



**Province de Namur**  
**Administration Provinciale Centrale**  
**Services Juridiques- cellule Assurances et patrimoine**  
Rue du Collège, 33  
5000 NAMUR

Cahier des Charges :

Concessions domaniales -  
espaces au sein du DELTA

# Table des matières

<b>1. CLAUSES ADMINISTRATIVES.....</b>	<b>3</b>
<b>I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....</b>	<b>3</b>
ARTICLE.1 POUVOIR ADJUDICATEUR .....	3
ARTICLE.2 : OBJET ET DURÉE .....	3
<b>II. DISPOSITIONS RELATIVES À LA PASSATION.....</b>	<b>4</b>
ARTICLE.3 DISPOSITIONS RELATIVES AU DROIT D’ACCÈS .....	4
ARTICLE.4 L’OFFRE.....	5
ARTICLE.5 CRITÈRES D’ATTRIBUTION .....	7
<b>III. DISPOSITIONS RELATIVES À L’EXÉCUTION.....</b>	<b>7</b>
ARTICLE.6 FONCTIONNAIRE DIRIGEANT.....	7
ARTICLE.7 MODALITÉS DE CONCLUSION DE LA CONCESSION .....	7
<b>2. CLAUSES CONTRACTUELLES.....</b>	<b>8</b>
ARTICLE.1 NATURE DE LA CONVENTION .....	8
ARTICLE.2 DESTINATION DES BIENS CONCÉDÉS .....	8
ARTICLE.3 POLITIQUE COMMERCIAL – COMMUNICATION ET MARKETING.....	8
ARTICLE.4 REDEVANCE .....	8
ARTICLE.5 CHARGES .....	9
ARTICLE.6 GARANTIE .....	9
ARTICLE.7 ETAT DES LIEUX .....	10
ARTICLE.8 CESSION, « SOUS-LOCATION » À UN TIERS .....	10
ARTICLE.9 INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS.....	10
ARTICLE.10 RÉPARATION ET ENTRETIEN .....	11
ARTICLE.11 SÉCURITÉ DU BIEN.....	12
ARTICLE.12 PLANTATIONS- ABORDS .....	13
ARTICLE.13 ENSEIGNES.....	13
ARTICLE.14 ASSURANCES .....	13
ARTICLE.15 RESPONSABILITÉ.....	14
ARTICLE.16 FISCALITÉ .....	15
ARTICLE.17 CLAUSE RELATIVE À LA SÉCURITÉ ET SALUBRITÉ .....	15
ARTICLE.18 REGLEMENT D’ORDRE INTERIEUR DU SITE ET ENLEVEMENT DES DECHETS .....	15
ARTICLE.19 BREEAM « BUILDING RESEARCH ESTABLISHMENT ENVIRONNEMENTAL ASSESSMENT METHOD »	15
ARTICLE.20 GARANTIES DE BONNE EXECUTION DE LA CONCESSION .....	15
ARTICLE.21 RESILIATION DES CONCESSIONS .....	16
ARTICLE.22 PENALITE .....	17
ARTICLE.23 TRAVAUX INDISPENSABLES ET URGENTS .....	17
ARTICLE.24 SORT DES INVESTISSEMENTS .....	17
ARTICLE.25 LIBERATION DES LIEUX .....	18
ARTICLE.26 LEGISLATION ET JURIDICTIONS .....	18
ARTICLE.27 PRECEDENT ET NULLITE .....	18

# **1. CLAUSES ADMINISTRATIVES**

## **I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### **ARTICLE.1 POUVOIR ADJUDICATEUR**

Le pouvoir adjudicateur est

La **PROVINCE DE NAMUR**, rue du Collège 33 à 5000 Namur

### **ARTICLE.2 : OBJET ET DUREE**

#### **2.1 Objet**

La concession porte sur la mise à disposition de trois espaces situés au niveau de la rue des bouchers à Namur, ayant respectivement les superficies suivantes : 116m<sup>2</sup> ; 57,8 m<sup>2</sup> et 28m<sup>2</sup>. Ces espaces peuvent être concédés séparément ou ensemble.

Ces espaces devront être affectés à un commerce de détail ou à une activité d'un artisan directement en lien avec le projet et avec l'esprit et les activités développées par le Delta, son utilité par rapport à l'affectation principale du lieu et la plus-value apportée au niveau de son attractivité. Sont exclus les commerces de bouche sauf pour l'espace de 116m<sup>2</sup> à l'exclusion d'un service horeca.

L'accès à ces espaces est accessible par une entrée indépendante située rue des bouchers en bord de Sambre ou par l'esplanade de l'avenue Golenvaux.

Un plan ci-joint détaille la superficie, celle-ci s'étendant de la face extérieure de tous les murs extérieurs jusqu'aux murs séparant les locaux voisins.

Ces espaces sont livrés CASCO (gros œuvre brut - dalle de sol et mur brut - non parachevé). Le concessionnaire devra supporter l'aménagement des lieux suivant la liste indicative et non-limitative suivante : la chape, revêtement de sol, enduits muraux, faux-plafonds, menuiseries intérieures, peinture et décoration, mobilier intérieur, équipement de sécurité, ...).

Ces espaces ne disposent pas de réserve et ont un accès aux toilettes communes situées au niveau de la rue des bouchers derrière l'espace HORECA.

