



BRUXELLES SYNERGIE

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

DIRECTION FACILITIES

Place Saint-Lazare, 2

1035 BRUXELLES

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

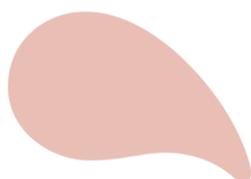
Cahier des charges N° DIRFAC – 10383

**EN VUE DE L'EXPLOITATION DE
LA MAISON DU PRIEUR
SITE DU ROUGE-CLOÎTRE à AUDERGHEM**

Table des matières

1	Généralités	4
1.1	Contexte	4
1.2	Objet	5
1.3	Mise à disposition du Bien	6
1.4	Précisions relatives à la procédure d'appel à manifestation d'intérêt	7
1.5	Identité de la personne de contact	8
1.6	Planning	8
1.7	Dispositions spécifiques liées aux contraintes du site	9
1.7.1	Contraintes liées au « bâtiment classé »	9
1.7.2	Contraintes liées à la zone de protection du site « Natura 2000 »	9
1.8	Dispositions spécifiques aux destinations du Bien	10
1.9	Dispositions spécifiques à la nature du contrat	11
2	Conditions de participation	12
2.1	Quant à l'opérateur	12
2.1.1	Critères d'exclusion	12
2.1.2	Critères de sélection	13
2.1.3	Capacité de tiers	13
2.2	Quant au projet	14
3	Attribution du projet	15
3.1	Quant aux candidatures	15
3.1.1	Rédaction et dépôt des candidatures	15
A	Dépôt des candidatures	15
B	Contenu des candidatures	15
C	Durée de validité des candidatures	16
3.2	Critères d'attribution	16
3.3	Visites des lieux obligatoires	19
3.4	Questions – réponses	19
3.5	Négociations	19
3.6	Décision d'attribution du projet/Comité d'avis	20
3.7	Finalisation et signature de la concession	21
4	Dispositions contractuelles relatives à l'exécution du projet	22
4.1	Durée de la concession	22
4.2	Redevance d'occupation	22
4.3	Travaux et investissements obligatoires	23
4.3.1	Investissements immobilisés nécessaires à l'équipement de la cuisine	23

4.3.2	Sort des investissements.....	23
4.4	Conditions d'exploitation.....	24
4.4.1	Contraintes patrimoniales liées à l'usage et l'entretien du bâtiment	24
4.4.2	Contraintes d'exploitation environnementales.....	24
4.5	Exploitation et sous-traitance	24
4.6	Cession et sous-location	25
4.7	Garanties de bonne exécution de la concession.....	25
4.7.1	Calendrier de travaux et d'ouverture	25
4.7.2	Accès du Concédant aux lieux concédés.....	25
4.7.3	Comité d'accompagnement.....	25
4.8	Contrôle et pénalités.....	26
5	Annexes	27
5.1	Formulaire de candidature.....	27
5.2	Attestation de visite	27
5.3	Note technique	27
5.4	Description des techniques spéciales - Cuisine	27
5.5	Projet de convention de concession domaniale	27
5.6	Arrêtés de classement et de désignation Natura 2000 et programme de gestion	27
5.7	Règlement de parc en Région de Bruxelles-Capitale	27
5.8	Plans.....	27



1 Généralités

1.1 Contexte

La Maison du Prieur fait partie intégrante de l'ancienne abbaye du Rouge-Cloître, patrimoine d'exception de la Région de Bruxelles-Capitale. Sa situation à l'orée de la forêt de Soignes et en bordure de ville ont fait de ce domaine historique et naturel un lieu prisé des promeneurs, joggeurs et amateurs de la nature. Le site est très fréquenté que ce soit pour son intérêt paysager et ornithologique ou pour les loisirs récréatifs et l'animation culturelle qu'il offre.

Historiquement, la communauté monastique de Rouge-Cloître s'est établie à Auderghem en 1368 dans ce vallon de la forêt de Soignes qui accueille les sources de la Woluwe, et a construit à partir des carrières toutes proches les bâtiments du Prieuré les uns après les autres. La prospérité va en s'accroissant, atteignant son apogée sous le règne de Charles-Quint, et permet notamment la construction en 1535 du bâtiment qui accueille les quartiers du Prieur.

Sous la France révolutionnaire de 1796, le Prieuré est proclamé bien national et en tant que tel, fait l'objet d'une vente publique. Il est racheté par des industriels, attirés par les conditions propices au développement d'une filature de coton. Ceux-ci commencent par faire disparaître les bâtiments anciens dont la majeure partie du cloître à l'exception de l'aile sud-est. La Maison du Prieur constitue le seul vestige de l'ancien cloître du prieuré. Il s'agissait de l'aile méridionale du cloître, adossé à l'église aujourd'hui disparue. Cette partie comprenait le logis du Prieur, la salle du chapitre (au rez-de-chaussée) et le dortoir des chanoines (à l'étage). La somptueuse église a été quant à elle ravagée par un incendie en 1834.

Pour répondre à leurs besoins, les industriels réaménagent les bâtiments existants et construisent de nouveaux bâtiments aux alentours. La Maison du Prieur fait ainsi l'objet de plusieurs destinations successives : filature, maison de campagne, verrerie, hôtel-restaurant. L'activité de brasserie-restaurant a pris fin il y a vingt ans et le bâtiment est resté inoccupé depuis, dans un état de délabrement avancé et en attente de restauration.

Le site du Rouge-Cloître dans son ensemble, comprenant la Maison du Prieur, est la propriété de la Région de Bruxelles-Capitale depuis 1992, à la suite de la cession par l'Etat belge.

La gestion du site est partagée entre la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale, notamment gestionnaire de la Maison du Prieur, la commune d'Auderghem, locataire d'une partie des bâtiments, et l'I.B.G.E. (Bruxelles Environnement) pour la gestion des espaces verts et de quelques bâtiments du site. Plusieurs administrations et associations sociales et culturelles y occupent donc les autres bâtiments et assurent la gestion des espaces verts du parc du Rouge-Cloître. Une animation des lieux est donc déjà présente sur les lieux au travers de l'organisation de divers événements, essentiellement en journée et le week-end.

La restauration de la Maison du Prieur est actuellement menée par la Région de Bruxelles-Capitale, à travers l'action de la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale (Service public régional de Bruxelles - Direction Facilities). L'objectif du projet de restauration est de mettre en valeur et de pérenniser le patrimoine architectural du Prieuré.

Cette restauration lourde de l'immeuble tient compte des différentes contraintes (patrimoniales, historiques, urbanistiques, environnementales, techniques et de sécurité) qui touchent au site. Les nouvelles interventions, tout en étant clairement visibles, s'intègrent dans le bâtiment en préservant ainsi au mieux les volumes et les ambiances existantes sans modifications majeures.

La Région de Bruxelles-Capitale souhaite à présent mener la réhabilitation de ce bâtiment d'exception en lui conférant une nouvelle affectation qui renforce l'attractivité du site.

