

**CONTRAT DE CONCESSION DE LA CAFÉTÉRIA DU CAMPING COMMUNAL DE ROCHEFORT  
« LES ROCHES »**

Entre :

D'une part, la Ville de Rochefort, ici représentée par Madame Corine MULLENS, Bourgmestre faisant fonction et Monsieur Luc PIRSON, Directeur général, agissant en vertu d'une délibération du Conseil communal, en date du cinq juillet deux mille dix-huit, n° 124/2018, ci-après dénommée la « Ville »

Et d'autre part, \_\_\_\_\_,  
ci-après dénommé le « concessionnaire ».

Il est convenu ce qui suit :

**Article 1 : Nature de la convention**

La présente convention est une concession de service public portant sur l'exploitation d'un bien relevant du Domaine public de la Ville, 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 bien concédé reste également soumis aux dispositions applicables au Camping communal et demeure la propriété de la Ville.

Le principe d'exécution de bonne foi doit être ici apprécié plus particulièrement, en regard des missions d'intérêt général et de service public dont est investie la Ville.

**Article 2 : Définition de l'objet de la convention**

La présente convention a pour objet de conférer au concessionnaire l'exploitation de la cafétéria du Camping « Les Roches » située dans l'enceinte du Camping communal sis rue du Hableau à Rochefort et décrite ci-après.

La cafétéria figure sous liséré rouge au plan ci-annexé, d'une superficie d'environ 62 m<sup>2</sup>. Dans le présent contrat, par cafétéria, il faut comprendre à la fois la cafétéria, le bar et la cuisine tels que ces espaces sont repris au plan ci-annexé.

La surface d'exploitation de la cafétéria se limite strictement à la superficie intérieure ainsi délimitée et à la terrasse extérieure d'une superficie d'environ 104 m<sup>2</sup> telle que celle-ci est hachurée au plan susvisé.

### **Article 3 : Description du bien**

Pour le descriptif du bien, il y a lieu de s'en référer à l'état des lieux d'entrée qui sera établi contradictoirement et aux frais du concédant.

La remise des clefs fermant l'ensemble des accès à la cafétéria n'interviendra qu'après l'état des lieux d'entrée. Le concédant conservera un jeu complet de clés destinées à permettre en l'absence du concessionnaire l'accès aux lieux ou leur fermeture en cas de nécessité impérieuse guidée par un souci de sauvegarde du bâtiment et des biens voisins.

Le concessionnaire prendra possession de la cafétéria dans l'état où elle se trouve sans aucun recours, ni indemnité possible contre la Ville de quelque nature qu'il soit.

Le concessionnaire devra complètement équiper (chaises, tables, comptoir, cuisine, distributeurs, ...) la cafétéria à ses frais exclusifs.

Avant toute exécution de travaux d'installation ou d'adaptation, le concessionnaire devra soumettre à la Ville 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 exprès et écrit de la Ville. Les travaux envisagés sont à charge du concessionnaire.

Le type de mobilier de la cafétéria devra être en parfaite harmonie avec la qualité esthétique du bâtiment. Le choix du mobilier intérieur et de la terrasse devra être soumis à l'approbation de la Ville.

Dans le cas où le concessionnaire souhaiterait cuisiner sur place, il sera tenu d'équiper avec du matériel qui devra être conforme à toutes les normes techniques, de sécurité et à la réglementation en vigueur.

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

Il convient de s'en référer :

- À l'article 8, al. 5 et 6, du présent contrat en ce qui concerne le sort des transformations et adaptations au bien concédé et
- À l'article 24, dernier alinéa, du présent contrat en ce qui concerne le sort des biens meubles acquis par le concessionnaire.

### **Article 4 : Dénomination de l'établissement**

Le concessionnaire est tenu de conserver à la cafétéria la dénomination « Les Roches ». Cette dénomination reste néanmoins entière propriété de la Ville.

Dans l'hypothèse où le concessionnaire envisagerait d'exploiter cette dénomination pour la commercialisation de produits ou services, la Ville pourrait concéder au concessionnaire l'exploitation de cette marque en vertu d'un contrat de licence d'exploitation spécifique.

## **Article 5 : Durée de la convention**

La présente convention est consentie pour une durée de trois années à compter du premier janvier deux mille dix-neuf et venant à échéance le trente et un décembre deux mille vingt et un.

