concessionnaire pendant toute la durée de la convention, celui-ci devra obtenir de sa ou ses banque(s) une garantie financière fixée à **10.000 €**, dont le prélèvement par la Province pourra être réalisé par simple demande unilatérale écrite adressée à l'organisme bancaire, en cours ou au terme de la présente concession.

Dans le cas où le candidat serait déjà concessionnaire d'un autre établissement situé dans le Domaine provincial, la garantie financière pour un second établissement serait fixée à **5.000 €** soit 50% du montant susmentionné. Il demandera néanmoins à son organisme financier de rassembler les deux garanties en une seule qui couvrira les deux établissements dont il est concessionnaire.

Avant de demander un prélèvement sur la garantie, la Province enverra, par courrier recommandé avec accusé de réception, une mise en demeure sommant le concessionnaire de respecter ses obligations contractuelles, dans un délai déterminé, cette sommation précisant qu'à défaut de respecter ce délai, une demande de prélèvement sur la garantie sera sollicitée.

Cette garantie financière prendra la forme exclusive d'un cautionnement bancaire. Le concessionnaire remettra à la Direction du Domaine, deux exemplaires certifiés « copie conforme » par l'organisme bancaire du contrat de garantie bancaire conclu par lui le jour de la signature de la convention de concession.

En aucun cas, l'organisme bancaire ayant donné la garantie financière ne sera admis à intervenir directement ou indirectement et de quelque manière que ce soit, dans les discussions, contestations et litiges qui pourraient survenir entre la Province et le concessionnaire à l'occasion de l'exécution de la présente convention.

L'organisme bancaire s'engagera dans le contrat de cautionnement à informer dans les plus brefs délais, par lettre recommandée, toute dénonciation ou modification du contrat de cautionnement par elle ou par le concessionnaire. Le contrat de cautionnement ne pourra avoir une durée inférieure à la présente convention. L'organisme bancaire informera également la Province de tout changement dans le contrat de cautionnement par l'envoi d'une copie certifiée conforme de la nouvelle convention intervenue depuis lors, et ce, par lettre recommandée.

15. Responsabilité – Assurances

Le concessionnaire s'engage à souscrire, pendant toute la durée de la concession, les assurances suivantes :

1. une assurance couvrant sa responsabilité civile et professionnelle découlant tant de l'occupation des biens que de leur exploitation, y compris les conséquences pécuniaires d'une responsabilité pouvant incomber au concessionnaire par l'application du droit de la responsabilité civile, en tenant compte du fait que l'établissement est ouvert au public. La garantie de cette assurance sera étendue au profit de la Province de Namur.

Les garanties minimales seront de 2.500.000,00 € (Deux millions cinq cent mille euros) en dommages corporels et de 1.000.000,00 € (un million d'euros) en dommages matériels.

Dans tous les cas, les contrats d'assurance stipuleront obligatoirement l'abandon de tout recours contre la Province de Namur et mentionneront également l'engagement de l'assureur de ne pas suspendre ou mettre fin aux conventions d'assurance sans en avoir avisé la Province, par lettre recommandée, au moins trente jours avant la suspension ou la résolution.

2. La police incendie souscrite par la Province pour cet établissement prévoira un abandon de recours en faveur du concessionnaire, celui-ci s'engageant à supporter la surprime correspondant à cet abandon de recours. Cet abandon de recours ne dispense pas le concessionnaire de couvrir **sa responsabilité civile de locataire**, telle que prévue au point 1 ci-dessus.

La police souscrite ne couvre pas les meubles dont le concessionnaire est propriétaire, le concessionnaire souscrira donc une assurance incendie couvrant le mobilier qu'il aura installé dans l'établissement.

Le concessionnaire remettra à la Direction du Domaine, à la signature de la convention de concession, deux copies certifiées conformes par l'organisme assureur des contrats d'assurance exigés.

16. Responsabilité du concessionnaire

Le concessionnaire assume seul, à l'entière décharge de la Province, la responsabilité de tout accident et dommage survenant à l'occasion de l'occupation et l'exploitation des biens et frappant :

- sa personne et ses biens,
- la personne et les biens de son personnel,
- les biens appartenant à la Province,
- la clientèle de l'établissement,

que ces dommages soient causés par son propre fait, du fait des personnes qui dépendent de lui ou des choses dont il a la garde.

Le concessionnaire est seul responsable des déprédations qui seraient causées aux installations de la faute de ses fournisseurs.

17. Fiscalité

Le concessionnaire devra supporter seul tous les impôts et charges afférents à l'exploitation de la concession, et ce, nonobstant la finalité d'utilité publique du Domaine.

