

Cahier des charges RCA/AQUA/2021/003 – Appel à manifestation d'intérêt relatif à l'exploitation de l'activité HORECA et à l'autorisation d'occupation de la cafétéria sur le domaine du Centre Aquatique de Marcinelle

A. **Description et conditions**

1. **Objet**

Appel à manifestation d'intérêt en vue de l'exploitation de l'activité HORECA et à la mise à disposition de la cafétéria sur le domaine du Centre Aquatique de Marcinelle.

Le cadre juridique (concession, bail commercial,...) sera déterminé en fonction du statut juridique du bien (la cafétéria du Centre aquatique) à l'issue de la procédure d'attribution et après négociation avec le candidat retenu pour l'exploitation.

2. **Autorité**

Régie Communale Autonome de Charleroi
Avenue de Waterloo, 2/4
6000 CHARLEROI

3. **Demande d'information**

Tout renseignement à propos de la procédure peut être obtenu auprès du Directeur-Gérant ou son délégué aux numéros 071/20.09.29 ou 071/20.09.28 ou par mail aux adresses louise.warichet@rca.charleroi.be ou youri.fragneau@rca.charleroi.be.

4. **Durée**

Le droit en vue de l'exploitation sera octroyé pour un minimum de 9 exercices, soit au minimum pour les exercices 2022 à 2030.

L'exploitation effective de l'activité HORECA et la mise à disposition de la cafétéria sur le domaine public du Centre Aquatique de Marcinelle auront lieu à partir du 1^{er} mars 2022.

5. **Prix et cautionnement**

Le prix proposé par l'exploitant est constitué d'une partie fixe et d'une partie variable.

La partie fixe est constituée d'un montant forfaitaire à verser par exercice.

La partie variable est constituée d'un pourcentage du chiffre d'affaires par exercice, à verser par exercice, sur base des livres de caisse de l'exploitant.

Les montants s'entendent Hors TVA.

Un cautionnement de 10.000,00 € est établi par l'exploitant dans les 15 jours de l'attribution de la procédure.

6. Locaux et espaces

Le droit d'exploiter portera sur l'intégralité de la cafétéria du Centre Aquatique de Marcinelle, à savoir :

a. La partie couverte (environ 200m²) comprenant une salle exploitée à des fins de bar, équipée d'un bar à aménager comprenant toutefois les arrivées d'eau, électriques (à noter que les évacuations seront finalisées par la RCA, selon l'implantation choisie pour les éviers), les réserves situées au même niveau, les toilettes, un local attenant pouvant servir de lieu de distribution de produits vers la terrasse, un espace qui pourra être dédié « cuisine » équipé d'une hotte, des arrivées électriques et évacuation ad'hoc." L'espace cafétéria est équipé d'une chaufferie indépendante du bâtiment principal.

b. La partie terrasse (environ 300m²) se situant au même niveau que la cafétéria et donnant vue sur la piscine, les lacs et les solariums.

7. Obligations de l'exploitant

a. L'exploitant s'engage à exploiter l'établissement au minimum tous les jours d'ouverture de la piscine, de 12h00 à 20h00. Pour information, la piscine est exploitée du 15 juin au 31 août avec une possibilité d'ouverture anticipée et d'une fermeture reportée en fonction de la météo.

Il dispose, en outre, du droit d'exploiter les lieux de manière plus large, tous les jours entre 10h00 et 22h00, sous son entière responsabilité, sur toute la période d'exploitation effective et ce, dans le respect des autorisations administratives qu'il se doit d'obtenir (v. point 11).

L'exploitant affichera clairement les horaires d'ouverture de l'établissement et les communiquera au concédant.

L'exploitant est tenu de laisser libre passage au public sur la terrasse de la cafétéria. Il est également tenu de laisser un accès libre aux toilettes du bâtiment (il lui sera loisible de faire payer cet accès à la non-clientèle).