Par ailleurs, d'autres projets de rénovation de bâtiments non occupés du site sont en cours et créeront à l'avenir de nouvelles opportunités d'occupation et d'animation du site.

1.2 Objet

Le présent appel à projets concerne le bâtiment de la Maison du Prieur sis Rue du Rouge-Cloître, 4 à 1160 Auderghem (ci-après dénommé le « Bien »). Ce bâtiment fait l'objet de rénovations importantes dont la fin des travaux est prévue pour le mois de mai 2021.

Par le présent appel à manifestation d'intérêt, la Région de Bruxelles-Capitale souhaite parvenir à retenir un projet durable d'exploitation de la totalité du site de la Maison du Prieur conformément au présent cahier des charges. Deux lots sont constitués, le premier pour la gestion d'un espace HORECA au rez-de-chaussée et en terrasse, le second pour l'animation et la gestion de salles polyvalentes et hétéroclites au premier étage et de la galerie du cloître au rez-de-chaussée.

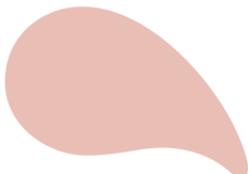
Via la réhabilitation de la Maison du Prieur, la Région de Bruxelles Capitale espère augmenter le rayonnement et l'attractivité du site du Rouge-Cloître et assurer un meilleur accueil de ses visiteurs. Les conditions d'exploitation à proposer privilégieront le renforcement de la cohésion sociale et l'animation des lieux, en complémentarité et en harmonie avec les animations et activités déjà présentes sur le site.

La Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale est à la recherche d'un projet ayant un impact social, culturel et environnemental positif pour le voisinage et les usagers du site, de manière à devenir un lieu attractif qui contribuera à maintenir une couverture sociale et/ou culturelle de qualité.

Cette mise à disposition du Bien sera réalisée sous la forme d'une concession domaniale.

Une concession domaniale est communément définie comme étant une convention par laquelle une autorité publique concédante, gestionnaire d'un domaine public, permet à une personne déterminée d'occuper une parcelle délimitée du domaine public à titre privatif ou exclusif, mais de façon temporaire moyennant le paiement d'une redevance.

Cette concession domaniale vise à valoriser le site du Rouge-Cloître d'une manière qui soit conforme à son statut de site historique classé et qui respecte l'environnement.



1.3 Mise à disposition du Bien

Le Bien est composé de plusieurs espaces :

1. Une partie pouvant accueillir des activités Horeca – petite restauration (rez-de-chaussée au sud-est),
2. Une partie occupée par la galerie du Cloître (rez-de-chaussée au nord-ouest),
3. Des salles polyvalentes (1^{er} étage),
4. Des sanitaires publics (rez-de-chaussée).

Ce lieu est donc adapté à des fonctions diverses et a fait l'objet d'un permis d'urbanisme pour sa restauration (voir annexe 3). La demande de permis d'urbanisme décrit le programme du site en identifiant deux fonctions distinctes au sein du Bien qui sont d'une part une **activité Horeca**, et d'autre part des **activités de culture et divertissement** (décrit de manière non-exhaustive par les activités suivantes : enseignement, sciences et arts, cinéma, théâtre, dancings, salle de fête, locaux pour mouvements de jeunesse, maisons de jeunes, halls d'exposition, etc.).

Ces deux fonctions principales seront obligatoirement assurées par la/les future(s) exploitation(s). Des fonctions accessoires à ces fonctions principales pourraient être envisagées pour autant qu'elles restent compatibles avec les dispositions urbanistiques et environnementales qui régissent le Bien, telles que décrites dans le présent appel. Les fonctions du Bien devront respecter les affectations de la zone de parc dans lequel est situé le bâtiment.

Un consensus fort s'est toujours dégagé autour du projet pour en faire le pôle Horeca du site. Une telle destination répond en effet à une véritable demande des usagers du parc, nombreux en journée, en semaine ainsi que le weekend. Il est donc amené à être à la fois un lieu de petite restauration au rez-de-chaussée mais également un lieu d'événements à connotation sociale et culturelle au sein des salles polyvalentes de l'étage et dans la galerie du Cloître. Ces activités socio-culturelles auront lieu dans un cadre de détente chaleureux, de découverte et de sensibilisation au patrimoine, se nourrissant du caractère forestier du site et de la dimension patrimoniale du Bien. Le projet complètera l'offre culturelle déjà présente sur l'ensemble du parc.

Le Bien sera livré à l'état de gros-œuvre, avec fluides et énergies en attente (aucun équipement de cuisine, de mobilier de rangement ou de vestiaire ne sera livré). Les emplacements des techniques et fluides en attente sont prévus pour un développement HORECA et permettront une flexibilité dans les aménagements par le futur exploitant. Un document détaillant les installations techniques et les finitions prévues est joint en annexe 4 du présent cahier des charges.

Toutes modifications ou aménagements à apporter au Bien, qu'ils soient mineurs ou significatifs, devront faire l'objet d'une autorisation préalable de la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale. Les documents techniques et contractuels en annexe détaillent les marges de manœuvre concernant l'entretien et l'aménagement du Bien.

1.4 Précisions relatives à la procédure d'appel à manifestation d'intérêt

Le présent appel à manifestation d'intérêt ne rentre pas dans le champ d'application de la législation relative aux marchés publics (loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics) et de la loi du 17 juin 2016 relative aux contrats de concession.

Il s'agit d'une procédure de mise en concurrence qui diffère des procédures de passation applicables en matière de marchés publics en ce qu'elle laisse aux porteurs de projet l'initiative du contenu de leur projet et de sa mise en œuvre.

Tout candidat à la présente procédure d'appel à manifestation d'intérêt reconnaît expressément que les éléments suivants, indispensables pour entrer dans le champ d'application desdites législations font défaut :

- Défaut de caractère exclusivement onéreux dans la relation à définir avec le pouvoir public qui mène à bien le présent appel à projets ;
- Défaut de réponse à un besoin spécifique propre à la Région de Bruxelles-Capitale, car l'appel à projet vise principalement à répondre à un objectif d'intérêt général (attractivité du parc du Rouge-Cloître) ;
- Le besoin n'est pas défini avec précision afin de laisser aux opérateurs candidats une liberté appréciable sur la forme concrète du projet qu'ils entendent présenter.

La concession domaniale proposée dans le cadre du présent appel ne vise en effet pas à répondre à un besoin propre de la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale tandis que l'intervention de l'autorité publique se limite à la définition des conditions d'usage et d'exploitation du bien.

La présente procédure d'appel à manifestation d'intérêt est mise en place afin de sélectionner le(s) projet(s) le(s) plus porteur(s) pour le site selon certains objectifs et thématiques généraux de cohésion sociale et de durabilité.

