

APPEL A CANDIDATURE



Objet : Exploitation de la buvette située dans le Parc de Roodebeek.

Equipement :

- réfrigérateurs, lave-vaisselle, cuisinière au gaz, fours de réchauffe, vaisselle.
- Mobilier : +/- 80 chaises et 20 tables

Durée : Du 15/02/2025 au 15/11/2025.

Clauses : Voir projet de convention joint.

Sélection de l'exploitant : Les candidatures seront départagées sur la base du dossier soumis (par exemple: expérience, nombre de consommables issus du commerce équitable, nombre de consommables produits localement (moins de 20 km), activités éventuellement organisées à destination des enfants (en journée uniquement), politique tarifaire incluant tous les publics,...).

Date limite pour soumettre une candidature : 01/12/2024 (compris)

Informations techniques : 02/761.28.82 (Monsieur Van Vlasselaer)

Comment soumettre une candidature : Par courriel (i.bailly@woluwe1200.be) ou par dépôt (administration communale, secrétariat communal, avenue Paul Hymans 2 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert).

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

ENTRE :

La Commune de Woluwe-Saint-Lambert représentée par le Collège des bourgmestre et échevins en la personne de Monsieur Olivier MAINGAIN, Bourgmestre et M. Patrick LAMBERT, secrétaire communal, (n° d'entreprise de la commune 0207.389.859) agissant en exécution de la délibération du Conseil communal du ...,

Ci-après dénommée « la commune »

ET :

... ;

Ci-après dénommé « l'occupant »

La commune et l'occupant étant désignés ensemble « Les Parties ».

Préambule

Considérant que la commune est propriétaire d'un pavillon situé dans le parc de Roodebeek;

Considérant que le bien offre une implantation et une configuration particulièrement adaptées pour son exploitation en tant qu'espace de détente et de restauration légère pour la période estivale ;

Considérant qu'il y a lieu d'en permettre l'exploitation pour une courte durée ;

La présente convention définit les conditions d'occupation de celle-ci pour la durée de la période 2025.

IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

1. Objet de la convention

La commune autorise l'occupant à occuper à titre temporaire et éminemment précaire un espace limité dénommé "Pavillon Roodebeek" sis chaussée de Roodebeek 314 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert. Il s'agit d'un local disposant d'un vestiaire, d'une salle, de sanitaires, d'un espace « bar » avec deux débarras, d'une cuisine et d'une terrasse accessoire à l'immeuble.

Cette occupation est consentie uniquement à titre précaire. Le caractère précaire de cette occupation constitue l'élément essentiel de l'accord des parties, sans lequel ni la commune, ni l'occupant ne se seraient obligés. La présente convention ne peut donc, en aucun cas, être assimilée à un bail à loyer et, en particulier, à un bail commercial qui tomberait sous l'application de la loi du 30 avril 1951.

Un inventaire du mobilier mis à disposition, à titre accessoire, sera annexé à l'état des lieux d'entrée.

2. Durée

La présente convention d'occupation entre en vigueur le 15/02/2025. Elle prendra fin le 15/11/2025.

3. Indemnité d'occupation

L'occupant est redevable du paiement d'une **indemnité** mensuelle forfaitaire de **650 EUR** en contrepartie de cette occupation. Ce montant devra être versé sur le compte IBAN BE39 0910 1186 2119 de la commune de Woluwe-Saint-Lambert au 1er jour du mois.

En cas de maintien de l'occupant dans les locaux à l'expiration du droit d'occupation (résiliation pour faute ou convention expirée), les parties fixent forfaitairement à 50,00 EUR/m²/mois

entamé l'indemnité d'occupation. Ceci n'exclut en rien que la commune puisse se prévaloir d'un quelconque préjudice du fait du maintien non autorisé de l'occupation des locaux.

4. Charges

Sont à charge de l'occupant :

- les frais découlant de sa consommation privée d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage;
- Ceux-ci seront facturés sur la base des relevés faits lors des états de lieux d'entrée et de sortie aux tarifs unitaires facturés à la commune ;
- le remboursement de la surprime relative à la clause d'abandon de recours contre le l'occupant facturée à la commune.