Lors des jours d'ouverture de la piscine, l'exploitant s'engage à réaliser un passage par demi-journée en bord de piscine afin de proposer des rafraîchissements à la clientèle et, il s'engage à ne proposer aucune activité en bord de piscine.

b. L'exploitant s'engagera à tenir le bien concédé en personne prudente et diligente, de façon professionnelle et dans un état d'ordre et de propreté irréprochable de manière à respecter l'image de marque du concédant.

c. L'exploitant veillera de manière générale à :

- Assurer un accueil professionnel et convivial de tous les publics.
- Proposer notamment un catering en phase avec le public en veillant au caractère démocratique des produits proposés.

d. L'exploitant sera tenu de choisir avec soin le mobilier utilisé. Ce dernier devra s'inscrire dans une politique éco-responsable en ce sens qu'il devra permettre de diminuer l'impact écologique en étant conçu et fabriqué à partir de matières recyclables et durables, réduisant le gaspillage et la pollution.

Cet état pourra être attesté, notamment, par l'utilisation de matériel labellisé (tel que le label FSC pour le bois) ou issu de l'économie circulaire.

Le mobilier devra également s'insérer harmonieusement dans son environnement, situé en zone d'intérêt paysager particulier.

L'entièreté du mobilier de terrasse (chaises et tables et accessoires divers) sera uniforme tant au niveau des modèles qu'au niveau des teintes. Les parasols ne présenteront aucune inscription.

Dans ce cadre, l'exploitant devra soumettre son choix de mobilier à l'appréciation du concédant.

e. L'exploitant s'interdit de démonter tout ou partie du bâtiment, de transformer celui-ci ou d'ériger toutes constructions sur les terrains dépendant du droit accordé.

f. L'exploitant s'engage à gérer la distribution du matériel nécessaire à la pratique du mini-golf situé à côté du Centre aquatique aux clients désireux d'y accéder. A cet effet, le concédant confiera au exploitant le stock de matériel disponible (clubs, balles, plaquettes de points, ...). Le prix demandé pour la mise à disposition du matériel à la clientèle ne pourra excéder 2,50€ par personne et pourra être converti en consommation sur place.

8. Charges et frais quelconques

a. A l'exception de l'enlèvement des poubelles, les charges sont comprises dans le montant du droit, pour autant que celles-ci restent en rapport avec une activité d'exploitation normale et raisonnable.

b. Le concédant ne supportera aucune charge, aucune taxe, aucune imposition, aucun paiement de droit lié à l'activité développée. L'exploitant sera seul tenu au paiement de ces différents montants envers les créanciers, qu'ils soient publics ou privés.

À titre d'exemple, sans que cette liste ne soit exhaustive,

- les frais découlant de mesures prises dans un intérêt de bonne organisation, de sécurité ou de police ;
- les impôts, taxes et autres frais généralement quelconques découlant de la mise en œuvre de la manifestation ou du service ;

A noter à ce sujet que, du fait de sa soumission, l'exploitant accepte implicitement de se soumettre aux lois, arrêtés et règlements édictés par l'État, la Province ou la Ville de Charleroi et qui régiraient l'organisation de sa manifestation, sans pouvoir exercer de leur fait un recours quelconque contre la RCA.

- les frais relatifs à l'utilisation du personnel nécessaire à l'exploitation de l'occupant ;
- les frais d'assurance ;
- les frais relatifs à la diffusion d'œuvres protégées appartenant au répertoire de la SABAM.

Le précompte immobilier reste à charge de la RCA.

9. Etat des lieux et inventaire

Un état des lieux et un inventaire contradictoires seront réalisés avant la remise des clés de l'établissement.

Le mobilier et tout autre matériel d'exploitation repris dans l'inventaire et l'état des lieux sont propriétés de la RCA et mis à la disposition de l'exploitant.

Au terme du droit accordé, un état des lieux contradictoire de sortie sera dressé à l'initiative de la partie la plus diligente.