Cette procédure constitue une mise en concurrence et non pas un marché public ou une concession de service public en tant que tel eu égard au fait que (i) les conditions d'application de la législation applicable en matière de marché public ne sont pas réunies dès lors que le projet sera défini par le porteur de projet lui-même et non pas par la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale et que (ii) d'éventuelles subventions qui seraient versées au candidat retenu ne pourront en aucune manière être considérées comme étant la contrepartie d'un service rendu. (iii) Par ailleurs, le projet recherché ne vise pas à répondre à un besoin propre de la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale, mais à l'intérêt général.

Toutefois, dans un souci constant de respecter les principes généraux applicables, en particulier les principes généraux de droit d'égalité, de concurrence et de transparence, la Région a décidé d'organiser la présente procédure de manière à mettre en concurrence de manière intègre, objective et transparente les différentes personnes intéressées par la présente concession domaniale.

Le présent appel à manifestation d'intérêt a pour objet d'encadrer la **procédure** au terme de laquelle cette/ces concession(s) domaniale(s) sera/seront octroyée(s) au(x) candidat(s) sur la base des critères définis ci-après et de leur appréciation par un Comité d'avis désigné. La Région se réserve le droit, après l'ouverture des offres, d'aménager les conditions ici reprises, par exemple, pour s'appuyer sur des enrichissements que les projets présentés pourraient proposer.

Les **modalités d'exécution** de la/les concession(s) sont également régies par le présent appel à manifestation d'intérêt (et sont détaillées dans le modèle général de convention de concession domaniale figurant en annexe 5). La Région se réserve le droit, en cours de négociations, d'adapter et/ou de compléter les modalités d'exécution telles que décrites dans le présent appel et dans le modèle de convention en annexe 5.

1.5 Identité de la personne de contact

Le Concédant, agissant pour le compte du propriétaire (la Région de Bruxelles-Capitale), est le Service public régional de Bruxelles (SPRB-Direction Facilities), ci-après le « **Concédant** » :

<p style="text-align: center;">S.P.R.B. Direction Facilities (Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale) Place Saint-Lazare 2 1035 Bruxelles</p> <p style="text-align: center;">Adresse de contact : dirfac-regiefonciere@sprb.brussels</p>
--

1.6 Planning

Le planning envisagé pour l'attribution du projet est le suivant :

Lancement de l'Appel à projets	Fin juin 2021	Publicité 3 mois minimum
Visites des lieux et réponse aux questions		
Date de dépôt des candidatures	Octobre 2021	
Examen des candidatures et négociations		1,5 mois
Décision d'attribution du projet	Fin novembre-décembre 2021	
Installation du preneur et ouverture au public	A définir suivant le projet retenu	(estimation) 5/6 mois

Ce planning est donné à titre indicatif. Vu les circonstances actuelles, il est évident que le planning peut évoluer en fonction des mesures de confinement ou d'éventuels imprévus procéduraux.

En toute hypothèse, le Concessionnaire veillera à informer le Concédant du planning d'installation et d'ouverture dans les meilleurs délais.

1.7 Dispositions spécifiques liées aux contraintes du site

1.7.1 Contraintes liées au « bâtiment classé »

Nous attirons l'attention du candidat sur le fait que l'ancien Prieuré du Rouge-Cloître – bâtiments conventuels subsistants en ce compris le mur d'enceinte - faisant l'objet du présent appel est classé comme monument par AR du 16/11/1965.

Le site où est sise ladite Maison du Prieur est compris dans la forêt de Soignes, également classée comme site (l'AR du 02/12/1959 classe comme site la forêt de Soignes sur la commune d'Auderghem).

Le candidat déclare, par la simple remise de sa candidature, connaître parfaitement ces réglementations et s'engage irrévocablement à les respecter.

L'exploitant sera tenu de respecter les prescriptions d'ordre technique reprises dans le présent appel en annexe 3, régissant l'utilisation et l'exploitation du bâtiment.

1.7.2 Contraintes liées à la zone de protection du site « Natura 2000 »

Nous attirons également l'attention du candidat sur le fait que le site du Rouge-Cloître est situé dans la zone spéciale de conservation du site Natura 2000 de la forêt de Soignes (BE1000001 : « La Forêt de Soignes avec lisières et domaines boisés avoisinants et la Vallée de la Woluwe – complexe Forêt de Soignes – Vallée de la Woluwe », classé comme site Natura 2000 par AGRBC du 14 avril 2016).

Le candidat s'engage donc à respecter scrupuleusement toutes les contraintes liées à la réglementation concernant les zones « Natura 2000 », dont il déclare explicitement avoir pris connaissance avant l'introduction de sa candidature. L'exploitant veillera à mener des activités compatibles avec cette réglementation et prendra toutes les précautions pour ne pas nuire, perturber de manière significative ou détériorer les habitats de la faune et la flore existantes, particulièrement riches sur le site.

Par ailleurs, la Maison du Prieur abrite dans ses combles une colonie de chauve-souris protégées. Par conséquent, des exigences spécifiques doivent être prises en compte pendant toute la durée de l'exploitation des lieux, notamment au niveau des nuisances sonores, lumineuses et olfactives.

Compte tenu de la localisation du bâtiment au sein d'un espace vert géré par Bruxelles Environnement, des contraintes liées à l'accès motorisé et au stationnement aux abords directs du bâtiment sont à prendre en compte.

Ces contraintes environnementales sont également détaillées dans l'annexe 3.

En raison du classement en zone Natura 2000, des contraintes ultérieures sont susceptibles d'être imposées sans que ces contraintes ne modifient les droits et obligations entre parties résultant du présent appel à projet.

1.8 Dispositions spécifiques aux destinations du Bien

L'exploitation du Bien doit respecter la destination spécifique des deux parties du Bien.

Il sera donc demandé aux candidats de montrer clairement leur intérêt pour l'exploitation d'au moins une des deux destinations suivantes dans leur candidature :

1 : Gestion de l'espace Horeca (au rez-de-chaussée et en terrasse)

- Ancienne salle du chapitre au rez-de-chaussée et large espace extérieur en terrasse.
- Capacités : sur base des études menées et sans engagement aucun, la fréquentation du restaurant est estimée à un maximum de 100 personnes à l'intérieur et de 150 personnes sur la terrasse. Hors événements ponctuels, la fréquentation journalière moyenne réellement attendue sera beaucoup plus faible.
- Type de restauration : légère. Equipements très basiques de cuisine permettant de proposer une carte de plats froids variés, de plats chauds type petite brasserie et lunch ainsi que des desserts et viennoiseries. La cuisine ne permettra pas de réaliser de la cuisine gastronomique, de la cuisine friture, plancha, grillade, etc.