A titre de **provision** sur ces charges, l'occupant versera mensuellement une somme de **250** EUR. Tout paiement à un tiers est nul et non avenu.

La commune assure la gestion technique de l'immeuble. En cas de problème, l'occupant est invité à s'adresser à la commune et est tenue de lui signaler immédiatement :

1. Tout trouble de fait et de droit relatif au bien occupé ;
2. Tout dommage dont la réparation est à charge de la commune.

À défaut d'avoir averti la commune, l'occupant est tenu pour responsable de toute aggravation du dommage et peut être tenue d'indemniser la commune de ce chef.

5. Assurances

La commune a souscrit une police d'assurance de type « intégrale incendie » (incendie, dégâts des eaux, bris de vitrage) comprenant une clause d'abandon de recours envers l'occupant.

Par conséquent, celui-ci ne doit pas souscrire de police d'assurance incendie, dégâts des eaux et bris de vitrage. Elle devra rembourser à la commune le montant de la franchise légale qui sera déduite par l'assureur du bâtiment.

Il lui est loisible de souscrire une police couvrant son mobilier.

L'occupant doit souscrire également une police couvrant ses risques en ce qui concerne sa responsabilité civile, ainsi que celle de ses agents et préposés pour tout sinistre qui pourrait survenir dans le cadre de l'exploitation du bien.

Une preuve de cette police d'assurance, ainsi que du paiement de la prime y afférant, doit être transmise à la commune dans les huit jours de la signature de la présente convention. Si la commune n'a pas reçu la preuve de la police d'assurance et/ou du paiement de la prime dans le délai dont question ci-avant, elle adresse par lettre recommandée une mise en demeure d'y satisfaire dans le délai de 30 jours calendrier à compter du deuxième jour qui suit l'envoi de la lettre recommandée. Passé ce délai, la présente convention est résolue de plein droit aux torts de l'occupant.

Dans tous les cas, l'occupant renonce, sans réserve, à tout recours contre la commune du chef des dispositions prévues aux articles 1721 et 1386 du Code civil. La commune ne pourra notamment être rendue responsable de vols, déprédations et dégradations dont l'occupant pourrait être victime.

L'occupant assumera personnellement et, à la décharge de la commune, toute responsabilité des accidents ainsi que des dommages qui pourraient se produire dans les locaux mis à sa disposition.

6. Taxes et impôts

L'occupant supporte les impôts ou taxes relatifs à la jouissance ou l'utilisation du bien loué (p. ex. taxe d'enlèvement des immondices).

Le précompte immobilier est à charge de la commune.

7. États des lieux

Au plus tard pour l'entrée de l'occupant dans les lieux et à la fin de la convention, après enlèvement du mobilier et avant la remise des clefs, un état des lieux détaillé et amiable sera établi.

A ces occasions, les parties procéderont également aux relevés des index de tous les compteurs.

Un inventaire détaillé du mobilier mis à disposition sera annexé à ces états des lieux.

L'occupant rend les lieux dans l'état dans lequel il les a reçus, suivant l'état des lieux, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure. Les parties constateront les dégâts éventuels. Dans ce cas, le service des Propriétés communales fixera le montant des dommages et intérêts.

L'occupant répond des dégradations ou des pertes survenant pendant sa jouissance, à moins qu'elle ne prouve qu'elles aient eu lieu sans sa faute. L'occupant répond également des dégradations ou pertes qui surviennent par le fait des personnes qu'il accueille dans les lieux loués.