L'exploitant assume la responsabilité des éventuels dégâts locatifs ou des pertes en matière de matériel et d'ustensiles. Le matériel et ustensiles feront l'objet d'une facturation au prix d'achat sur base d'une proposition émanant du concédant. L'exploitant disposera d'un délai de 15 jours afin de communiquer éventuellement une contre-proposition plus intéressante.

10. Entretien, aménagements et nettoyage

Les petits entretiens et petites réparations incombent à l'exploitant, en ce compris les entretiens du mobilier et du matériel d'exploitation.

Les travaux ou autres aménagements que l'exploitant souhaitera exécuter doivent être soumis à l'autorisation préalable écrite de la RCA, qui ne pourra les refuser sans motif valable.

Les constructions et installations qui sont immeubles par nature (au sens de l'article 517 du code civil) ou qui sont rattachées au fonds à perpétuelle demeure (au sens de l'article 524 dernier alinéa et 525 du code civil) deviennent de plein droit propriété du concédant.

L'entretien sanitaire des locaux repris dans la superficie mentionnée au point 6 est également à charge de l'exploitant, y compris les toilettes.

Est également à charge de l'exploitant l'entretien de la partie extérieure du bâtiment (terrasse).

Tout ancrage dans le sol, tant en intérieur qu'en extérieur est rigoureusement interdit.

11. Activité HORECA

L'autorisation d'exercice de l'activité HORECA est subordonnée à la détention des certifications professionnelles et autres certificats, qualifications et brevets nécessaires en la matière, notamment, si nécessaire, l'accès à la profession.

L'exploitant produira la preuve du respect de l'alinéa qui précède par communication des documents officiels attestant le respect de cette formalité substantielle.

L'exploitant doit obtenir, à l'entière décharge de la RCA, l'ensemble des autorisations administratives nécessaires à l'exercice de son activité. Il les produira à première demande de la RCA.

Tout manquement entrainera la résiliation immédiate du droit accordé au sens de l'article 16 c du présent cahier des charges.

12. Responsabilité de l'exploitant – assurances

L'exploitant veillera à prendre toutes les assurances nécessaires pour couvrir son activité et les dégâts qu'il pourrait occasionner du fait de son activité sur la partie du bâtiment et ses dépendances sur lesquelles un droit est accordé.

Les contrats d'assurance stipuleront l'obligation pour la compagnie d'assurance de notifier à la RCA un non-paiement des primes, une suspension ou une résiliation de la police.

La ou les polices devront être produites dans le mois qui suit l'attribution de la procédure.

La RCA ne pourra être tenue pour responsable de l'incendie, du vol, de la perte, de la déprédation ou de dommages quelconques occasionnés aux immeubles et aux meubles lui appartenant ou déposés par l'exploitant, ses préposés ou des tiers, ni des accidents ou sinistres quelconques pouvant se produire du fait de l'occupation.

13. Interdictions

Il sera interdit à l'exploitant de céder tout ou partie de son droit.

La RCA ne reconnaissant qu'un seul occupant responsable, toute sous-location ou occupation sous plusieurs noms est strictement prohibée et, partant, sans effet.

14. Enseigne – signalisation de l'établissement

L'exploitant pourra apposer des publicités lumineuses et autres, en rapport avec l'activité concédée, sa dénomination sociale et autres communications au public moyennant l'accord préalable du concédant et il sollicitera les autorisations administratives nécessaires quant à ce.

15. Clientèle

A la fin du droit accordé, la clientèle reviendra de plein droit à la RCA sans que l'exploitant ne puisse réclamer de ce chef une quelconque indemnité.

16. Pénalités et retrait du droit accordé

a. En cas de non-respect des dispositions reprises au point 7.a., une pénalité de 500 € sera due par jour de non-respect moyennant signification à l'exploitant dans les 3 jours ouvrables suivant la prise de connaissance de l'événement par la RCA.