18. Interdiction de céder le contrat à des tiers sans l'autorisation préalable de la Province de Namur

Au vu de la nature « intuitu personae » de la présente concession, le concessionnaire ne pourra céder ou apporter tout ou partie des droits et obligations du présent contrat à un tiers.

Seront également interdites toutes opérations assimilables à une cession, telles que l'absorption par une autre société, l'apport du patrimoine à une société existante ou à créer par voie de fusion absorption ou de scission.

En toute hypothèse, cette cession à des tiers ne sera pas opposable à la Province.

19. Modifications affectant le statut juridique du concessionnaire

Le concessionnaire est choisi en considération de sa personne. Il s'agit donc d'un contrat intuitu personae.

Si le concessionnaire souhaite apporter un changement affectant durablement sa situation juridique ou sociale, tel que des modifications aux statuts, à la liste des associés, à la répartition des parts, nomination d'un nouveau gérant, co-gérant ou responsable d'établissement, ou en cas de changements affectant, d'une manière majeure, l'assise financière du concessionnaire, ce dernier est tenu de demander à la Province son autorisation préalable et écrite. L'autorisation devra être demandée par écrit à la Direction du Domaine, via un courrier recommandé avec accusé de réception, celle-ci appréciant cette demande en fonction de la nature intuitu personae de la présente convention. A défaut de recevoir l'autorisation écrite et préalable de la Direction du Domaine, pareilles modifications affectant le statut juridique du concessionnaire ne pourront être réalisées, celles-ci restant, en toute hypothèse inopposables à la Province.

20. Fin du contrat

20.1 Faillite, réorganisation judiciaire, mise en liquidation

En cas de faillite, mise en liquidation ou réorganisation judiciaire du concessionnaire, la présente concession prend fin de plein droit et sans mise en demeure, tous droits saufs de la Province envers l'exploitant.

Cette résiliation de plein droit est conçue dans l'intérêt exclusif de la Province qui peut y renoncer.

Cependant, la Province se réserve le droit de réclamer par ailleurs des dommages et intérêts pour tout dommage qu'elle subit.

Conformément à l'article 35 de la Loi du 31 janvier 2009 sur la continuité des entreprises, en cas de réorganisation judiciaire du concessionnaire, le manquement contractuel commis par celui-ci avant que le sursis ne soit accordé, n'entraînera la résiliation de la convention qu'après envoi, par courrier recommandé, d'une mise en demeure invitant le concessionnaire à mettre fin au manquement dans un délai de 15 jours.

20.2 Clause résolutoire expresse

Par dérogation à l'article 1184 du Code civil, la présente convention sera résolue de plein droit dans les cas suivants considérés comme fautes graves :

- changement de la destination des lieux ;
- absence de cautionnement valable ou d'assurance et non-production desdits contrats à la signature de la convention de concession, dénonciation ou changement de ces contrats d'assurance et/ou de cautionnement en cours de concession ;
- les malversations ou délits du concessionnaire constatés par les autorités ou juridictions compétentes, et notamment non-respect de la législation sociale à l'égard de son personnel ;
- non-production, à la signature de la convention, des attestations prouvant l'inscription du concessionnaire à la Banque-Carrefour et à une caisse d'assurance sociale en qualité d'indépendant ;
- modification affectant le statut juridique du concessionnaire non autorisée conformément à l'article 7 point 19 ;
- cession de la concession à un tiers ;
- Changement(s) opéré(s) dans l'offre Horeca qui dénaturerai(en)t le concept de restauration tel que proposé dans l'offre initiale, et ce à moins que la Direction du Domaine n'ait autorisé ce changement de concept.

Dans toutes ces hypothèses, la concession sera purement et simplement résiliée de plein droit, sans qu'une mise en demeure préalable ne soit adressée, et ce par courrier envoyé par recommandé avec accusé de réception, dès que ces opérations auront été portées à la connaissance de la Province.

Formalités spécifiques de résolution de plein droit du contrat de concession

- Le contrat sera résolu de plein droit en cas de non-paiement de la redevance due par le concessionnaire, après qu'une mise en demeure lui ait été adressée, par recommandé, l'invitant à apurer son arriéré dans un délai de 30 jours, ce délai incluant les week-ends et les jours fériés. 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 par la Province ; ni la non-réception du recommandé par le destinataire, ni la proposition d'un plan d'apurement n'interrompt ce délai.
- Le contrat sera résolu de plein droit en cas de non-respect répété des dispositions légales, réglementaires ou administratives régissant l'activité telles que prévues à l'article 6, point 7 (Conditions générales d'exploitation - destination des lieux), après que ceux-ci aient été constatés via courrier envoyé par recommandé au concessionnaire par le Domaine.