#### **2.2 Durée de la concession**

La concession est consentie pour un terme de 9 ans minimum courant du ..... au ..... . Le concessionnaire pourra proposer une durée supérieure.

A l'expiration du terme initial, les parties pourront décider de proroger la présente convention, une fois maximum pour une durée à négocier, celle-ci ne pouvant dépasser 9 ans, par signature d'un avenant. Des changements contractuels (notamment le montant de la redevance) pouvant être décidés à la condition que ceux-ci ne changent pas fondamentalement la nature globale de la présente concession et n'entraînent pas une augmentation de plus de 50% de la redevance due.

La reconduction de la concession devra être demandée par courrier recommandé adressé à l'autre partie au minimum 12 mois avant l'arrivée prévue du terme.

#### **2.3 Renseignements**

Les personnes de contact pour toute information complémentaire sont :

- Pour l'aspect administratif : Madame Martine Fabry, Attachée Spécifique aux Services Juridiques-Cellule Assurances et Patrimoine Tel. : 081/775187 email : martine.fabry@province.namur.be
- Pour l'aspect technique : Madame Bernadette Bonnier, Directrice du Service de la Culture, Tel. : 081/775553 email : bernadette.bonnier@province.namur.be

Les questions peuvent être posées directement via l'adresse mail suivante :

boutiques.ledelta@province.namur.be

## **II. DISPOSITIONS RELATIVES À LA PASSATION**

### **ARTICLE.3 DISPOSITIONS RELATIVES AU DROIT D'ACCES**

#### **3.1 Déclaration sur l'honneur**

Par le dépôt de son offre, le soumissionnaire atteste qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'exclusion figurant ci-dessous. La Province de Namur vérifiera l'exactitude de cette déclaration sur l'honneur implicite dans le chef du soumissionnaire dont l'offre est la mieux classée.

La Province de Namur demandera elle-même les documents et certificats qu'elle peut obtenir gratuitement par l'intermédiaire d'une base de données. Pour tous les autres documents et certificats, notamment le casier judiciaire ou, à défaut, un document équivalent délivré par l'autorité judiciaire ou administrative compétente du pays d'origine ou d'établissement de l'opérateur économique et dont il résulte que ces conditions sont remplies, l'offre du soumissionnaire devra comporter ce (s) document(s).

A l'exception des motifs d'exclusion relatifs aux dettes fiscales et sociales, le soumissionnaire qui se trouve dans l'une des situations d'exclusion obligatoires ou facultatives peut prouver d'initiative qu'il a versé ou entrepris de verser une indemnité en réparation de tout préjudice causé par l'infraction pénale ou la faute, clarifié totalement les faits et circonstances en collaborant activement avec les autorités chargées de l'enquête et pris des mesures concrètes de nature technique et organisationnelle et en matière de personnel propres à prévenir une nouvelle infraction pénale ou une nouvelle faute.

#### **3.2 Critères d'exclusion**

1. Participation à une organisation criminelle;
2. corruption;
3. fraude;
4. infractions terroristes, infractions liées aux activités terroristes ou incitation à commettre une telle infraction, complicité ou tentative d'une telle infraction ;
5. blanchiment de capitaux ou financement du terrorisme;
6. travail des enfants et autres formes de traite des êtres humains ;
7. occupation de ressortissants de pays tiers en séjour illégal.

Les exclusions du 1° à 6° s'appliquent pour une période de 5 ans à compter de la date du jugement. Le critère d'exclusion 7° quant à lui s'applique pour une période de 5 ans à partir de la fin de l'infraction.

Est exclu de la présente procédure, le soumissionnaire qui ne satisfait pas à ses obligations de paiement de dettes fiscales et de cotisations de sécurité sociale. Néanmoins, le soumissionnaire qui se trouve dans les conditions suivantes peut participer :

- a) il ne dispose pas d'une dette supérieur à 3000 € ou ;
- b) il a obtenu pour cette dette un délai de paiement qu'il respecte strictement.

Lorsque la dette est supérieure à 3000 €, sous peine d'exclusion, le soumissionnaire démontre qu'il détient à l'égard d'un pouvoir adjudicateur ou d'une entreprise publique, une ou des créances certaines, exigibles et libres de tout engagement à l'égard de tiers pour un montant au moins égal à sa dette diminuée de 3.000 euros. Lorsque l'attestation en possession de la Province de Namur ne démontre pas que le soumissionnaire est en règle avec ses obligations fiscales et sociales. Elle en informera le soumissionnaire. A compter du lendemain de la notification de la constatation, le soumissionnaire dispose d'un délai unique de 5 jours ouvrables pour fournir la preuve de sa régularisation.

### **3.3 Motifs d'exclusion facultatifs**

Peut être exclu, à quelque stade de la procédure de passation, un candidat dans les cas suivants :

- 1) lorsque la Province de Namur peut démontrer, par tout moyen approprié, que le candidat a manqué aux obligations applicables dans les domaines du droit environnemental, social et du travail visé à l'article 27 de la loi du 17 juin 2016;
- 2) lorsque le candidat est en état de faillite, de liquidation, de cessation d'activités, 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 ;
- 3) lorsque la Province de Namur peut démontrer par tout moyen approprié que le candidat a commis une faute professionnelle grave qui remet en cause son intégrité ;
- 4) lorsque la Province de Namur dispose d'éléments suffisamment plausibles pour conclure que le candidat a commis des actes, conclu des conventions ou procédé à des ententes en vue de fausser la concurrence,
- 5) lorsque des défaillances importantes ou persistantes du candidat 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 avec un adjudicateur, 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 ;
- 6) lorsque le candidat 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;
- 7) lorsque le candidat 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.