A l'échéance, le contrat pourra être tacitement reconduit pour une nouvelle et unique période de trois ans sauf renon donné par l'une des parties quatre mois avant l'expiration du terme.

## **Article 6 : Entretien général et réparation**

### **A. Obligations du concessionnaire**

Pendant toute la durée de la convention, le concessionnaire entretiendra, à ses frais, le bien concédé en bon père de famille et le maintiendra en parfait état de propreté, de sécurité et de fonctionnement selon les réglementations applicables, en procédant si nécessaire aux travaux d'adaptation ou de réparation de toute espèce à l'exception des réparations expressément à charge de la Ville en vertu du point B ci-après.

Le concessionnaire supportera notamment, sans que cette énumération soit limitative, l'entretien, la réparation et le remplacement éventuel quelle qu'en soit la cause, en ce compris la vétusté, l'usure normale et anormale, le cas fortuit ou la force majeure :

- des revêtements des sols et des murs
- des menuiseries intérieures
- des installations électriques, de distribution d'eau, de chauffage et de sanitaires
- du matériel d'exploitation.

Leur remplacement éventuel ne pourra être effectué que moyennant l'accord préalable et écrit de la Ville.

En aucun cas, le concessionnaire ne peut faire appel personnellement aux agents communaux pour effectuer des réparations.

Le concessionnaire assurera la propreté des abords de la cafétéria notamment en veillant à la vidange régulière des poubelles attenantes à l'établissement.

Le concessionnaire veillera à ne pas entreposer aux alentours de la cafétéria du mobilier ou des matériaux tels que frigos, matériel publicitaire, tréteaux, tables, chaises, guirlandes...de nature à porter atteinte à l'environnement immédiat de la cafétéria et du Camping.

Le concessionnaire ne devra jamais jeter ni laisser s'écouler aux abords du bien mis à sa disposition, les eaux ménagères et les liquides quelconques provenant de l'exploitation. Il devra en outre se conformer au règlement en vigueur applicable dans le Camping « Les Roches » de Rochefort concernant l'enlèvement des débris et ordures ménagères et appliquera le tri sélectif des déchets suivant les modalités en vigueur.

Si le concessionnaire reste en défaut de respecter ses obligations de réparation et d'entretien, il sera fait application de l'article 7 ci-après pour les travaux de réparation jugés indispensables.

Dans les autres cas, l'employé(e) communal(e) chargé(e) de la gérance du Camping notifiera par écrit au concessionnaire les manquements relatifs à l'entretien et lui stipulera par la même occasion le délai dans lequel elle attend l'accomplissement de ses obligations. A défaut, sur rapport de l'employé(e) communal(e) chargé(e) de la gérance du camping, la Ville fera exécuter les travaux d'entretien nécessaires pour assurer le maintien et la mise en état des lieux et poursuivra le recouvrement de leur coût notamment par prélèvement sur la garantie financière visée à l'article 16 ci-après.

Le concessionnaire avertira la Ville de toutes réparations qui incombent à celle-ci en vertu du point B ci-après, sous peine d'être tenu responsable des dommages dus à sa négligence.

## **B. Obligations de la Ville**

La Ville entretiendra et réparera à ses frais la résistance structurelle des sols et des murs, ainsi que les toitures et murs extérieurs du bien concédé.

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

De même, le concessionnaire souffrira sans y apporter aucun obstacle tous les travaux d'intérêt public qui deviendraient nécessaires tant à l'intérieur qu'à l'extérieur et aux abords de la cafétéria sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni réduction de redevance ou des charges accessoires.

La Ville 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 onéreux, 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 établie par la Ville.

### **Article 7 : 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 exécuter les réparations et travaux d'entretien que la Ville aurait jugés indispensables, la Ville pourrait, après lui avoir notifié son intention 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 Ville pourra poursuivre le recouvrement des frais qu'elle aurait avancés, notamment en prélevant sur la garantie financière visée à l'article 16 ci-après.

### **Article 8 : Transformations et adaptations**

La cafétéria telle que concédée ne peut faire l'objet d'aucune transformation, amélioration ou adaptation du chef du concessionnaire. Toutefois, sur demande exprès du concessionnaire, la Ville pourra autoriser lesdites transformations sans préjudice de l'obligation pour le demandeur d'obtenir toutes autres autorisations éventuellement requises.