8. Entretien, occupation et exploitation

L'occupant s'engage à :

- occuper les lieux paisiblement et en personne normalement prudente et diligente sans provoquer de nuisances ni de perturbations pour les voisins ;
- veiller à éviter l'entrepôt de produits pourrissables ou périssables sans que les dispositions d'hygiène nécessaires ne soient prises ;
- traiter ses déchets et respecter les dates de collectes de Bruxelles-Propreté ;
- à équiper les lieux qu'il occupe de tout le matériel et les équipements jugés nécessaires par lui pour le développement de son activité commerciale pendant la période prévue conventionnellement. L'ensemble du matériel fourni par la commune fait l'objet d'un inventaire annexé à l'état des lieux d'entrée ;
- ouvrir les installations au public, conformément aux horaires suivants :

Du lundi au jeudi hors vacances scolaires : ouverture minimum 3 jours/4, au plus tard à 15h - fermeture au plus tard à 19h. Pendant au moins 4h ;

Vendredi hors vacances scolaires : ouverture minimum au plus tard à 15h - fermeture au plus tard à 21h. Pendant au moins 4h ;

Du lundi au jeudi pendant les vacances scolaires : ouverture au plus tard à 11h - fermeture au plus tard à 20h. Pendant au moins 6h ;

Vendredi pendant les vacances scolaires : ouverture au plus tard à 11h - fermeture au plus tard à 21h. Pendant au moins 6h ;

Week-end : ouverture au plus tard à 11h - fermeture au plus tard à 21h. Pendant au moins 6h ;

- disposer d'un horaire déterminé sur cette base, affiché sur le bien et dans toute communication faite par l'occupant. Il ne pourra y être dérogé qu'occasionnellement, en cas

d'intempéries importantes ou de température extérieure prévue de moins de 10 degrés Celsius.

- ne pas utiliser de la vaisselle, des couverts, pailles et autres contenants plastiques à usage unique ;
- fournir de l'eau du robinet gratuitement pour les personnes qui en feraient la demande;
- mettre à disposition du mobilier en extérieur pendant les horaires d'exploitation et ce, après avoir obtenu l'accord préalable de la commune sur le type et l'esthétique du mobilier ;
- mettre à disposition de la clientèle un espace agréable et discret propice à l'allaitement ;
- mettre à disposition de la clientèle un coin à langer avec un point d'eau pour permettre le change des enfants en bas âge ;
- mettre à disposition un espace pour les enfants en bas âge avec des tapis de psychomotricité, des coussins, un canapé, des jouets d'éveil et de construction, une petite bibliothèque adaptée pour le coin lecture.

La commune se réserve le local pour les jours suivants :
Jeudis 06/03, 03/04, 08/05, 15/05, 05/06, 04/09, 02/10 et 06/11.
Ces jours, l'établissement sera fermé.

L'occupant est autorisé à privatiser¹ la salle mais uniquement les vendredis et samedis soir, à partir de 18h et jusqu'à minuit. L'organisation d'évènements privés hors de ses plages horaires est toléré mais ne pourra impacter l'accès du public au bien et aux services fournis habituellement.

9. Réparations

La commune ne peut effectuer que les réparations urgentes lui incombant.

10. Modifications au bien

L'occupant ne pourra modifier les lieux loués sans accord préalable et écrit de la commune. Il ne pourra faire usage de la façade pour y installer une antenne de radio ou de télévision et d'une manière plus générale pour y fixer ou y poser quoi que ce soit.

En cas de modification non acceptée, la commune ne devra aucune indemnité si elle conserve les modifications. Elle pourra également exiger la remise des lieux en leur état originel et en l'absence de réaction de l'occupant, à la suite d'une mise en demeure, faire procéder elle-même aux travaux, aux frais de l'occupant.

L'utilisation d'appareils électriques susceptibles d'entraîner une surcharge est à convenir avec le service des Propriétés communales.

11. Accès au bien loué

Un délégué de la commune aura, en tout temps, accès au bien loué pour le visiter et s'assurer de la bonne exécution par l'occupant de toutes ses obligations. Il devra toutefois, sauf urgence particulière, prévenir l'occupant 48 heures à l'avance.

12. Élection de domicile

Les parties déclarent faire élection de leur domicile, pour l'application de la présente convention, en leur siège social ou domicile respectif.

¹ Réservation gratuite par une personne physique ou morale moyennant la consommation de produits et services fournis par l'occupant.