## **ARTICLE.4 L'OFFRE**

### **4.1 Généralités**

Les offres doivent être rédigées en français.

Elles doivent être signées par la personne habilitée à engager le candidat.

Tous les textes, documents et échanges de correspondance ainsi que les contacts concernant la concession devront s'effectuer en français.

### **4.2 Dépôt des offres**

L'offre, signée et datée, doit être remise en trois exemplaires (1 original et 2 copies, dont une sur clé USB) par lettre ou par porteur **pour le 17 juin 2019 plus tard.**

Les autres modes de transmission ne seront en aucun cas pris en considération.

L'offre doit être placée dans une enveloppe scellée et doit porter les mentions suivantes :

- Nom et adresse du soumissionnaire
- Concession domaniale « espace du Delta »
- La date limite prévue pour le dépôt des offres

*a) Envoi par courrier (ordinaire ou recommandé)*

Le pli scellé contenant l'offre doit être glissé dans une seconde enveloppe fermée portant comme indication l'adresse visée ci-dessous et la mention « Concession domaniale- espaces du Delta » :

Province de Namur  
Administration Provinciale Centrale  
Services Juridiques- cellule Assurances et patrimoine  
Rue du Collège, 33  
5000 NAMUR

*b) Remise par porteur*

L'offre peut être remise à l'adresse suivante :

Province de Namur  
Administration Provinciale Centrale  
Services Juridiques- cellule Assurances et patrimoine  
Rue Fumal, 10  
5000 NAMUR

En cas de dépôt, l'enveloppe sera remise contre accusé de réception.

Le présent cahier spécial des charges dûment signé par le candidat doit impérativement être joint à l'offre.

#### **4.3 Ouverture des offres**

L'ouverture des offres aura lieu dans les locaux de la Province de Namur, sans séance publique.

#### **4.4 Délai de validité des offres**

Les candidats restent engagés par leur soumission pendant un délai de 180 jours calendrier prenant cours le lendemain du jour de l'ouverture des offres. Il n'est pas permis au candidat de fixer lui-même un autre délai.

#### **4.5 Négociations**

A la demande de l'adjudicateur, une négociation pourra être entamée avec les candidats dans le respect des principes de transparence, égalité et mise en concurrence, sachant que ni l'objet, ni les critères d'attribution ne peuvent être modifiés.

#### **4.6 Documents à joindre à l'offre**

- Le présent document dûment signé pour accord ;
- Une note détaillant le type de commerce de détail ou d'activité d'un artisan proposé en précisant le lien avec le projet et avec l'esprit et les activités développées par le Delta, son utilité par rapport à l'affectation principale du lieu et la plus-value apportée au niveau de son attractivité ;
- Une note détaillant le projet d'aménagement de l'espace CASCO conformément à l'article 9 du point II concernant les clauses contractuelles.
- Attestations prouvant son inscription à la Banque-carrefour et le cas échéant à une caisse d'assurance sociale pour l'exercice du commerce proposé dans les lieux

#### **ARTICLE.5 CRITERES D'ATTRIBUTION**

L'examen des offres se fait selon les critères d'attribution suivants :

1. Le lien avec le projet , l'esprit et les activités développés au sein du Delta ; son utilité par rapport à l'affectation principale du lieu et la plus-value que le commerce de destination ou de passage proposé apportera en terme d'attractivité du site;
2. L'originalité du concept proposé par rapport aux autres commerces déjà proposés au Centre-Ville de Namur ;

#### **III. DISPOSITIONS RELATIVES À L'EXÉCUTION**

##### **ARTICLE.6 FONCTIONNAIRE DIRIGEANT**

Le Collège provincial est le fonctionnaire dirigeant de la concession conformément aux dispositions du Code de la démocratie locale et de la décentralisation.

En application des dispositions de l'article L2222-2bis du Code de la démocratie locale et de la décentralisation, le Collège provincial est le seul organe compétent habilité à contrôler l'exécution de la concession.

La direction et le contrôle de l'exécution de la présente concession sont délégués, par le Collège provincial, à Madame D.Hicguet, Inspecteur général de l'Administration de la Santé Publique, de l'Action Sociale et Culturelle, rue Martine Bourtonbourt, 2 à 5000 Namur.

Tél. : 081/77.52.66

E-Mail : [dominique.hicguet@province.namur.be](mailto:dominique.hicguet@province.namur.be)

##### **ARTICLE.7 MODALITES DE CONCLUSION DE LA CONCESSION**

L'accomplissement de cette procédure de passation n'implique pas 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.

La conclusion de la concession se réalisera à dater du lendemain de la notification officielle de l'attribution de la concession. Un contrat de concession conforme au présent cahier spécial des charges, approuvé par le Collège provincial, sera par ailleurs conclu entre la Province et le candidat sélectionné.