Tous les travaux qui seraient à effectuer dans ce cadre ne pourront être réalisés qu'après accord préalable et écrit de la Ville et sous le contrôle de ses services compétents.

A cette fin, le concessionnaire remettra le projet de transformation à la Ville, qui jugera de l'opportunité d'autoriser ou non lesdites transformations.

Le concessionnaire ne disposera d'aucun recours en cas de refus.

A l'expiration du contrat de concession, toutes les transformations et adaptations que le concessionnaire aurait apportées au bien concédé, reviendront à la Ville, sans que le concessionnaire puisse prétendre à une indemnité quelconque.

La Ville renonce à exiger la remise des biens loués dans leur pristin état, à l'échéance de la convention, sauf en ce qui concerne les transformations ou adaptations qui auraient été effectuées sans autorisation préalable et écrite de la Ville.

### **Article 9 : Plantations**

Le concessionnaire ne pourra toucher aux arbres qui environnent l'établissement 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 d'éventuelles poursuites judiciaires.

En outre, l'aménagement des espaces verts étant réalisé par la Ville, le concessionnaire ne pourra ni ajouter, ni retirer de plantes, sauf autorisation préalable et écrite de la Ville.

La tonte des pelouses, des espaces verts et l'entretien des plantations jouxtant la cafétéria sera assurée par le personnel communal.

### **Article 10 : Enseignes et poteaux**

Le concessionnaire ne pourra placer sur la façade ou devant la cafétéria, ni enseignes, ni affiches, ni placards, sans autorisation préalable et écrite de la Ville et, le cas échéant, l'obtention d'un permis d'urbanisme, sur base d'une demande qui spécifiera la forme, le libellé, la couleur, l'aspect, les dimensions et l'emplacement précis de ces enseignes.

De même, aucun poteau, rampe d'éclairage, fil aérien (électrique ou autre), même provisoire, pour « éclairage », « sonnerie » ou « téléphone », aucun appareil automatique, ne pourront être placés dans l'enceinte de la cafétéria, ou à son entrée, sans la même autorisation.

Si celle-ci est accordée, le concessionnaire devra prendre l'engagement de payer, s'il y a lieu, les taxes et impôts y afférents.

### **Article 11 : Conditions générales d'exploitation – Destination des lieux**

#### **A. Généralités**

Le concessionnaire gèrera l'exploitation concédée en bon père de famille. Il respectera notamment tous les usages et réglementations applicables en matière HORECA (service, perception, méthodes HACCP, usages de la profession, température de service, qualité et fraîcheur des ingrédients, ...).

Il veillera notamment à faire respecter l'interdiction de fumer dans tout l'établissement.

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

Le concessionnaire disposera également d'un moyen de paiement électronique de type « Bancontact/Proton » et « cartes de crédit ».

## **B. Jours et heures d'ouverture**

Le concessionnaire est tenu de garder son exploitation accessible au public :

- durant les mois de juillet et d'août, tous les jours, de 7 à 22 h, et, le cas échéant, jusqu'à la fin des animations organisées par l'employé(e) communale chargée de la Gérance du camping,
- durant les autres mois de la haute saison touristique qui s'étale du début des vacances de Printemps au 1<sup>er</sup> novembre inclus, les vendredis soirs, samedis, dimanches et jours fériés, au minimum de 7 à 9 heures, de 11 à 14 heures et de 18 à 22 heures.

Durant la basse saison touristique, soit du 02 novembre au jour précédent le début des vacances de Printemps, le concessionnaire est autorisé à fermer son établissement.

D'autres périodes de fermeture pourront également être fixées de commun accord avec l'employé(e) communal(e) chargé(e) de la gérance du Camping en dehors de la période s'étalant de novembre à Pâques, en raison de circonstances imprévisibles et exceptionnelles telles que des circonstances climatiques exceptionnelles entraînant l'absence de clientèle.

Le concessionnaire assurera l'effectivité de son service malgré l'arrivée tardive de la clientèle juste avant l'heure de fermeture. Il appliquera le principe selon lequel « Le client est Roi ».

Le concessionnaire affichera de manière visible les jours et heures d'ouverture de l'établissement au moyen d'un support adéquat.

## **C. Service à la clientèle et tarifs**

Le bien concédé devra être exploité en tant que cafétéria et s'adapter aux besoins de la clientèle selon les différentes heures d'ouverture du Camping. Le Concessionnaire pourra y exercer les activités suivantes : vente de boissons froides ou chaudes, alcool, préparation et vente de plats de petite restauration, vente de friandises, pâtisseries ou glaces.