L'exploitant pourra faire valoir ses moyens de défense par lettre recommandée adressée à la RCA dans les 5 jours suivant le jour déterminé par la date de la signification du manquement. Son silence est considéré, après ce délai, comme une reconnaissance des faits constatés.

b. La RCA se réserve le droit de retirer le droit accordé sans préavis, ni indemnité, en cas de faillite de l'exploitant, procédure de réorganisation judiciaire, liquidation ou en cas d'interruption de l'exploitation.

Dans ce cas, la RCA se réserve le droit de prendre toutes les mesures d'office et, le cas échéant, de confier, moyennant avertissement préalable adressé à l'exploitant, l'exploitation à un tiers.

c. Hors le cas visé ci-avant, il peut être mis fin au contrat par chacune des parties, avec effet immédiat et sans recours, en cas d'inexécution fautive de ses obligations contractuelles par l'autre partie. Celle-

ci sera, le cas échéant, tenue de réparer le dommage subi par l'autre partie en raison de la résiliation anticipée du contrat.

Aucune des parties ne pourra résilier le contrat aux torts de l'autre partie, conformément à l'alinéa ci-dessus, sans l'avoir préalablement mise en demeure de respecter ses obligations contractuelles et sans lui avoir laissé un délai de 30 jours à partir de la date de la mise en demeure pour corriger la situation.

17. Litiges

Tout litige en relation avec la conclusion, l'interprétation, l'exécution ou l'inexécution de la procédure d'attribution et du droit accordé relève de la compétence des Tribunaux de l'arrondissement judiciaire du Hainaut, division Charleroi.

Néanmoins, les parties conviennent qu'avant de saisir le pouvoir judiciaire, elles veilleront à rechercher, dans tous les cas, un accord à l'amiable.

B. Dépôt des projets et attribution

1. Visite des lieux

Une visite des lieux est obligatoire.

Les rendez-vous sont pris au secrétariat de la Régie Communale Autonome de Charleroi, par téléphone, au 071/20.09.29 ou 071/20.09.28.

2. Dépôt du projet

Le projet et les documents requis doivent être établis en français, en un exemplaire et parvenir sous enveloppe fermée par pli recommandé ou contre accusé de réception pour le 8 novembre à 10h au plus tard à l'adresse : Régie Communale Autonome de Charleroi – RCA/AQUA/2021/003 – Avenue de Waterloo, 2/4 – 6000 CHARLEROI.

3. Critère de choix

Pour les départager, les projets seront analysés sur la base des critères ci-dessous. La RCA se réserve toutefois le droit de mener des négociations avant d'attribuer la procédure.

Critère 1 (sur 50 points) : La qualité du projet proposé et l'image qu'il souhaite véhiculer pour le site.

Le candidat exploitant remettra une note de minimum 4 pages reprenant notamment les projets et la conception qu'il a concernant la gestion de l'établissement jusqu'à la fin de l'exploitation. Cette note reprendra au minimum le type d'ambiance, les activités et le type de consommation/restauration proposés.

Pour ce critère, la cotation sera établie comme suit :

Le(s) soumissionnaire(s) proposant le projet le plus qualitatif se verra(ont) accorder le maximum de points selon l'appréciation « Excellent », soit 50 points. Les autres projets seront comparés au(x)

projet(s) le(s) plus qualitatif(s) et se verront accorder l'appréciation « Bon », « Moyen », « Faible », « Insuffisant » ou « Néant » correspondant respectivement à la note de 40, 30, 20, 10 et 0 points.

Critère 2 (sur 40 points) : Montant de la redevance fixe

L'exploitant proposera une redevance forfaitaire à verser par exercice.

Pour ce critère, la cotation sera établie comme suit :

(Redevance offerte par le soumissionnaire/Redevance offerte la plus élevée) X 40

Critère 3 (sur 10 points) : Montant de la redevance variable

L'exploitant proposera un pourcentage du chiffre d'affaires par exercice, à verser par exercice, sur base des livres de caisse de l'exploitant.

Pour ce critère, la cotation sera établie comme suit :

(Taux offert par le soumissionnaire/Taux offert le plus élevé) X 10