## **2. CLAUSES CONTRACTUELLES**

### **ARTICLE.1 NATURE DE LA CONVENTION**

Il s'agit d'une concession domaniale visant à donner à un particulier ou à une entreprise un droit d'usage privatif du domaine public en vue d'y proposer un commerce de détail ou une activité d'un artisan, exception faites des commerces de bouche sauf pour l'espace de 116m<sup>2</sup>, les services Horeca restant, en toute hypothèse exclus ; ce droit étant concédé contre paiement d'une redevance et dans le respect des conditions précisées ci-dessous. Ce commerce ou cette activité devra être en lien avec l'affectation principale du Delta et apporter une plus-value au niveau de l'attractivité du lieu.

En vertu des articles 1712 du Code civil et 2 de la loi sur le bail commercial, les législations relatives aux baux et particulièrement au bail commercial sont expressément exclues de la présente concession.

La concession reste soumise aux lois du service public (primauté, changement, continuité, égalité...) et au contrôle par l'administration.

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

### **ARTICLE.2 DESTINATION DES BIENS CONCEDES**

Le concessionnaire devra exercer au sein de ces locaux, exclusivement le commerce de détail ou l'activité développé dans son offre. Le candidat devra préciser dans son offre son projet.

En cas de volonté du concessionnaire de changer le commerce de détail ou l'activité d'un artisan initialement proposé, l'accord écrit du Collège provincial devra être préalablement donné, le nouveau commerce de détail ou activité d'un artisan devant rester en lien avec l'affectation principale du Delta et apporter une plus-value en terme d'attractivité du lieu. Le changement d'activité ne pourra entraîner une modification de la nature globale du projet initialement proposé et retenu.

Dans le cadre de ses activités conformes au présent article, le concessionnaire déterminera librement sa politique commerciale, en ce compris la dénomination de l'établissement, dans la mesure où celle-ci ne porte pas préjudice à l'image et à l'esprit du Delta; le maintien de l'image et du prestige du site est une condition essentielle sans laquelle le pouvoir adjudicataire n'aurait pas contracté avec le concessionnaire.

### **ARTICLE.3 POLITIQUE COMMERCIALE – COMMUNICATION ET MARKETING**

Le concessionnaire déterminera librement sa politique commerciale dans le respect de l'image et des valeurs véhiculés par le site.

Le concessionnaire et la Province de Namur s'engagent mutuellement à faire la promotion de leurs services et événements sur leurs sites et tous autres canaux de promotion et de diffusion.

### **ARTICLE.4 REDEVANCE**

#### **a) Montant**

En contrepartie de cette concession, le concessionnaire devra verser à la Province de Namur une redevance mensuelle qui sera au minimum de :

- 1000€ pour l'espace de 116m<sup>2</sup> ;
- 650€ pour l'espace de 57,8 m<sup>2</sup> ;
- 350€ pour l'espace de 28m<sup>2</sup>.



Le candidat précisera dans son offre la redevance annuelle qu'il propose à la Province de Namur.

La première année d'occupation, **aucune** redevance ne sera due étant donné que le concessionnaire aménagera les lieux.

*b) Modalités de facturation et de paiement*

Une facture annuelle sera adressée au concessionnaire, chaque 1<sup>er</sup> septembre, celle-ci prévoyant 12 échéances fixées au dernier jour de chaque mois.

Le concessionnaire est tenu de respecter les échéances fixées dans la facture. Pour ce faire, il établira auprès de l'organisme financier de son choix un ordre permanent de paiement.

Si la concession devrait 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.

*c) Indexation*

A partir du 1<sup>er</sup> septembre 2021, 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 suivante :

$$\text{Redevance adaptée} = \frac{\text{redevance de base} \times \text{indice du mois d'août de l'année d'adaptation (base 2013)}}{\text{Indice du mois d'août 2019 (base 2013)}}$$

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 du 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 la redevance en cas de réduction de l'activité pour quelque raison que ce soit.

**ARTICLE.5 CHARGES**

Le concessionnaire supportera tous les frais et charges résultant de l'exploitation de la concession (eau, gaz, électricité, immondices, télédistribution, combustibles, téléphone, internet, etc.).

Le concessionnaire conclura lui-même tous les contrats avec les organismes agréés.

**ARTICLE.6 GARANTIE**

A titre de garantie de la bonne exécution de ses obligations, le concessionnaire constituera **au plus tard** au moment de l'entrée en vigueur de la concession, une garantie équivalente à 2 mois de redevance de base. Cette garantie sera souscrite auprès d'un établissement de crédit satisfaisant au prescrit de la législation relative au statut et au contrôle des établissements de crédit ou par une entreprise d'assurances satisfaisant au prescrit de la législation relative au contrôle des entreprises d'assurances et agréée pour la branche 15 (caution).

En cas de modification du montant de la redevance, le montant de la garantie sera réajusté en même temps et de la même manière.

Cette garantie sera restituée sous déduction des sommes éventuellement dues (arriérés de redevance ou de charges, dégâts locatifs...) au concessionnaire en fin de concession, après que celui-ci aura justifié de la complète exécution de toutes les obligations qui lui incombent. Pendant la durée de la concession, la garantie ne pourra en aucun cas être offerte ou affectée, en tout ou en partie, par le concessionnaire comme paiement de la redevance ou de toute autre dette contractuelle.