13. Sous-location, jouissance, animaux

En aucun cas, l'occupant ne pourra ni sous-louer en tout ou en partie, ni céder ses droits sur le bien.

Aucun animal ne sera admis dans les locaux. Toute demande de dérogation à cette disposition fera l'objet d'une demande expresse et préalable au Collège des bourgmestre et échevins.

14. Application des lois

Les droits et devoirs réciproques des parties sont fixés par la présente convention, complétée par les lois belges pour tout ce qui n'est pas précisé.

15. Juridiction compétente

Les tribunaux de Bruxelles seront seuls compétents. Le cas échéant, la langue de la convention détermine le tribunal compétent, selon son régime linguistique.

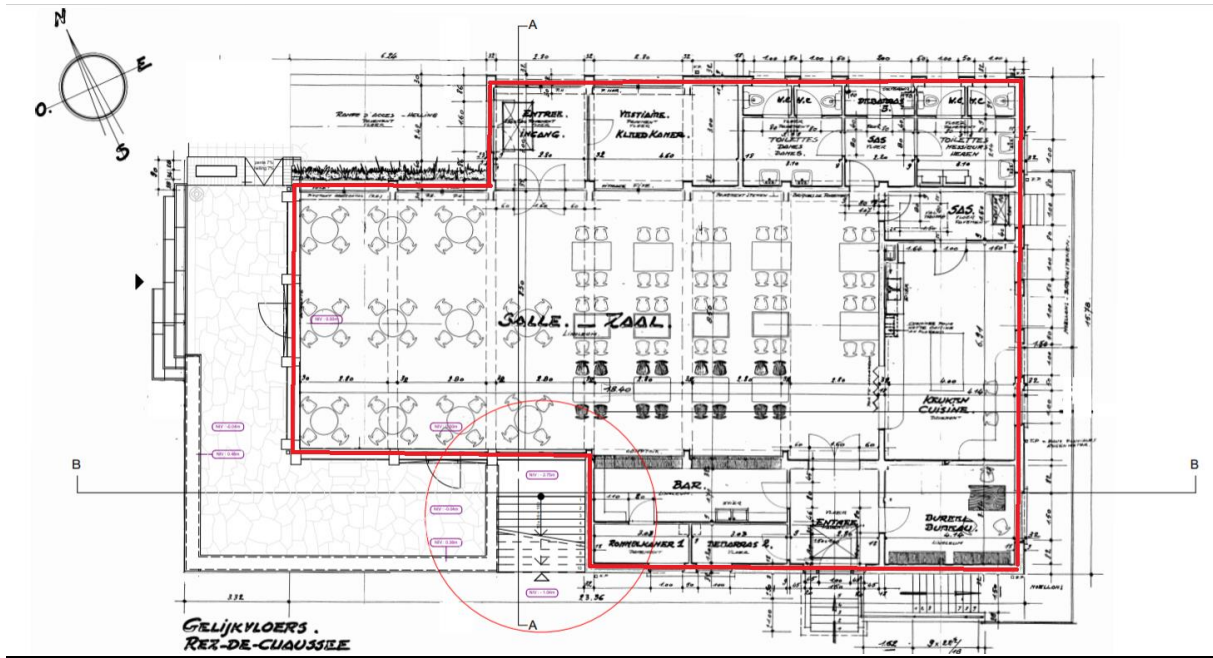
16. Résiliation pour faute

Si l'occupant manque gravement à ses obligations, la commune peut immédiatement mettre fin à l'occupation moyennant un préavis de 5 jours calendrier à compter de la notification écrite par courrier recommandé.

L'occupant devra alors supporter toutes les charges, tous les frais, débours et dépens provenant de cette résiliation.

Annexe : plans





Fait à Woluwe-Saint-Lambert, le ... en autant d'exemplaires que de parties.

Chaque signataire reconnaît avoir reçu un exemplaire.

Signature de l'occupant,

Signature du bailleur,

Le Secrétaire communal,

Le Bourgmestre,

...

Patrick Lambert

Olivier MAINGAIN