La cafétéria constitue un espace de restauration, mais également un espace de détente et de convivialité.

Elle doit permettre aux usagers de se restaurer à des tarifs raisonnables. Elle doit également être un endroit permettant les pauses-café.

En conséquence, il est demandé au concessionnaire de veiller particulièrement :

- au caractère accueillant et convivial du lieu ;
- au respect de l'esthétique du lieu ;
- à la qualité de l'accueil et du service.

Le concessionnaire est autorisé à exploiter une épicerie de proximité dans l'enceinte de la cafétéria. Il pourra également y vendre du matériel de camping, y compris des bonbonnes « camping gaz » moyennant le respect des normes en la matière (stockage, ...).

Le concessionnaire devra installer un distributeur de boissons.

Le concessionnaire devra veiller à ce que le distributeur soit toujours approvisionné en suffisance et en bon état de fonctionnement. Il devra prévenir toutes pannes en veillant à l'entretien régulier du distributeur par une société compétente. Il fournira à l'employé(e) communal(e) chargé(e) de la gérance la preuve de cet entretien régulier (contrat de maintenance, ...). En cas de panne, il devra faire procéder à la réparation.

Les frais d'entretien et de réparations éventuelles du distributeur seront à la charge du concessionnaire.

Le distributeur sera installé à un des emplacements prévus à cet effet dans le local communautaire jouxtant la cafétéria et repris sous liseré vert au plan ci-annexé.

L'installation du distributeur ne dispense pas le concessionnaire d'assurer une présence afin de garantir un service impeccable à la clientèle (entretien, débarrassage des tables y compris celles se trouvant dans le local communautaire jouxtant la cafétéria, ...).

Les tarifs de consommations qui devront être conformes aux tarifs pratiqués dans les établissements de même genre, devront être affichés de façon visible dans les locaux ouverts au public. Les tarifs pratiqués ainsi que leurs modifications devront être soumis à l'agrément préalable du Collège communal de la Ville de Rochefort. Les propositions de tarifs devront être transmises à la Ville pour le 15 novembre précédant l'année d'application.

La première année de concession, le concessionnaire remettra au Collège communal, dès sa désignation, les propositions de tarifs qu'il entend appliquer.

#### **D. Destination des lieux**

Le concessionnaire ne pourra changer la destination des lieux mis à sa disposition sous peine de dommages et intérêts, sans préjudice du droit pour la Ville de procéder dans ce cas à la résiliation anticipée de la convention et sans préjudice de l'article 24 de la présente convention.

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 la cafétéria, l'exploitation d'une épicerie de proximité, la vente de matériel de camping en ce compris des bonbonnes « camping gaz » et la location de vélos/VTT. Toutefois, sur demande préalable et écrite adressée à la Ville, le Collège communal se réserve la possibilité d'autoriser de telles activités. Le concessionnaire ne disposera d'aucun recours en cas de refus.

Le concessionnaire ne pourra entretenir dans les lieux aucune espèce d'animaux sans l'autorisation préalable et écrite de la Ville et toujours dans le respect des règles HACCP.

Les manifestations exceptionnelles, sans lien avec l'activité d'exploitation d'une cafétéria, qui seraient envisagées dans les locaux concédés, et a fortiori à leurs abords, devront être expressément et préalablement autorisées par l'employé(e) communal(e) chargé(e) de la gérance qui pourra s'en référer au Collège communal. Ces manifestations exceptionnelles ne sont envisageables que dans l'hypothèse où celles-ci ne s'effectuent pas au détriment de la clientèle habituelle du Camping.

Le personnel employé par le concessionnaire devra respecter les consignes de sécurité et de sûreté édictées par la Ville et par tous services compétents en la matière.

#### **E. Personnel**

Le concessionnaire veillera à engager du personnel qualifié pour exploiter son entreprise. Le cas échéant, ce personnel devra être porteur des grades et certificats d'aptitudes requis pour la fonction exercée. Il appliquera tous les textes légaux et réglementaires en vigueur et plus particulièrement en matières sociales et fiscales.