Dans toutes les hypothèses reprises sous ce point B, le concessionnaire et/ou ses ayant-droit devront verser à la Province, à titre de clause pénale, une indemnité équivalente à deux fois la redevance annuelle payée lors de la dernière année d'exploitation, et ce sans préjudice d'éventuels dommages et intérêts. A défaut de paiement volontaire du concessionnaire dans un délai de 15 jours de la réception du courrier résiliant la concession et invitant à payer cette indemnité, la Province pourra demander un prélèvement à due concurrence sur la garantie financière.

20.3 *Le cas fortuit, la force majeure, l'expropriation pour cause d'utilité publique*

La présente convention prendra également fin par la disparition totale ou partielle des biens concédés par cas fortuit ou la force majeure, rendant impossible la continuation de la présente convention, et ce, sans aucun recours contre la Province de Namur. Il en ira de même en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

20.4 *Sort des investissements immobiliers et mobiliers*

A l'échéance de la concession que ce soit par arrivée du terme ou toute autre raison, le concessionnaire sera tenu de reprendre les investissements mobiliers réalisés au cours de cette concession.

En cas de résiliation au terme prévu, une indemnité sera due au concessionnaire pour les travaux ou investissements immobilisés à la condition que ceux-ci aient reçu l'autorisation préalable et écrite de la Direction du Domaine. Cette indemnité sera établie sur base de la valeur comptable après déduction de l'amortissement, et ce sur dire d'expert désigné conjointement par les parties.

Dans tous les cas de fin de contrat, le concessionnaire sera tenu de clôturer tous les comptes qu'il aura ouverts dans le cadre de sa communication Internet.

21. Modifications au niveau de l'aménagement ou fonctionnement du Domaine

Le concessionnaire ne pourra en aucun cas revendiquer une résiliation anticipée du contrat ou une réduction de la redevance à la suite de modifications qui seraient apportées par la Province en ce qui concerne :

- les règles de circulation routière (modification du sens de circulation, des mouvements piétonniers, ...),
- l'affectation de certains sites,
- le droit d'entrée.

22. Remise en état et libération des lieux à la fin de la concession

A l'échéance de la concession, le concessionnaire restituera à la Province les biens meubles et immeubles mis à sa disposition, en bon état de réparation, d'entretien et de propreté, conformément à l'état des lieux d'entrée et à l'inventaire, à l'exclusion des meubles déclassés conformément à la procédure prévue à l'article 7, titre 4, point 4.3, al.4.

Les lieux devront être libérés, sauf accord entre les parties, dans un délai d'un mois à compter de la date d'échéance de la convention.

Passé ce délai, les biens mobiliers appartenant au concessionnaire qu'il n'aurait pas débarrassés seront réputés comme étant la propriété de la Province, et ce, sans qu'aucune indemnité ne soit versée au concessionnaire. La Province réalisera, le cas échéant, le nettoyage et les réparations nécessaires, ces frais étant facturés au concessionnaire. A défaut de paiement de cette facture dans un délai de 15 jours à dater de la réception de la facture, la Province pourra procéder à un prélèvement sur la garantie financière à concurrence du montant de la facture.

23. Clause de non-concurrence

Le concessionnaire s'interdit durant toute la durée de la concession, d'exploiter un nouvel établissement Horeca dans un rayon géographique de 35km (le restaurant étant pris pour centre), à l'exception d'un autre établissement qui serait situé dans le Domaine provincial de Chevetogne.

24. Précédent

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

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

25. Nullités

Au cas où l'une des clauses de la présente convention viendrait à être déclarée nulle, cette nullité n'affectera pas la validité des autres clauses.

26. Signature de la convention de concession

Dans un délai d'un mois maximum après la désignation du concessionnaire par le Collège provincial, un contrat de concession reprenant les présentes conditions sera signé au Domaine provincial de Chevetogne, en présence de responsables du Domaine provincial de Chevetogne et des services juridiques.

Lors de la signature, le concessionnaire sera tenu de remettre les documents suivants :

- attestation de la garantie bancaire,
- attestation d'assurance,
- attestation d'accès à la profession de restaurateur et inscription à la Banque Carrefour et à une caisse d'assurance sociale,
- cartes du restaurant et tarifs,
- liste des produits qui seront vendus à l'espace piscine et les tarifs,

- contrat avec une firme agréée pour enlèvement des déchets,
- contrat d'entretien pour le matériel de lutte contre l'incendie conclu avec une firme agréée.

27. Clause d'élection de for

Ce présent contrat est soumis exclusivement au droit belge.

Les contestations qui pourraient s'élever entre le concessionnaire et le concédant seront de la compétence exclusive des tribunaux de l'Arrondissement judiciaire de Namur.