2 : La gestion et l'animation de plusieurs salles polyvalentes et hétéroclites (au 1^{er} étage) et de la galerie du cloître (au RDC) pour un usage socio-culturel

- Enchaînement de plusieurs locaux/cellules de valeur patrimoniale à l'étage, à dimension variable, isolés ou communicants.
- Au centre de l'étage, un espace vaste et dégagé est propice à l'organisation d'un événement ou d'activités plus importantes (type exposition, séminaire ou autre).
- Capacité de l'étage limitée à 60 personnes (pour des raisons de stabilité).
- Espace de la galerie voutée du cloître au RDC : lieu de déambulation et de circulation faisant la liaison entre les deux extrémités du bâtiment. Cet espace peut devenir un lieu de contemplation et de rencontre. Il peut aussi occasionnellement servir de lieu d'exposition ou d'espace de réception.

La gestion de base et syndicale du bâtiment doit être intégrée à la candidature du/des candidat(s) conjointement à la proposition d'exploitation d'une ou de la totalité des parties du Bien tels que présentés ci-dessus.

- Prise en charge de l'entretien et du gardiennage quotidien et périodique des parties communes de l'immeuble.

En cas de gestion différenciée de ces destinations par différents exploitants, le pouvoir Concédant se réserve la faculté de lever cette obligation pour l'un d'entre eux, à charge exclusive de l'autre.

*/!\ **Les sanitaires du rez-de-chaussée** ne font pas partie de l'un ou des deux lots qui font l'objet de la concession. A destination du public du parc et gratuits, ceux-ci seront gérés par Bruxelles Environnement qui en assure le nettoyage, l'entretien et les réparations selon ses propres modalités. Nous n'assurons dès lors aucun service minimum quant à la qualité, fréquence et rapidité de ces interventions.*

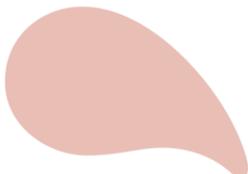
L'entretien et le nettoyage quotidien de ceux-ci seront assurés par Bruxelles Environnement à concurrence d'un passage par jour.

1.9 Dispositions spécifiques à la nature du contrat

Est joint en annexe au présent appel un modèle général de convention d'exploitation constitutive d'une concession domaniale qui régira les relations entre les parties concernant la mise à disposition du site.

Ce modèle de convention de concession domaniale est communiqué à titre supplétif. Le Concédant se réserve la possibilité d'apprécier au cours des négociations toute modification des clauses de ce modèle général de convention afin de les faire correspondre aux spécificités du projet retenu.

Les modalités d'exécution contenues dans ce projet de convention peuvent être complétées et adaptées au cours des négociations. De même, ces modalités seront restreintes à la destination ad hoc voulue en cas de gestion différenciée du bâtiment par différents exploitants, comme décrit ci-après.



2 Conditions de participation

2.1 Quant à l'opérateur

2.1.1 Critères d'exclusion

- **L'opérateur fournit un extrait du casier judiciaire de sa société/de la personne physique qui répond à l'appel d'offres, datant de moins de 6 mois par rapport à la date ultime de remise des candidatures, attestant de l'absence de condamnation de l'opérateur pour un des délits suivants :**
 - participation à une organisation criminelle ;
 - corruption ;
 - fraude ;
 - infractions terroristes, infractions liées aux activités terroristes ou incitation à commettre une telle infraction, complicité ou tentative d'une telle infraction ;
 - blanchiment de capitaux ou financement du terrorisme ;
 - travail des enfants et autres formes de traite des êtres humains ;
 - occupation de ressortissants de pays tiers en séjour illégal.

Cette condition s'applique de la même manière à l'égard de l'entité à laquelle l'opérateur fait appel lorsque la capacité de cette entité est déterminante pour la sélection du candidat.

En cas de groupement d'opérateurs économiques sans personnalité juridique, chaque membre du groupement doit démontrer qu'il satisfait à toutes les conditions précitées.

- **L'opérateur doit être en règle en matière de paiement de ses cotisations de sécurité sociale.**

Le candidat établi en Belgique joint à sa candidature une attestation ONSS.

Le candidat établi dans un autre pays que la Belgique annexe à sa candidature une attestation émanant de l'autorité compétente dans le pays où il est établi dont il résulte que, suivant un décompte arrêté au plus tard à la date limite de réception des candidatures, il est en règle à cette date en matière de paiement des cotisations de sécurité sociale selon les dispositions légales du pays où il est établi.

Si l'opérateur n'emploie pas de personnel assujetti à la sécurité sociale de son pays, il transmet à la Régie une copie de bonne qualité d'une attestation délivrée par l'organisme compétent en la matière qui atteste de ce fait.

Si l'opérateur est une personne physique, il doit être en règle avec ses obligations en matière de paiement de ses cotisations de sécurité sociale des travailleurs indépendants.

Afin de permettre à la Régie de s'en assurer, le candidat personne physique annexe à sa candidature une attestation délivrée par l'autorité compétente de l'État dans lequel il est établi, démontrant qu'il est en ordre en matière de paiement de ses cotisations sociales.

En cas de groupement d'opérateurs économiques sans personnalité juridique, chaque membre du groupement doit démontrer qu'il satisfait aux critères énumérés dans le présent point.

- **L'opérateur doit être en règle par rapport à ses obligations fiscales selon les dispositions légales du pays où il est établi.**

Le candidat établi en Belgique joint une attestation fiscale du SPF Finances.

Le candidat établi dans un autre pays que la Belgique joint à sa candidature une attestation de moins de 6 mois délivrée par l'autorité compétente certifiant que, suivant un décompte arrêté au plus tard à la date limite de réception des candidatures, il est en règle à cette date en matière de paiement de ses impôts et taxes selon les dispositions légales du pays où il est établi.

En cas de groupement d'opérateurs économiques sans personnalité juridique, chaque membre du groupement doit démontrer qu'il satisfait aux critères énumérés dans le présent point.

2.1.2 Critères de sélection

Le candidat qui envisage de présenter un projet incluant l'exploitation de la partie Horeca (espace 1) devra satisfaire au critère de sélection suivant pour voir son projet examiné dans le cadre du présent appel à manifestation d'intérêt.

Le candidat, ou au moins un membre du groupement d'opérateurs économiques si la candidature émane d'un tel groupement, devra justifier d'une expérience utile consistant en l'exploitation passée d'une activité Horeca présentant un chiffre d'affaire annuel au moins égal à la somme de 350.000,00 EUR HTVA.

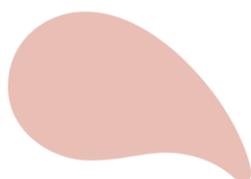
La preuve de cette expérience utile sera apportée au moyen de la production d'une déclaration sur l'honneur portant sur deux exercices consécutifs, compris entre 2010 et 2020 et attestant avoir exercé par le passé une activité Horeca générant un chiffre d'affaire annuel moyen de minimum 350.000,00 EUR HTVA. Cette moyenne est calculée sur base des chiffres d'affaires des exercices concernés. À cette déclaration sur l'honneur, doivent obligatoirement être joints les comptes annuels internes ou les déclarations TVA pour ces deux exercices.