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

#### **ARTICLE.7 ETAT DES LIEUX**

Un état des lieux contradictoire des espaces concédés et des parties attenantes (en ce compris les abords) sera réalisé à la signature de la convention de concession, avant le début des travaux d'aménagement de l'espace CASCO, à l'issue des travaux et au terme de la concession.

Ces états des lieux seront réalisés, pour la Province de Namur, par un agent provincial. Si le concessionnaire désire désigner un autre expert pour le représenter, il est tenu de prévenir la Province dans les 15 jours de la signature de la présente convention, les coordonnées de cet expert devant être transmises.

#### **ARTICLE.8 CESSION, « SOUS-LOCATION » A UN TIERS**

S'agissant d'un contrat « intuitu personae », le concessionnaire ne pourra ni céder, ni-« sous-louer » ses droits issus de la présente concession à un tiers.

Cependant 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. Dans ce cas le transfert n'est acceptable qu'après approbation de la Province.

En cas de modifications affectant le statut juridique du concessionnaire (changement de contrôle ou tout autre mouvement dans l'actionariat du concessionnaire), la Province devra en être avertie préalablement, afin de lui permettre de vérifier que ces changements n'entraînent pas une modification substantielle de la concession.

A défaut de respecter ces procédures, les modifications resteront inopposables au pouvoir adjudicateur qui pourra solliciter la résiliation unilatérale de la concession.

#### **ARTICLE.9 INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS**

##### **a) Transformations structurelles de l'immeuble**

Le concessionnaire ne pourra effectuer dans le bien concédé aucun travail affectant le gros-œuvre de l'immeuble sans l'autorisation préalable et écrite de la Province. Les documents à joindre à la demande seront fixés par les services administratifs provinciaux en fonction de l'importance des travaux.

b) Aménagements de l'immeuble

- Aménagements des lieux à l'entrée dans la concession

Le concessionnaire devra fournir à la Province, dans le mois qui suit la notification de l'attribution, les documents suivants :

- les plans et coupes d'exécution au 1/50 accompagnés de détails à plus grande échelle et/ou de tout document permettant de visualiser et comprendre le projet ;
- les schémas unifilaires des installations électriques ;
- les schémas de principe de distribution de l'eau sanitaire (eau chaude/eau froide) ;
- les schémas de principe des systèmes de chauffage et de ventilation ;
- l'ensemble des fiches techniques des différents équipements techniques (électricité, chauffage, ventilation, sanitaires...);

Ces documents seront soumis, pour avis, au Service technique de la Province.

Aucuns travaux d'aménagement ne pourront débuter avant l'envoi de ces documents.

- Aménagements en cours de concession

Si en cours de concession, le concessionnaire souhaite réaliser de nouveaux travaux d'aménagement ou de transformation, ceux-ci devront être autorisés préalablement, expressément et par écrit, par la Province. Les documents à joindre à la demande seront fixés par les services provinciaux en fonction de l'importance des travaux envisagés.

Ensuite, sauf convention contraire, les adaptations, modifications, extensions ou diminutions imposées par les services et autorités publics compétents seront exécutées à l'initiative et aux frais de la Province, si les adaptations, modifications, extensions ou diminutions concernent les parties communes et à l'initiative et aux frais du concessionnaire si celles-ci concernent les parties concédées exclusivement.

**ARTICLE.10 REPARATION ET ENTRETIEN**

a) Obligation du concessionnaire

Pendant toute la durée de la convention, le concessionnaire devra, à ses frais, entretenir en bon état de propreté, d'aspect, de sécurité et de fonctionnement les surfaces concédées et procédera à toutes les réparations et réfections qui seraient nécessaires au respect de son obligation légale d'entretien.

Le concessionnaire conservera les locaux en état permanent d'exploitation réelle et normale.

Le concessionnaire réalisera notamment les entretiens suivants, sans que cette liste ne soit limitative :

- entretien régulier des équipements techniques installés par ses soins : il fournira annuellement les attestions d'entretien et de conformité ;
- nettoyage des surfaces vitrées de l'espace concédé, et ce au minimum 1 fois par mois : le contrat de nettoyage sera transmis ;

Le concessionnaire veillera à réaliser ces entretiens dans le respect de la stratégie « zéro phyto » suivie par la Province.

Si le concessionnaire reste en défaut de remplir ses obligations d'entretien comme décrites ci-dessus, la Province de Namur aura le droit de faire exécuter les travaux nécessaires aux frais du concessionnaire qui sera en outre et en toute hypothèse tenu comme seul responsable des accidents provenant du mauvais usage ou du défaut d'entretien du bien concédé.

*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.

Le concessionnaire avertira la Province de tous les entretiens et/ou réparations lui incombant qui paraissent nécessaires, via un courrier envoyé par courrier recommandé adressé à la direction du site, 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, il devra assumer le surcoût des travaux d'entretien et/ou de réparation.

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 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 tels qu'ils avaient été établis par la Province de Namur.

**ARTICLE.11 SECURITE DU BIEN**

**11.1 Sécurité incendie**

La sécurité incendie générale liée au bâtiment (dévidoir, extincteur, éclairage de sécurité, détection, alarme, signalétique, compartimentage) est prise en charge par la Province de Namur. Celle-ci s'occupe de l'installation du matériel, des contrôles, des entretiens et des réparations s'y rapportant. A cette fin, le concessionnaire est tenu de signaler tout problème lié à ce matériel.