Le personnel engagé devra faire preuve d'amabilité, de courtoisie et de serviabilité et devra également, en cas de sollicitation de la clientèle, être capable de donner toutes informations utiles sur les opportunités offertes tant par le Camping que par la région touristique dans laquelle il est englobé. De façon générale, le personnel entretiendra une relation conviviale et chaleureuse avec la clientèle de la cafétéria et du Camping.

#### **F. Obligation générale d'informer**

Le concessionnaire s'engage à tenir la Ville représentée par l'employé(e) communal(e) chargé(e) de la gérance du Camping, informée des conditions d'exécution du présent contrat et à répondre aux demandes de renseignements et documents s'y rapportant dans un délai raisonnable.

Le concessionnaire transmettra systématiquement à l'employé(e) communal(e) chargé(e) de la gérance du camping tout procès-verbal établi par les services de sécurité, d'hygiène et les services de l'inspection du travail.

#### **G. 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 les établissements recevant du public et de prendre toutes mesures pour exécuter, à ses frais, et sans recours contre la Ville, tous travaux de modifications ou transformations qui pourront être prescrits par les services d'incendie ou d'hygiène pour la sécurité et la salubrité du bien concédé. Dans ce cas, l'article 8 sera « mutatis mutandis » d'application.

Le matériel et les accessoires nécessaires en matière de sécurité contre l'incendie devront être maintenus, entretenus, vérifiés et, si nécessaire, renouvelés, par le concessionnaire, à ses frais, afin de les tenir constamment en parfait état de fonctionnement et en conformité avec les dispositions réglementaires en la matière.

La nature des équipements devra être communiquée à l'employé(e) communal(e) chargé(e) de la gérance pour être portée au registre de sécurité du Camping.

#### **H. Règlements et normes**

Le concessionnaire veillera, dans le cadre de son exploitation, au respect par le public et par son personnel du règlement d'ordre intérieur du Camping.



Le concessionnaire devra se conformer à tous les règlements, normes et 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 du bien concédé et de ses abords, ceci sans préjudice des obligations particulières auxquelles le concessionnaire pourrait être tenu, envers d'autres services ou administrations, en raison de la nature même de l'établissement (Police, Administration fiscale, Agence fédérale pour la protection de la chaîne alimentaire, ...).

### **Article 12 : Concept de « Petite restauration »**

Le concessionnaire ne pourra servir dans la cafétéria que les repas légers au sens de l'arrêté royal du 13 juin 1984 instaurant des conditions d'exercice de l'activité professionnelle de restaurateur ou de traiteur-organisateur de banquets dans les petites et moyennes entreprises du commerce et de l'artisanat, modifié par l'arrêté royal du 3 mars 1995.

Il veillera au respect des normes d'hygiène requises en la matière.

Le concessionnaire ne pourra donc pas proposer d'autres repas chauds ou froids, qu'ils soient destinés à être consommés sur place ou à l'extérieur de l'établissement.

### **Article 13 : Visite des lieux concédés**

Afin de permettre à la Ville la bonne exécution de ses obligations et la surveillance de l'exécution par le concessionnaire de ses obligations, notamment d'entretien et de réparations, le concessionnaire donne accès pendant toute la durée de la concession, à la Ville ou à toute autre personne désignée par celle-ci, dans les locaux de l'établissement objet de la concession afin de procéder aux inspections et réparations nécessaires.

Ce droit d'accès s'exercera après que le concessionnaire en ait été informé au moins 48 heures à l'avance pour autant que ce délai soit compatible avec les objectifs de contrôle et de préservation dont il est question ci-avant.

La Ville se réserve le droit d'entrer dans les locaux, et ce y compris pendant les heures d'ouverture, pour les montrer à des candidats exploitants. Elle préviendra toutefois le concessionnaire au moins 48 heures à l'avance.

### **Article 14 : Redevance**

Le droit à l'exploitation de l'établissement est consenti moyennant le paiement à la Ville, d'une redevance annuelle de 700 EUR (sept cents euros). Le cas échéant, la redevance annuelle sera réduite proportionnellement à la durée d'exploitation (exemple : si exploitation au 01.04.2017,  $\frac{3}{4}$  de la redevance annuelle sera due)

Cette redevance est payable anticipativement sur le compte ouvert au nom de la Ville pour le premier juin de chaque année.

D'autres modalités de paiement pourront être prises en accord avec la Ville sans pouvoir déroger au principe qu'une redevance due pour une année doit être acquittée intégralement au cours de l'année civile concernée.