2.1.3 Capacité de tiers

Un candidat peut faire valoir les capacités d'autres entités pour répondre aux critères de sélection mentionnés au point 2.1.2, quelle que soit la nature juridique des liens existant entre lui-même et ces entités.

A cette fin, le candidat doit fournir la preuve de l'engagement de ces sociétés ou associations de mettre de tels moyens à sa disposition, en joignant à sa candidature l'engagement signé par les entités concernées.

Ces autres sociétés ou associations seront dès lors soumises aux conditions prévues au point 2.1.1.



2.2 Quant au projet

Le candidat rédigera une note de maximum 10 pages en format A4 visant à décrire le projet qu'il propose dans le cadre de la présente procédure. Il veillera à y aborder les points visés ci-dessous.

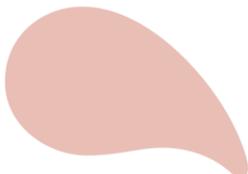
- Seuls les dossiers qui présentent en quoi leur projet aura un impact social et/ou culturel positif et attractif pour le voisinage et les usagers du site seront pris en compte notamment via les éléments suivants (donnés à titre d'exemple) :
 - La cohérence et l'originalité du projet ;
 - La cohésion sociale du site et l'accueil d'un public large ;
 - Le développement d'une offre culturelle/sociale locale s'intégrant aux activités du site ;
 - La mise en évidence du patrimoine historique du lieu ;
 - La mise en évidence du patrimoine naturel du site ;
 - Le développement d'une réflexion environnementale ;
 - La prise en compte des contraintes d'exploitation et la conformité avec le projet de convention.

L'originalité du projet tant dans l'aménagement et l'utilisation des lieux que dans son contenu sera développée.

- Les projets qui se rapportent à l'activité Horeca devront également démontrer par écrit leur politique de restauration durable ou, du moins, leur ambition à s'orienter vers une gestion durable. Cela peut être démontré au travers de l'atteinte de critères environnementaux minimaux, soit en attestant de/ou en témoignant de l'intention d'obtenir la labélisation « Good Food » ou à défaut, en garantissant la mise en œuvre de tout autre service offrant des prestations similaires.
- Le candidat veillera à préciser son intérêt pour l'exploitation d'un ou de la totalité des « lots » tels que décrits au point 1.8 du présent cahier des charges. Il commentera également sa capacité à assurer la gestion syndicale du bâtiment tout au long de l'occupation.
- L'opérateur intéressé par l'exploitation de la partie du Bien affectée à un usage socio-culturel fournit une liste des projets socio-culturels qu'il a réalisés au cours des cinq dernières années.

L'opérateur intéressé par l'exploitation de la partie du Bien affectée à un usage d'Horeca fournit une liste de tout projet de référence réalisé dans ce domaine.

- Le candidat abordera la viabilité du projet au regard notamment d'un plan d'affaires (business plan) sur 3 ans, des subsides éventuels auxquels il serait éligible et de subventions particulières qu'il pourrait solliciter.



3 Attribution du projet

3.1 Quant aux candidatures

3.1.1 Rédaction et dépôt des candidatures

A Dépôt des candidatures

Le délai de remise des dossiers de candidature est le **11 octobre à 11:00** au plus tard.

Les candidatures sont déposées par email à l'adresse de contact renseignée au point 1.5.

B Contenu des candidatures

Les candidatures doivent être rédigées sur base du formulaire annexé au présent cahier des charges.

Pour être valable, la candidature doit être dûment signée et datée par un (des) représentant(s) du candidat habilité(s) à engager celui-ci.

La candidature et les annexes jointes au formulaire sont rédigées en français ou en néerlandais.

Le dossier sera de préférence présenté comme suit et comprendra les documents suivants :

- **Une lettre d'introduction** permettant de présenter le candidat – 2 pages A4 max.
- **Le formulaire de candidature** complété et signé avec la liste des documents et des annexes (cf. annexe 1 au présent cahier des charges)
- **Les preuves de l'habilitation des signataires** du formulaire à engager la société ou l'association, le cas échéant.
- **L'attestation de visite** complétée et signée (cf. annexe 2 au présent cahier des charges)
- Les documents suivants permettant de justifier **l'absence de cause d'exclusion** (cf. point 2.1.1.) :
 - Extrait de casier judiciaire de la société/de la personne physique datant de moins de 6 mois ;
 - Attestation de l'ONSS dont il résulte que le candidat est en règle de paiement de ses cotisations de sécurité sociale ;
 - Attestation fiscale du SPF Finances établissant que le candidat est en règle vis-à-vis du paiement de la TVA et des impôts directs.
- Les documents suivants permettant de procéder à la **sélection** (cf. point 2.1.2.) :
 - Eventuelle preuve de l'engagement de sociétés ou associations tierces ou de sous-traitants à participer au projet, avec indication de la partie du projet qui est visée et communication des éléments d'information repris au point 4.5.
 - Pour le projet qui vise la partie Horeca, le cas échéant,
 - Déclaration concernant le chiffre d'affaires annuel global (HTVA) portant sur deux exercices consécutifs, compris entre 2010 et 2020;
 - Comptes annuels internes ou déclarations TVA pour ces deux exercices ;

- **Les documents suivants permettant de procéder à l'évaluation des critères d'attribution de la concession domaniale (cf. point 3.2.) :**
 - *Note de projet (note d'intention permettant d'apprécier la qualité du projet au regard des critères et l'engagement du candidat pour tout ou partie des lots - listing activités ou occupants potentiels) – 10 pages A4 max. ;*
 - *Note exposant l'expérience professionnelle du candidat et ses capacités à assumer la gestion du site sur le plan organisationnel au travers de la présentation de projets socio-culturels (sur les 5 dernières années) ou Horeca de référence/pertinents – 2 pages A4 max. ;*
 - *Plan d'affaires (business plan) sur 3 ans permettant d'apprécier la solidité commerciale et financière du projet. Ce plan d'affaires sera obligatoirement établi sur le modèle fourni sur le site internet: <https://1819.monbusinessplan.be/> ;*
 - *Liste des polices d'assurance qui seront contractées pour le projet ;*
 - *Optionnel : schéma ou note d'aménagement des lieux (et liste des travaux à exécuter) – 2 pages A4 max. ;*
 - *Optionnel : projet de convention amendé des modifications éventuelles.*

L'attention du candidat est portée sur le fait que d'autres documents pourront éventuellement être demandés par le Concédant postérieurement au dépôt des candidatures afin d'affiner l'examen des projets candidats.

C Durée de validité des candidatures

Les candidats restent liés par leur candidature pour un délai de 150 jours calendrier à compter de la date limite de dépôt visée au point 3.1.1.