Au cas où l'activité nécessiterait l'installation de matériel ou équipement supplémentaire en matière de prévention de l'incendie, le concessionnaire devra prévenir préalablement la Province de Namur et obtenir l'avis du service incendie.

Le concessionnaire réalisera, à ses frais, l'achat et le placement de l'équipement qui devra être compatible avec l'installation existante. Le concessionnaire assurera également les réparations nécessaires liées à cet équipement. Toutefois, la Province prendra en charge l'entretien du matériel et les contrôles éventuellement nécessaires.

Le concessionnaire devra laisser libre accès aux locaux pour la réalisation des interventions; il en sera en principe averti 48h à l'avance par mail (sauf cas d'urgence).

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

**11.2 Sécurité du bien concédé**

Le concessionnaire est seul responsable de la sécurité intrusion de son espace. Il doit assurer la garde et la protection efficaces du bien concédé.

En fin de soirée (et ce dès fermeture du site) la seule sortie autorisée est celle donnant sur la rue des bouchers. Le concessionnaire veillera aussi à fermer les portes, fenêtres des locaux dont il a la jouissance.

Le concessionnaire exonère expressément la Province de Namur de toute responsabilité en cas de vol ou dommage venant à se produire dans les locaux loués, sauf en cas de faute lourde de la part de la Province et de ses préposés.

#### **ARTICLE.12 PLANTATIONS- ABORDS**

Le concessionnaire ne pourra toucher aux plantations installées sur le site 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.

Toutefois, le concessionnaire étant chargé de la propreté aux abords de son espace, 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 du pouvoir adjudicateur.

#### **ARTICLE.13 ENSEIGNES**

Le concessionnaire ne pourra placer sur les constructions dépendant de l'exploitation, ni ailleurs dans le site, aucun placard, affiche, enseigne sans l'autorisation préalable et écrite de la Direction du site.

Le concessionnaire pourra toutefois apposer sur les façades de l'espace concédé des documents reprenant le nom de son espace ainsi que les horaires et promotions, conformément à l'usage et sous sa seule responsabilité. Le visuel de ces documents sera toutefois soumis pour approbation à la Direction du site.

Pour toute autre installation, la demande devra spécifier la forme, le libellé, la couleur, l'aspect et les dimensions des enseignes, qui ne pourront être placées que suivant, le cas échéant, les instructions que donnerait la Direction du site.

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 site, 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. Si un accord est donné pour le placement spécifique de placard, affiche, enseigne, le concessionnaire prendra à sa charge, l'entretien, la réparation ou le remplacement éventuel des enseignes durant toute la durée de concession.

#### **ARTICLE.14 ASSURANCES**

La Province a souscrit une assurance Tous risques sauf sur l'ensemble du site avec un abandon de recours et recours de tiers pour tout occupant.

Le concessionnaire devra, pendant toute la durée de la concession, souscrire auprès d'une Compagnie belge ou agréée en Belgique, une assurance « dommages aux locaux »

Il est conseillé au concessionnaire de faire assurer à ses frais tous biens mobiliers (en ce compris les aménagements immobiliers qu'il installerait) se trouvant dans le bien concédé via une police de type « Assurance incendie » et « multi-risques ».

Le concessionnaire souscrira également une assurance responsabilité (RC exploitation) qu'il pourrait encourir à l'égard des tiers. Cette assurance devra couvrir de façon illimitée, tout préjudice corporel et préjudice matériel.

Le concessionnaire souscrira également une assurance RC objective.

Le concessionnaire s'engage à faire insérer dans toutes leurs polices d'assurance :

- une clause stipulant que la compagnie d'assurance ne pourra mettre fin à sa garantie que pour quelque cause que ce soit que 30 jours après informé la Province par lettre recommandée ;
- une clause d'abandon de tous recours réciproque pour la Province et/ou pour les autres occupants du site ainsi que leurs mandataires et leurs préposés.

Ces clauses doivent également figurer dans toutes polices garantissant le risque d'accident du travail contractées par le concessionnaire.

Dans les trente jours calendrier de l'entrée en vigueur de la concession, le concessionnaire s'oblige à fournir à la Province la preuve de la souscription de ces assurances. A la demande expresse de la Province, le concessionnaire s'oblige à lui fournir la preuve du paiement des primes y afférentes.

A défaut de constituer pour le concessionnaire ces assurance ou en cas de résiliation de celles-ci, après envoi d'une mise en demeure par recommandé l'invitant à respecter ses obligations dans un délai de 15 jours ouvrables courant à la date de l'envoi du recommandé, la concession sera purement et simplement résiliée avec application de la clause pénale prévue ci-dessous. La caution sera d'office acquise au pouvoir adjudicateur, celle-ci étant déduite de la clause pénale prévue ci-après."

#### **ARTICLE.15 RESPONSABILITE**

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 concédés et frappant notamment, sa personne et ses biens, la personne et les biens de son personnel, les biens appartenant à la Province et la clientèle de l'établissement.

Cette responsabilité s'appliquera que ces dommages soient causés par son propre fait, le fait des personnes qui dépendent de lui ou des choses dont il a la garde.

Le candidat choisi est seul responsable des déprédations qui seraient causées aux biens concédés de la faute de ses fournisseurs.

