

## CAHIER SPÉCIAL DE CHARGES

---

### INTRODUCTION

#### 1.

Par une convention de concession conclue le 27 juin 2013, la Commune de Schaerbeek a accordé à l'association sans but lucratif (ci-après, ASBL) Royal Tennis Club Lambermont (ci-après, RTCL), pour une durée de 15 ans ayant pris cours le 1<sup>er</sup> juillet 2013, « *le droit d'occuper et d'exploiter certains espaces et certaines installations sportives sises dans le bien (...)* ». <sup>1</sup> La convention stipule que les espaces sont concédés au club sportif « *dans l'unique but qu'il y réalise des activités sportives, à l'exclusion de toute autre activité (...)* ». <sup>2</sup>

La convention de concession énumère, de façon exhaustive, les installations sportives concédées :

- « - **6 cours de tennis**
- **Le Club House**
- **Douches, vestiaires**
- **1 terrain de tennis avenue du Suffrage universel** » <sup>3</sup>

#### 2.

Par un courrier du 26 mai 2023, le RTCL a fait part de son intention de résilier la convention de concession.

En sa séance du 5 septembre 2023, le Collège des Bourgmestre et Echevins a pris acte de cette demande, et a décidé que la résiliation de la convention de concession serait effective à la date d'attribution, par le Collège, de la nouvelle convention de concession.

#### 3.

Un appel d'offres doit être lancé, en vue d'attribuer une nouvelle concession pour les installations sportives de tennis sises Boulevard Général Wahis 1.

Pour cet appel d'offres à lancer, il semble opportun de faire le choix d'une procédure ouverte, et non restreinte, c'est-à-dire une procédure lors de laquelle tout opérateur économique tiers intéressé peut faire une offre en réponse à l'avis qui sera publié. <sup>4</sup>

#### 4.

Le présent cahier des charges contiendra deux parties distinctes :

1. Les conditions générales de la concession ;
2. Les conditions d'accès et les conditions d'attribution de la concession

---

<sup>1</sup> Page 2, point 2, premier paragraphe.

<sup>2</sup> Page 2, point 2, deuxième paragraphe.

<sup>3</sup> Page 2, point 2, troisième paragraphe.

<sup>4</sup> Pour information, c'est la publication de cet avis qui marquera le début de la procédure d'attribution à suivre.

## PREMIÈRE PARTIE - CONDITIONS GENERALES DE LA CONCESSION

---

### Article 1 – Objet de la concession : les installations de tennis

Font partie des installations [énumération exhaustive] :

- Six (6) terrains de tennis extérieurs, situés Boulevard Général Wahis 1 ;
- Un (1) terrain de tennis extérieur, situé Avenue du Suffrage universel ;
- Un (1) terrain de mini-tennis extérieur <sup>5</sup>, situé Boulevard Général Wahis 1 ;
- Une (1) bulle gonflable et dégonflable, couvrant quatre (4) terrains de tennis ;
- La buvette, non équipée, également appelée « le club house » ;
- Les vestiaires, munis de douches ;
- Un (1) parking, contenant dix-sept (17) emplacements pour voitures et dix-huit (18) emplacements pour vélos ;
- Une (1) salle polyvalente.

Ces différents biens seront donnés en concession dans l'état dans lequel ils se trouvent, qui est supposé être connu par les candidats concessionnaires, et accepté tel quel par ceux-ci.

Une visite des lieux peut être effectuée sur demande expresse.

### Article 2 – Conditions générales

Les installations dont question sont principalement destinées à la pratique du tennis, qui constitue une discipline sportive traditionnelle et une activité récréative ou de loisir.

La Commune est prête à mettre ces installations à la disposition d'un opérateur économique tiers, ce dans un but de mise en valeur et de promotion de l'activité sportive de tennis sur le territoire communal. La Commune souhaite que l'opérateur s'en serve effectivement et qu'il développe des activités ou des animations directement liées aux installations elles-mêmes, comme, par exemple :

- Organisation de cours de tennis, pour enfants et adultes ;
- Organisation de tournois de tennis au fil de l'année ;
- Organisation de stages de tennis pour enfants ;
- Mise en place d'une école de jeunes ;
- Etc.