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

## **Article 15 : Charges**

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

Selon le cas, ces frais seront soit directement facturés au concessionnaire par le fournisseur, soit par la Ville en cas de ventilation d'une facture globale.

Dans ce dernier cas, le concessionnaire pourra être tenu du paiement de provisions à la Ville correspondant à la part du concessionnaire dans lesdits frais.

Les frais de combustibles (gaz) sont fixés forfaitairement à 250 EUR (deux cents cinquante euros) par an, payables au 1<sup>er</sup> septembre de chaque année. Le cas échéant, les frais de combustibles seront réduits proportionnellement à la durée d'exploitation (exemple : si exploitation au 01.04.2017,  $\frac{3}{4}$  des frais de combustibles seront dus).

Toutes factures établies par la Ville devront être payées dans un délai de 30 jours.

## **Article 16 : Garantie financière au profit de la Ville**

Afin de garantir non seulement le paiement de la redevance visée à l'article 14 mais également le bon accomplissement de ses obligations, le concessionnaire devra obtenir de sa ou de ses banque(s), une garantie financière, dont la mise en jeu sera exigible par simple demande de la Ville, y compris dans l'hypothèse d'une défaillance par le concessionnaire dans l'exécution de ses obligations (charges, réparations, ...). Le montant de cette garantie financière sera de 500 EUR (cinq cents euros).

La garantie bancaire prendra la forme d'un cautionnement bancaire. Le concessionnaire remettra à la Ville dès signature de la présente convention deux exemplaires certifiés « copie conforme » par l'organisme bancaire du contrat de cautionnement conclu par lui et au plus tard un mois après la notification de la présente convention.

En aucun cas, l'organisme bancaire ayant donné 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 Ville 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 du cautionnement par elle ou par le concessionnaire. Il en irait de même dans l'hypothèse où le contrat de cautionnement aurait une durée inférieure à la présente convention. Dans ce cas, l'organisme bancaire s'engagera également à notifier à la Ville, six mois à l'avance l'arrivée du terme par lettre recommandée. L'organisme bancaire informera également la Ville 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.

Dans toutes les hypothèses de rupture du cautionnement, le concessionnaire s'engage à assurer la continuité de la garantie financière selon les mêmes modalités que celles stipulées ci-dessus. À défaut, l'article 22 ci-après sera d'application sans préjudice des dommages et intérêts en faveur de la Ville.

Le cautionnement devra, en outre être entièrement reconstitué en cas de prélèvement partiel ou total pour inexécution fautive des obligations incombant au concessionnaire.

D'autres modalités de constitution d'une garantie financière pourront être mises en oeuvre moyennant accord préalable et écrit de la Ville et dans la mesure où ces modalités alternatives offrent à la Ville des garanties financières au moins égales à celles prévues ci-avant.

La garantie financière sera restituée après le départ définitif, après état des lieux et après que bonne et entière exécution de ses obligations aura été constatée par la Ville, sous déduction des sommes éventuellement dues.

### **Article 17 : Responsabilité – Assurances**

Le concessionnaire est dans l'obligation d'assurer à ses frais pendant toute la durée de la convention :

- la couverture de sa « Responsabilité civile locative » (couverture « Incendie et périls connexes ») pour les biens concédés et pour ses biens mobiliers propres,
- la couverture de la « Responsabilité civile objective » (couverture obligatoire contre explosions et incendies) répondant à la législation en vigueur en cette matière,
- la couverture de sa « Responsabilité civile exploitation" visant à couvrir les dommages matériels et corporels dont le concessionnaire pourrait être responsable envers un tiers du fait de son activité.

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

Le concessionnaire remettra à la Ville, au plus tard quinze jours après la signature de la présente convention, deux copies certifiées conformes par l'organisme assureur des contrats d'assurances exigés.

Sur simple demande, il fournira annuellement à la Ville la preuve du paiement des primes d'assurances.

### **Article 18 : Responsabilité du concessionnaire**

Le concessionnaire assume seul, à l'entière décharge de la Ville, la responsabilité de tout accident ou dommage, survenant à l'occasion de l'occupation et l'exploitation du bien concédé et frappant :

- sa propre personne et ses biens
- la personne et les biens de son personnel
- les biens appartenant à la Ville
- 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.