Le concessionnaire supportera seul l'entière responsabilité de la bonne exécution des travaux qui seront réalisés.

Il veillera à ce que chaque ouvrage soit réalisé complètement et selon les modalités qu'il aura préalablement définies en vue d'atteindre les objectifs du projet d'aménagement soumis et accepté par le pouvoir adjudicateur. A ce titre, le concessionnaire s'assurera que la mise en œuvre des produits et des matériaux répondent parfaitement aux règles de l'art en vigueur.

Le concessionnaire est dès lors tenu de contrôler et d'assurer le suivi d'exécution jusqu'à la réception complète des travaux.

En cas de défaillance ou de problème dans le cadre de la bonne exécution de ces travaux, la Province de Namur ne suppléera en aucun cas aux manquements du concessionnaire et elle ne portera pas non plus de responsabilité dans le cadre de la bonne exécution de ces travaux.

Le concessionnaire reste le seul et l'unique responsable.

**ARTICLE.16 FISCALITE**

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

Si ces taxes ou autres devaient être facturées au pouvoir adjudicateur, celui-ci les répercutera au concessionnaire qui devra les acquitter dans les 15 jours ouvrables de l'envoi de la facture.

Si dans le futur, la redevance devait être soumise à la TVA, le concessionnaire en supporterait la charge exclusive.

**ARTICLE.17 CLAUSE RELATIVE A LA SECURITE ET SALUBRITE**

Le concessionnaire devra se conformer à tous les règlements, normes ou injonctions d'administration ou de police, tant écrits que verbaux, édictés dans l'intérêt de l'ordre, la salubrité, la propreté et la sécurité des biens concédés et ses abords.

Le concessionnaire devra disposer de tous les permis, autorisations et licences nécessaires à l'exercice de l'activité exercée dans le bien concédé.

Le concessionnaire prendra le cas échéant, sans tarder, toutes mesures pour exécuter, à ses frais et sans recours contre le pouvoir adjudicateur, tous travaux prescrits par les services incendie ou d'hygiène, et ce pour autant que ceux-ci ne touchent pas à la structure des biens concédés.

**ARTICLE.18 REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR DU SITE ET ENLEVEMENT DES DECHETS**

Le concessionnaire veillera au respect, tant par lui et ses préposés que par le public fréquentant les lieux concédés, du Règlement d'ordre intérieur édicté par le pouvoir adjudicateur.

Le concessionnaire devra se conformer également aux règlements communaux en vigueur concernant l'enlèvement des détritiques et ordures ménagères et appliquera le plan de tri sélectif et le compostage des déchets.

**ARTICLE.19 BREEAM « BUILDING Research Establishment Environmental Assessment Method »**

Le site étant inscrit dans l'objectif du BREEAM, le concessionnaire veillera, dans l'exploitation du bien concédé, à inscrire ses actions dans une démarche de protection de l'environnement et de diminution des consommations énergétiques (équipement classe A, utilisation de leds, etc.)

Le concessionnaire sera par exemple tenu d'appliquer pour l'exploitation de l'établissement concédé une gestion qui minimise les gaspillages de récipients et emballages non réutilisables.

Le concessionnaire sera tenu de respecter la politique « zéro-phyto » poursuivie par la Province de Namur dans l'entretien et la gestion de l'établissement concédé.

**ARTICLE.20 GARANTIES DE BONNE EXECUTION DE LA CONCESSION**

**20.1 Obligation générale d'informer**

Le concessionnaire s'engage à répondre aux demandes de renseignements et de documents se rapportant à la gestion de la concession 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 à la Province, dans un délai de 5 jours, tous procès-verbaux établis par le service 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 Province, des raisons de ce retard et du délai dans lequel l'information et/ou le document sera transmis.

A défaut, outre une pénalité par jour de retard, le concessionnaire sera, le cas échéant, tenu personnellement responsable des conséquences liées à ce retard.

## **20.2 Visite des lieux concédés**

En cas d'urgence, la Province de Namur pourra entrer dans les lieux sans préavis, un rapport étant alors transmis, par mail, au concessionnaire dans les 48h de la raison de cette intrusion.

Pendant les 6 mois qui précèdent la fin de la concession, la Province aura la faculté de placer sur les vitres aux endroits les plus apparents un panneau annonçant la remise de la concession.

Le concessionnaire s'oblige dans ce cas à laisser visiter librement et complètement le bien concédé deux jours par semaine pendant trois heures consécutives à déterminer de commun accord avec la Province.

Une visite contradictoire des lieux sera réalisée une fois par an, à une date à déterminer entre le concessionnaire et la Province de Namur.

## **ARTICLE.21 RESILIATION DES CONCESSIONS**

### **21.1 Résiliation unilatérale de la concession**

#### **a) Faillite, mise en liquidation**

En cas de faillite, ou de mise en liquidation du concessionnaire, la convention pourra être résiliée unilatéralement par la Province de Namur, et ce sans mise en demeure, tous droits saufs de la Province.

#### **b) Défaut d'assurances ou de garantie bancaire**

A défaut de constituer la garantie ou de souscrire aux assurances ou en cas de résiliation ou diminution de celles-ci en cours de concession, après envoi d'une mise en demeure par recommandé l'invitant à respecter ses obligations dans un délai de 15 jours ouvrables courant à la date de l'envoi du recommandé, la concession pourra être résiliée par la Province de Namur.