3.2 Critères d'attribution

La Régie déterminera pour chaque candidature sélectionnée et régulière celle qu'il juge la plus avantageuse, en concertation avec le Comité d'avis, sur base des critères suivants :

	CRITÈRES	COTATION
1	Composition de l'équipe proposée	30 %
2	Qualité du projet proposé et son originalité	40 %
	(a) Espace 1 : gestion de l'espace HORECA	
	A. Dimension de cohésion sociale	

	B. Ancrage durable et local	
	(b) Espace 2 : gestion des espaces polyvalents	
	A. Complémentarité des activités avec le site	
	B. Dimension culturelle et patrimoniale	
	C. Dimension de cohésion sociale	
3	Equilibre financier et viabilité économique du projet	30 %
	TOTAL	100%

1. Composition de l'équipe proposée par le candidat : 30 %

Le Concédant appréciera la qualité de l'équipe proposée par le candidat, les différents profils proposés et leur expérience à mener ce type de projets Horeca/socio-culturels. Le candidat communiquera tout document permettant de souligner les qualités de l'équipes via cv, expériences similaires, diplômes, études, ...

Le Concédant accordera un avantage au candidat (i) qui aura manifesté un intérêt pour l'exploitation de la totalité du Bien, (ii) qui proposera une équipe à même de gérer les deux lots et (iii) qui portera une attention particulière à la capacité de gestion et de coordination globale du Bien. A savoir sa capacité à assurer la gestion entière de celui-ci à travers la gestion de ses différents lots ainsi que la gestion syndicale.

2. Qualité du projet proposé et son originalité : valeur ajoutée du projet pour les visiteurs du parc et renforcement de l'attractivité du site

(a) Espace 1 : gestion de l'espace HORECA : 40 %

A. Dimension de cohésion sociale : 20 %

Ce critère fait référence au caractère inclusif et intégrant de l'activité Horeca au sein du parc ainsi qu'aux qualités relationnelles humaines générées par le projet.

Cela peut comprendre notamment :

- La diversité des publics visés et l'adéquation du concept de restauration aux différents types de public et aux événements du parc (touristes d'un jour, riverains, familles, aînés, groupes d'école ou sportifs...).
- L'accessibilité de l'offre commerciale proposées au « tout-public » (prix et diversification du menu).

B. Ancrage durable et local : 20%

Ce critère renvoie à la réflexion environnementale qui est menée pour le concept de restauration, compte tenu des attentes du quartier pour le développement de commerces locaux et durables.

Toute initiative contribuant à une exploitation de la concession dans le respect de l'environnement (critères de l'alimentation durable, modalités de traitement des déchets,...) sera fortement valorisée par la Région. La labellisation de l'exploitation (« Good Food » ou autres) permet d'apprécier l'ancrage durable et local du projet, de même que tout autre élément d'argumentation permettant de démontrer les intentions du candidat à se labelliser ou à fournir un service offrant des prestations similaires.

Dans le même ordre d'idées, la Région appréciera positivement les candidatures proposant l'installation d'un commerce de qualité par son côté artisan/indépendant mettant en avant un « savoir-faire » propre.

(b) Espace 2 : gestion des espaces polyvalents + galerie pour des activités culturelles et de divertissement : 40 %

A. Complémentarité des activités avec le site et son réseau associatif déjà présent : 10 %

Une attention particulière sera portée aux projets proposant une exploitation prenant en compte le réseau associatif déjà actif sur le site du parc, en intégrant leurs besoins excédentaires en locaux pour le développement de leurs activités et en s'inscrivant dans la complémentarité des animations déjà présentes.

B. Dimension culturelle et patrimoniale : 15 %

Ce critère est à comprendre comme visant l'ancrage et le développement des fonctions culturelles sur le site tout en diversifiant l'offre culturelle et de divertissement déjà présente sur le parc.

Le Concédant appréciera notamment l'intégration du projet dans son contexte en prenant notamment en compte l'environnement immédiat à savoir un cadre naturel et patrimonial remarquable (mise en valeur du patrimoine historique et naturel des lieux).

C. Dimension de cohésion sociale : 15 %

Ce critère fait référence au caractère inclusif et intégrant des activités socio-culturelles ainsi qu'aux qualités relationnelles humaines générées par le projet.

Cela peut comprendre notamment :

- La diversité des publics visés et l'adéquation du concept socio-culturel aux différents types de public et aux événements du parc (touristes d'un jour, riverains, familles, aînés, groupes d'école ou sportifs...).
- Le renforcement de l'offre culturelle avec des activités dédiées aux enfants et jeunes des environs.

3. Equilibre financier et viabilité économique du projet : 30 %

Le Concédant appréciera la manière dont le candidat démontre la solidité, la viabilité et la durabilité financière de son projet pour toute la durée de la concession domaniale.

Le Concédant basera son jugement pour cela sur la pertinence du plan d'affaires fourni et sur la sécurité financière (p.ex. subventions) dont dispose le candidat. Les chiffres bruts seront accompagnés des explications nécessaires permettant d'envisager complètement l'argumentation du candidat.

3.3 Visites des lieux obligatoires

Tout candidat est tenu, préalablement à la remise de sa candidature, de visiter les lieux concédés en présence d'un représentant du Concédant. La visite est organisée sur rendez-vous de commun accord avec le gestionnaire technique. Le candidat prend à cet effet contact avec l'adresse de contact renseignée au point 1.5. par e-mail en vue de fixer un rendez-vous individuel. L'attestation de visite des lieux (annexe 2) sera signée à l'issue de la visite. Celle-ci devra être obligatoirement remise dans le dossier de candidature.

3.4 Questions – réponses

A la suite des visites des lieux, les candidats pourront s'adresser au point de contact renseigné au point 1.5. pour communiquer, par e-mail exclusivement, leurs questions quant à l'appel à intérêt. Toute question est communiquée au plus tard 10 jours ouvrables avant la date limite de dépôt visée au point 3.1.1.

Une page internet contenant des questions fréquemment posées (FAQ) sera accessible aux candidats. Elle sera alimentée par les questions adressées par les candidats et les réponses apportées. Ces questions et réponses seront anonymisées.

Le Concédant se réserve également la possibilité d'adopter des *corrigendum* ou des *addendum* au présent cahier des charges, lesquels seront communiqués par les mêmes moyens de publication que celui-ci.

3.5 Négociations

Les négociations pourront se dérouler **par phases successives**, de manière à réduire le nombre de candidatures à négocier en appliquant les critères de sélection et d'attribution décrits ci-dessus.

Au terme d'une première analyse portant sur la recevabilité des dossiers, l'éligibilité des candidats ainsi que sur les projets proposés, le Concédant sélectionnera maximum cinq (5) candidatures.

Le Concédant se réserve la possibilité de demander une présentation orale aux candidats afin de préciser leur projet, éventuellement en présence de son comité d'avis. Cette présentation devra

reprendre les informations reprises dans les documents remis dans le cadre du présent appel. Les candidats devront, à cette occasion, être capables de fournir toutes les précisions et clarifications nécessaires à la bonne compréhension des projets remis.

Le Concédant se réserve ensuite le droit d'entamer des discussions et négociations avec les candidats dont le dossier a été retenu en vue d'obtenir des précisions et, le cas échéant, des améliorations de leur candidature. Chaque candidat remettra au terme des discussions une BAFO (« Best and final Offer »).