Le concessionnaire s'assure notamment que les tonneaux, casiers et autres matériaux encombrants, soient rentrés et stockés dans le respect des installations du Camping. Tous dégâts aux sentiers, chambranles de portes, murs, revêtements de sol, plantations, ... lui seront facturés.

### **Article 19 : Fiscalité**

Le concessionnaire devra supporter seul tous les impôts et charges, actuels ou futurs, afférents à l'exploitation de la cafétéria, et ce nonobstant la finalité d'utilité publique du Camping.

### **Article 20 : Interdiction de céder le contrat à des tiers sans l'autorisation préalable de la Ville**

Le concessionnaire s'interdit de céder ou apporter tout ou partie des droits et obligations du présent contrat à un tiers sans le consentement écrit et préalable de la Ville étant donné la nature « intuitu personae » (« firmae ») dudit contrat.

Devront également être soumises à autorisation préalable 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 scission.

A défaut de l'autorisation préalable de la Ville, toute opération de la nature de celle visées aux alinéas précédents sera nulle à son égard et vaudra résiliation immédiate et totale du contrat, sans indemnité aucune au profit du concessionnaire ou du tiers concerné par l'opération, conformément à l'article 22 ci-après et sous réserve de dommages et intérêts en faveur de la Ville.

En cas de cession ou apport régulièrement autorisé, le cédant restera garant solidaire avec le nouveau titulaire, envers la Ville du parfait accomplissement des clauses du présent contrat.

### **Article 21 : Modification affectant la « société exploitante »**

Le concessionnaire a été choisi en considération de sa personne et, en particulier, en fonction de ses qualités. Il s'agit donc d'un contrat dit « intuitu personae » (« intuitu firmae »).

Le concessionnaire sera tenu d'informer la Ville par lettre recommandée :

- de toute modification apportée aux statuts de sa société, à la liste des associés et à la répartition des parts,
- de toute nomination d'un nouveau gérant, co-gérant ou responsable d'établissement,
- de toute modification juridique affectant l'assise financière de la société et
- de manière générale de tout changement important affectant durablement la situation juridique ou sociale du concessionnaire.

### **Article 22 : Fin du contrat**

#### **A. Faillite, mise en liquidation ou dissolution**

En cas de faillite, mise en liquidation volontaire ou judiciaire, ou de dissolution, la présente concession prend fin de plein droit et sans mise en demeure, tous droits saufs de la Ville envers le concessionnaire.

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

La Ville se réserve cependant le droit de réclamer par ailleurs des dommages et intérêts pour tout dommage qu'elle subit.

## **B. Résolution de plein droit**

Par dérogation de l'article 1184 du Code civil, la présente convention pourra être résolue de plein droit et sans aucune indemnité pour le concessionnaire, dans les cas suivants considérés comme fautes graves :

- le non-respect répété des dispositions légales, réglementaires ou administratives régissant l'activité et notamment, celles relatives à l'occupation du personnel et à l'hygiène ;
- la cession de l'activité concédée sans autorisation (article 20) ;
- l'absence de garantie valable (article 16) ou d'assurance (article 17) et la non-production desdits contrats ;
- les malversations ou délits du concessionnaire constatés par les autorités ou juridictions compétentes ;
- le non-paiement de la redevance due par le concessionnaire à la Ville (article 14) dans les 30 jours ouvrables suivant la mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ;
- le non-respect répété des périodes minimales d'ouverture (article 11, B) et les manquements en matière de prix pratiqué ou de qualité de gestion.

Dans toutes ces hypothèses, il sera mis fin au contrat sans mise en demeure dès réception par lettre recommandée avec accusé de réception de la décision de la Ville de mettre en œuvre le présent article, sans préjudices des dommages et intérêts qui pourront être réclamés au concessionnaire ou à ses ayants droits.

Toutefois, la résolution de plein droit pourra être précédée en l'absence d'une situation urgente de l'envoi d'un premier avertissement au concessionnaire, de son audition ou de l'envoi par la Ville d'une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception.

## **C. Résiliation facultative**

Il pourra également être mis fin à la présente convention pour les cas suivants :

- la non-observation récurrente des dispositions de la présente convention ;
- les fautes occasionnelles légères du concessionnaire ayant un caractère de régularité ;
- toute situation rendant irrémédiablement impossible toute poursuite des relations contractuelles.

Dans tous les cas, chaque manquement « léger » à la présente convention fera l'objet d'une notification écrite stipulant le délai dans lequel il doit y être pallié.