#### **c) Modifications des conditions de la concession qui auraient dû, en réalité, donner lieu à une nouvelle procédure de passation de concession :**

Dans les hypothèses suivantes, la Province de Namur pourra décider unilatéralement la résiliation de la concession, les manquements constatés dans le chef du concessionnaire dénaturant de manière substantielle les conditions initiales de la concession :

- 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 ;
- non-paiement de la redevance et des charges dues par le concessionnaire.

Dans toutes ces hypothèses, 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 par la Province ; ni la non-réception du recommandé par le destinataire, ni la proposition d'un plan d'apurement n'interrompant ce délai.

d) Non- respect de la procédure prévue à l'article 9 des clauses contractuelles relative à l'aménagement des lieux

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 par la Province de Namur ; la non-réception du recommandé par le destinataire n'interrompant ce délai.

La Province de Namur se réserve le droit d'exiger l'enlèvement des travaux ayant été réalisés sans respecter la procédure et ce aux frais du concessionnaire.

### **21.2 : Résiliation anticipée**

Chacune des parties pourra mettre fin à la concession à chaque triennat moyennant préavis signifié par voie recommandée. La durée du préavis est fixée à 6 mois.

En cas de résiliation en dehors de ce délai, lors de chaque triennat, une indemnité de 6 mois de redevance sera due en cas de résiliation la première année, 3 mois de redevance en cas de résiliation la deuxième année et 1 mois de redevance en cas de résiliation la troisième année.

### **ARTICLE.22 PENALITE**

a) Clause pénale en cas de résiliation unilatérale pour manquement

En cas de résiliation unilatérale, une clause pénale équivalente à une fois la redevance **annuelle** payée lors de l'année d'exploitation en cours sera due.

b) Non – production des documents dans les délais impartis

Après une mise en demeure adressée par recommandé incitant la partie en défaut de respecter ses engagements dans un délai de 15 jours ouvrables, une pénalité de 150 € par jour de retard sera appliquée de plein droit. Cette pénalité pourra être déduite de la garantie bancaire.

### **ARTICLE.23 TRAVAUX INDISPENSABLES ET URGENTS**

Dans le cas où 30 jours ouvrables après une mise en demeure faite par lettre recommandée avec accusé de réception, les parties n'auraient pas fait les diligences nécessaires pour exécuter les réparations et travaux d'entretien qui lui incombent, l'autre partie pourra, après lui en avoir donné avis 24 heures (vingt-quatre heures) seulement à l'avance, faire exécuter lui-même d'office lesdits travaux aux frais, risques et périls de l'autre partie.

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

### **ARTICLE.24 SORT DES INVESTISSEMENTS**

a) Investissements et aménagements immobilisés

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques immobilisés, réalisés par le concessionnaire en début ou en cours de concession, même avec l'autorisation de la Province de Namur, resteront en fin de concession la propriété de la Province de Namur, sans indemnité. La Province de Namur se réserve le droit

d'exiger du concessionnaire l'enlèvement des embellissements et améliorations qui ne conviendrait pas à la Province, en fin de concession.

*b) Investissements mobiliers*

Le concessionnaire reprendra, en fin de concession, l'ensemble des investissements mobiliers qu'il aura réalisé durant la concession.

**ARTICLE.25 LIBERATION DES LIEUX**

Le concessionnaire devra restituer les biens concédés en parfait état d'entretien et de propreté, libre de tout meuble et marchandise, dans un état conforme au dernier état des lieux réalisé, et ce dans un délai de 30 jours, week-ends et jours fériés compris, à dater de l'issue de la concession, que celle-ci soit arrivée par expiration du terme, résiliation ou tout autres motifs.

A défaut d'exécution dans le délai imparti, les biens abandonnés sur le site seront réputés propriété de la Province, et ce sans qu'aucune indemnité ne soit due au concessionnaire.

La Province de Namur pourra donc exercer tout acte qu'elle jugera utile par rapport aux biens abandonnés dans les lieux, et ce aux frais, risques et périls du concessionnaire.

Si lors de la remise du bien concédé, la Province de Namur doit réaliser des travaux de nettoyage ou de réparation qui auraient dû incomber au concessionnaire, la Province de Namur les réalisera au frais du concessionnaire. Ce dernier étant, par ailleurs, redevable d'une indemnité égale à la redevance et aux charges, calculée prorata temporis, pendant le temps d'immobilisation du bien.

Durant la période de préavis, la Province de Namur se réserve le droit de faire visiter le bien concédé, et ce même durant les heures d'ouverture, pour les montrer à des candidats exploitants. Le concessionnaire sera averti de cette visite au minimum 48h à l'avance, par mail.

**ARTICLE.26 LEGISLATION ET JURIDICTIONS**

Cette concession est soumise à la législation belge.

Les Cours et Tribunaux de l'arrondissement judiciaire de Namur sont seuls compétents pour connaître des litiges relatifs à la présente concession.

**ARTICLE.27 PRECEDENT ET NULLITE**

Le non-exercice par la Province de Namur 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.

La Province de Namur reste à tout moment libre d'exiger du concessionnaire la pleine observance des stipulations et obligations de la présente concession, nonobstant le fait qu'elle 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.

-----