Le Concédant choisira ensuite le(s) projet(s) qui répond(ent) le mieux, au regard de chaque destination du Bien visé dans le présent appel, à ses attentes pour l'exploitation de la Maison du Prieur conformément aux critères d'attribution prévus au point 3.2.

La dernière phase de négociation, menée avec le(s) candidat(s) le(s) mieux classé(s), visera à formaliser les engagements spécifiques pris dans sa/leur candidature. Le modèle de convention de concession domaniale joint en annexe pourrait ainsi être adapté et complété par les engagements pris.

Ces négociations s'opèreront dans le respect des principes de transparence, d'égalité et de mise en concurrence, sachant que ni l'objet, ni les critères de sélection et d'attribution ne peuvent être modifiés. Un rapport d'analyse dans lequel le Concédant motive sa décision sera établi dont un extrait sera notifié à chaque candidat non sélectionné.

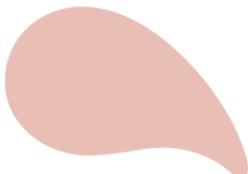
3.6 Décision d'attribution du projet/Comité d'avis

Au moment de l'analyse des projets, le Concédant fera appel à un comité d'avis pour l'assister dans le choix du/des projet(s) répondant le mieux aux attentes décrites dans le présent appel. Ce comité sera chargé d'examiner la qualité des projets remis et de donner au gestionnaire de l'appel un classement basé sur un avis motivé.

Le Concédant se réserve le droit de modifier la composition du comité d'avis mais, à titre d'information, ce comité sera en principe composé comme suit :

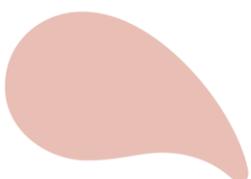
- Deux représentants du gestionnaire de l'appel, également chargés du secrétariat du comité ;
- Un représentant du Cabinet du Ministre-Président du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale ;
- Un représentant de Bruxelles Environnement ;
- Un représentant de l'administration communale d'Auderghem ;
- Un représentant de la Direction des Monuments et Sites/Direction du Patrimoine Culturel ;
- Deux représentants de l'Agence bruxelloise pour l'Accompagnement de l'Entreprise (Hub.brussels : cellules Retail & Business)

Sur la base des critères précités, et, le cas échéant, après négociation avec un ou plusieurs candidats, il appartient au Concédant d'adopter une décision motivée d'attribution de la concession au candidat ayant proposé le projet le plus porteur. Cette décision sera communiquée pour information à tous les candidats ayant remis une candidature.



3.7 Finalisation et signature de la concession

Suite à la notification de la décision d'attribution au(x) candidat(s) dont la candidature a été retenue, les parties se réuniront en vue de formaliser leurs engagements par la signature d'une convention de concession domaniale, basée sur le modèle joint en annexe au présent cahier des charges, et en y intégrant les adaptations et engagements spécifiques compris dans l'offre (définitive) du Concessionnaire.



4 Dispositions contractuelles relatives à l'exécution du projet

Les droits et obligations des parties pendant la durée de la concession domaniale seront fixés par la convention de concession domaniale figurant en annexe 5, complétée sur la base de l'offre remise par le candidat comme indiqué à l'article précédent.

4.1 Durée de la concession

La concession est conclue pour une durée de **minimum 10 ans** prenant cours à la signature de la convention, reconductible à deux reprises, de commun accord entre les parties, pour une durée de chaque fois 5 ans.

La durée réelle de la concession sera déterminée par le Concédant et l'opérateur dans le cadre des négociations, sachant que le candidat peut proposer une durée plus importante.

Au-delà de trois années d'exécution de la convention, le Concessionnaire pourra, selon des conditions à fixer dans la convention de concession domaniale, résilier la convention avant son terme, moyennant le respect d'un préavis de 9 mois.

4.2 Redevance d'occupation

En contrepartie du droit d'exploiter cette concession, le Concessionnaire est tenu de verser au Concédant une redevance pour chacun des lots occupés, fixée comme suit :

redevance mensuelle		
Montant du loyer espace 1 (horeca)	part fixe : 3.000 €	part variable (calculée sur le CA)
Montant du loyer espace 2 (salles polyvalentes et galerie)	2.670 €	

La partie variable de la redevance relative à l'espace HORECA sera calculée sur base d'un pourcentage du chiffre d'affaires annuel de l'exploitant qui se présentera comme suit :

CA annuel minimum (HTVA)	CA annuel maximum (HTVA)	total loyer (partie fixe + partie variable)
0,00 €	624.999,00 €	3.000,00 €
625.000,00 €	649.999,00 €	3.600,00 €
650.000,00 €	674.999,00 €	4.200,00 €
675.000,00 €	699.999,00 €	4.800,00 €

700.000,00 €	724.999,00 €	5.400,00 €
725.000,00 €	/	6.000,00 €

Une franchise de loyer sera accordée à concurrence du montant des investissements et travaux indispensables à l'exploitation de l'Horeca, énumérés limitativement en annexe 4, qui seront conservés par le Concédant au terme de la concession domaniale, et qui sont non récupérables par l'exploitant. Cette franchise de loyer est consentie pour un montant maximum de 50.000,00 € TVAC et pour autant que les travaux réalisés ont fait l'objet d'une approbation préalable par le Concédant.

Nous attirons l'attention du candidat sur le fait qu'il est possible à toute entreprise ou association de se faire accompagner par l'agence Hub.brussels (Agence bruxelloise pour l'Accompagnement de l'Entreprise) dans la réalisation d'un nouveau projet, notamment pour la recherche de financements et subsides : business@hub.brussels.

4.3 Travaux et investissements obligatoires

4.3.1 Investissements immobilisés nécessaires à l'équipement de la cuisine

L'exploitant Horeca devra prendre en charge une partie des finitions du projet relatives à l'établissement Horeca. Ces investissements comprennent des travaux d'aménagement immobilisés pour le mobilier fixe de la cuisine (comptoir cuisine, plan de travail cuisine, équipements chambre froide, raccordement aux arrivées en attente existantes) qui seront à charge exclusive du Concessionnaire.

Les aménagements d'équipement de la cuisine seront librement fixés au choix du Concessionnaire. Ils devront toutefois se conformer aux prescriptions du permis d'urbanisme et tenir compte des techniques spéciales déjà réalisées tels que décrites dans l'annexe 4. Ces aménagements devront impérativement faire l'objet d'une approbation préalable par le Concédant avant leur exécution. Le Concédant se réserve le droit de refuser les aménagements proposés, le cas échéant.

Si le projet du Concessionnaire apporte des modifications importantes par rapport aux prescriptions du permis unique octroyé, requérant dès lors un permis complémentaire (permis d'urbanisme et/ou permis d'environnement), il lui appartiendra, à lui seul, de les solliciter à ses frais exclusifs et à ses entiers risques et périls.