L'accumulation des inexécutions exposera le concessionnaire à la résiliation judiciaire de la présente convention conformément au prescrit de l'article 1184 du Code civil.

#### **D. 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 Ville. Il en ira de même en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

#### **E. Le terme**

La présente convention prend fin par l'arrivée du terme, selon les formalités prescrites par la présente convention et plus spécialement son article 5.

#### **F. Indemnités dues**

Dans le cas d'une rupture anticipée du contrat de concession en raison de la faute du concessionnaire (voir notamment les points A, B, C du présent article), l'indemnité due à la Ville, pour réparation de la perte de revenus, dans cette hypothèse est fixée à 30 (trente) % du montant de la redevance annuelle en cours en sus de la redevance due pour les mois d'exploitation de la concession. Les investissements que le concessionnaire aurait effectués pour conserver en valeur le patrimoine objet de la concession restent acquis à la Ville sans indemnité aucune au profit du concessionnaire. Les autres investissements effectués par le concessionnaire et immobiliers par destination économique ou par incorporation deviennent la propriété de la Ville sans indemnité au profit du concessionnaire. La Ville se réserve le droit de réclamer par ailleurs des dommages et intérêts pour tout autre dommage qu'elle subit.

#### **Article 23 : Modifications au niveau de l'aménagement du Camping ou de son fonctionnement**

Le concessionnaire est informé qu'il ne pourra en aucun cas revendiquer une résiliation anticipée du contrat ou une réduction de la redevance à verser à la Ville à la suite de modifications qui seraient apportées au niveau de l'aménagement du Camping ou au niveau de la tarification de celui-ci.

#### **Article 24 : Remise en état et évacuation des lieux à la fin de la convention**

A l'expiration de la concession, un état des lieux de sortie sera dressé suivant la même procédure décrite à l'article 3, alinéa 1<sup>er</sup>, et en cas de désaccord par un expert désigné de commun accord par les parties, à défaut par Monsieur le Juge de Paix de Rochefort, à la requête de la partie la plus diligente et les honoraires de l'expert seront supportés par parts égales.

La décision de l'expert liera définitivement les parties.

Le concessionnaire restituera à la Ville les biens mis à sa disposition en bon état de réparation, d'entretien et de propreté.

Le concessionnaire sera tenu d'évacuer les lieux dans un délai d'un mois à compter de la date d'expiration de la convention ou de la notification de l'arrêté ou du jugement prononçant la résiliation, nonobstant toute contestation qui serait élevée au sujet des faits visés dans ledit arrêté ou jugement.

Passé ce délai, le concessionnaire sera redevable envers la Ville d'une pénalité contractuelle de 200 EUR (deux cents euros) par jour de retard.

Par ailleurs, si dans un délai de 3 mois à compter de la date d'expiration ou de résiliation de la convention, le concessionnaire n'a pas débarrassé les lieux des biens mobiliers lui appartenant, ceux-ci seront réputés comme étant la propriété de la Ville, hormis dans le cas où un accord serait intervenu pour la reprise de ces biens par le nouveau concessionnaire désigné par la Ville.

#### **Article 25 : Manquement du concessionnaire – Non renonciation et précédent**

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

La Ville 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, fusse partielle, à l'une ou l'autre obligation du concessionnaire.

#### **Article 26 : Nullité**

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. Au cas où une des clauses non valable affecterait la nature même de la présente convention, chacune des parties s'efforcera de négocier, immédiatement et de bonne foi, une clause valable en remplacement de celle-ci, à défaut de quoi, chacune des parties sera en droit de résilier la convention moyennant préavis écrit de trente jours.

#### **Article 27 : Droit applicable - Jugement des contestations : clause d'élection de for**

Le droit belge s'applique exclusivement au présent contrat.

Les contestations qui pourraient s'élever entre le concessionnaire et la Ville seront de la compétence exclusive des tribunaux de l'Arrondissement Judiciaire de Dinant.

Fait à Rochefort, en triple exemplaire dont un destiné au SPF FINANCES, Bureau de Sécurité Juridique, le \_\_\_\_\_, chacune des parties ayant déclaré avoir reçu le sien.

#### **Pour la Ville de Rochefort :**

Le Directeur général,

Luc PIRSON

La Bourgmestre f.f.,

Corine MULLENS

#### **Le Concessionnaire :**