---

<sup>5</sup> Le terrain de mini-tennis a été construit illégalement par le concessionnaire actuel, c'est-à-dire sans que le permis d'urbanisme nécessaire à la construction ait été demandé ou attribué par la Commune. La situation doit être régularisée. Par conséquent, le concessionnaire, désigné dans le cadre du présent appel d'offres, aura l'obligation d'entamer les démarches nécessaires à la régularisation de la situation, ce dans un délai de deux (2) ans à compter de la prise de cours de la convention de concession. Si, dans un délai de cinq (5) ans à compter de la prise de cours de la convention, la régularisation définitive de la situation n'est pas obtenue par le concessionnaire, la convention de concession sera résiliée de plein droit, sans qu'aucune indemnisation ne soit due par la Commune au concessionnaire.

### Article 3 – Durée et fin de la concession

§ 1<sup>er</sup>. La concession des installations sera accordée pour une durée déterminée de **quinze (15) ans**, qui prendra fin, de plein droit et sans tacite reconduction, à cette échéance.

Un avis de fin de la concession sera notifié au moins six mois avant l'échéance.

§ 2. La Commune et le concessionnaire pourront, néanmoins, décider de mettre fin à la convention de concession de façon anticipée.

La Commune pourra, à tout moment, mettre fin à la convention de concession pour des motifs d'intérêt général, avec préavis permettant de terminer la saison sportive en cours, et d'une durée minimale de six (6) mois. Dans ce cas, le préavis sera notifié au moyen d'un courrier recommandé, dans lequel seront précisés les motifs d'intérêt général menant à la décision de résiliation de la convention.

La Commune pourra également, à tout moment, mettre fin à la convention de concession en raison d'un manquement grave du club sportif à ses obligations, avec préavis permettant de terminer la saison sportive en cours, et d'une durée minimale de six (6) mois. Dans ce cas, le préavis sera notifié au moyen d'un courrier recommandé, dans lequel seront précisés les manquements graves épinglés.

La Commune pourra également, à l'expiration d'un délai de cinq (5) ans à compter de la conclusion de la convention de concession, mettre fin à la convention de concession, si le concessionnaire n'a pas obtenu la régularisation définitive de la situation liée au terrain de mini-tennis.

Le concessionnaire pourra, à l'expiration de chaque triennat, mettre fin à la convention de concession sans devoir justifier d'un quelconque motif, avec préavis permettant de terminer la saison sportive en cours, et d'une durée minimale de six (6) mois. Dans ce cas, le préavis sera notifié au moyen d'un courrier recommandé.

Les modalités de fin anticipée de la concession seront précisées dans la convention de concession à conclure avec l'attributaire.<sup>6</sup>

§ 3. Il faut noter qu'il existe un projet de travaux de rénovation du parking. Les travaux devraient avoir lieu en 2024, sous réserve de l'approbation des budgets par le Collège des Bourgmestre et Echevins et par le Conseil communal, et devraient durer environ 60 jours ouvrables.

### Article 4 – Redevance et frais

§ 1<sup>er</sup>. En contrepartie du droit d'occupation et d'exploitation qui lui est accordé, le concessionnaire devra payer à la Commune une redevance, fixée à un montant minimum de 3.000 € par trimestre, dont il pourra s'acquitter par tranches mensuelles (soit au minimum 1.000 € par mois), payables par anticipation pour le 3<sup>ème</sup> jour du mois concerné au plus tard.

Cette redevance sera indexée chaque année, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur de la convention de concession, sur la base de l'évolution de l'indice des prix à la consommation.

§ 2. Tous les frais liés à l'exploitation des installations de tennis et à la gestion de la buvette, ainsi que les éventuels frais d'installation, d'aménagement et d'équipement pour ces biens, seront pris en charge par le concessionnaire, sans intervention financière de la Commune (sauf exceptions).