4.3.2 Sort des investissements

Dès l'installation du Concessionnaire, tous les travaux et aménagements immobilisés et non récupérables, tels qu'énumérés dans l'annexe 4, qui auront été réalisés par l'exploitant seront acquis au Concédant sans indemnité, sans préjudice du droit de ce dernier d'exiger la remise des lieux en leur état initial tel qu'établi en l'état des lieux d'entrée.

Au terme de la concession domaniale, et sauf convention contraire entre les parties, le Concessionnaire devra récupérer tous les autres travaux, embellissements et aménagements quelconques qu'il aura

réalisés dans les lieux et devra rendre les lieux propres et vides de tous meubles après réalisation d'un état des lieux de sortie.

4.4 Conditions d'exploitation

4.4.1 Contraintes patrimoniales liées à l'usage et l'entretien du bâtiment

Pour rappel, le bâtiment du Prieuré du Rouge-Cloître est classé comme Monument par arrêté du 16 novembre 1965. Les travaux qui ont permis sa restauration complète ont donc été soumis à l'octroi d'un permis d'urbanisme unique approuvé par le Gouvernement.

En considération de cela, le Concessionnaire s'engage à respecter les travaux de restauration effectués, à n'exécuter aucuns travaux qui puisse en modifier l'aspect extérieur et à ne pas toucher aux éléments structuraux anciens du Bien. Toute transformation ou aménagement touchant à des éléments patrimoniaux intérieurs suivra les indications données, reprises dans le listing en annexe 3 et dans le projet de convention.

L'exploitant sera également tenu de suivre les indications données en matière d'entretien et de maintenance des éléments fragiles et de haute valeur patrimoniale du Bien.

4.4.2 Contraintes d'exploitation environnementales

Les particularités liées à la situation du Bien au sein du parc du Rouge-Cloître dictent certaines contraintes environnementales qui sont détaillées en annexe 3. Elles concernent notamment les accès motorisés dans le parc et les livraisons, le stationnement, la gestion des déchets, les horaires d'ouverture, la réglementation des nuisances sonores et la préservation d'une colonie de chauves-souris dans les combles.

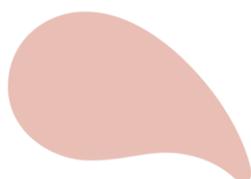
A cette fin, un Règlement d'occupation figurant dans le projet de convention en annexe fixe les modalités d'exécution de ces contraintes.

L'organisation d'évènements exceptionnels, d'ordre privé ou non, peut être envisagé pour autant que ces évènements s'inscrivent dans le cadre des conditions d'exploitation du Règlement d'occupation précité ainsi que de l'esprit du site et des règlements qui le protègent (affectation, classements, Natura 2000, Règlement de parc).

4.5 Exploitation et sous-traitance

La sous-traitance partielle ou totale de l'exploitation liée à un des deux espaces nécessite la communication de :

- l'identité complète du sous-traitant dans le dossier de candidature qui sera déposé par le candidat ;
- la communication du projet de contrat de sous-traitance envisagé entre le candidat et son candidat sous-traitant ;
- l'objet, les motifs de la sous-traitance et les espaces concernés par celle-ci ;



Le contrat de sous-traitance devra impérativement comprendre une clause interdisant au sous-traitant de sous-traiter à son tour tout ou partie de l'objet de la sous-traitance.

En cas de recours à la sous-traitance, tout changement de sous-traitant sera soumis à l'accord préalable du Concédant.

En cas d'infraction grave ou caractérisée aux obligations contractuelles qui incombent au Concessionnaire et qui est imputable au sous-traitant du Concessionnaire, le Concédant sera en droit, moyennant une motivation raisonnable, d'exiger du Concessionnaire qu'il résilie le contrat de sous-traitance qui le lie à son sous-traitant.

4.6 Cession et sous-location

La présente concession est accordée *intuitu personae* dans le chef du Concessionnaire. Aucune cession ou sous-location de la concession domaniale, même partielle, n'est autorisée, sans l'accord écrit, exprès et préalable du Concédant. En cas de non-respect de cette interdiction par le Concessionnaire, une telle cession ou sous-location ne pourra jamais être opposée au Concédant, lequel pourra toujours s'y opposer.

4.7 Garanties de bonne exécution de la concession

4.7.1 Calendrier de travaux et d'ouverture

L'exploitant de l'espace Horeca s'engage à fournir dès réception des lieux un calendrier des travaux nécessaires à l'ouverture de cet espace au public.

4.7.2 Accès du Concédant aux lieux concédés

Afin de contrôler la bonne exécution des obligations du Concessionnaire, le Concessionnaire veillera à collaborer afin de donner accès au bien concédé lors d'un rendez-vous convenu préalablement avec le Concédant.

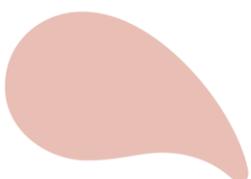
4.7.3 Comité d'accompagnement

La Régie peut décider de mettre en place un comité d'accompagnement, afin de suivre le projet et de s'assurer que les conditions d'exécution de la concession domaniale sont bien respectées par le(s) candidat(s) retenu(s).

A cette fin, elle peut décider dans le cadre des négociations qu'une réunion entre le(s) opérateur(s) et le comité d'accompagnement aura lieu annuellement, durant laquelle se tiendra une présentation du rapport d'activité de l'année écoulée.

Ce rapport d'activité pourra porter notamment sur le nombre de jours d'ouverture, les activités réalisées et le respect des contraintes d'exploitation telles qu'exposées dans la convention.

L'introduction d'un projet implique que l'opérateur candidat marque son accord pour participer à un comité d'accompagnement.



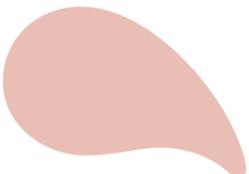
Le comité d'accompagnement se compose comme suit :

- Un représentant de la Régie foncière (SPRB – Direction Facilities) ;
- Un représentant de Bruxelles Environnement ;
- Un représentant de l'administration communale d'Auderghem.

4.8 Contrôle et pénalités

Les manquements constatés aux obligations de la convention seront notifiés par écrit au Concessionnaire.

Les manquements constatés pourront aboutir à des pénalités et/ou à une résiliation par le Concédant dans les conditions prévues dans le projet de convention de concession domaniale en annexe.



5 Annexes

5.1 Formulaire de candidature

5.2 Attestation de visite

5.3 Note technique

Extrait du permis d'urbanisme reprenant les travaux de restauration ; description du site ; contraintes patrimoniales et environnementales.

5.4 Description des techniques spéciales - Cuisine

5.5 Projet de convention de concession domaniale

5.6 Arrêtés de classement et de désignation Natura 2000 et programme de gestion

5.7 Règlement de parc en Région de Bruxelles-Capitale

5.8 Plans