---

<sup>6</sup> Pour information, l'attributaire est le titulaire de l'offre jugée la plus intéressante, et qui aura été désigné au terme de la procédure d'attribution.

## Article 5 – Quelques autres obligations dans le chef du concessionnaire

§ 1<sup>er</sup>. Lors de l'exploitation des installations de tennis et de la gestion de la buvette y attachée, le concessionnaire sera tenu de respecter toutes les dispositions légales et réglementaires auxquelles ses activités sont soumises.

Quant à la buvette, plusieurs obligations spécifiques s'imposent :

- Le concessionnaire aura l'obligation de l'exploiter ; il pourra la sous-louer, ou en déléguer l'exploitation à un tiers, moyennant autorisation expresse et préalable de la Commune ;
- Le concessionnaire devra disposer des autorisations nécessaires pour le service de boissons alcoolisées <sup>7</sup> ;
- Le concessionnaire devra apporter la preuve du respect de toutes les normes d'exploitation d'un établissement Horeca : preuve d'assurance auprès d'une compagnie d'assurance agréée ou reconnue en Belgique, autorisation de l'AFSCA <sup>8</sup>, attestation de sécurité d'incendie, etc. ;
- Si le concessionnaire souhaite servir de la nourriture (autre que des snacks et plats de petite restauration), il aura l'obligation de démontrer une maîtrise des compétences professionnelles. <sup>9 10</sup>

§ 2. Quant au terrain de mini-tennis, qui a été construit illégalement par le concessionnaire actuel, le futur concessionnaire aura l'obligation d'entreprendre les démarches nécessaires à la régularisation de la situation, ce dans un délai de deux (2) ans à compter de la conclusion de la future convention de concession. Si, dans un délai de cinq (5) ans à compter de la prise de cours de la convention, la situation n'est pas régularisée de façon définitive, la convention de concession sera résiliée de plein droit, sans qu'aucune indemnisation ne soit due par la Commune au concessionnaire.

La régularisation de la situation pourra consister :

- soit en l'obtention, a posteriori, du permis d'urbanisme relatif au terrain de mini-tennis ;
- soit en la cessation de l'infraction, via la destruction du terrain de mini-tennis ;
- soit en la présentation d'un nouveau projet pour l'espace occupé par le terrain de mini-tennis ; le cas échéant, le projet présenté devra être approuvé préalablement par la Commune, et le permis d'urbanisme nécessaire à la réalisation dudit projet devra avoir été demandé par le concessionnaire et délivré par l'administration communale.

Le candidat concessionnaire en prendra l'engagement, de manière expresse, dans son offre. L'obligation de régulariser la situation lui sera, par ailleurs, imposée, par la suite, dans la convention de concession.

§ 3. Le concessionnaire sera tenu de se comporter et d'agir, en toute occasion, de manière responsable, avec diligence, prudence et raison (tel un « bon père de famille »), et de bonne foi.

§ 4. Le concessionnaire ne pourra, par ses activités, causer un trouble de voisinage pour les riverains, ni perturber l'ordre public – soit la sécurité, la propreté et la tranquillité publiques –, autant au sein du complexe sportif communal qu'aux alentours de celui-ci.

§ 5. Le concessionnaire sera tenu de souscrire une assurance auprès d'une compagnie d'assurance agréée ou reconnue en Belgique, couvrant le risque d'incendie et de vol (pour la buvette notamment) et sa responsabilité civile tant contractuelle qu'extracontractuelle dans le cadre de ses activités.

## Article 6 – Convention de concession à conclure

L'attributaire qui aura été désigné au terme de la procédure, sera appelé à conclure une convention de concession avec la Commune, reprenant les droits et obligations des parties *in extenso*.

<sup>7</sup> Auparavant, le tenancier d'un établissement Horeca devait prouver ses connaissances de base en gestion. Ce n'est plus le cas en Région de Bruxelles-Capitale, suite à une réforme entrée en vigueur le 15 janvier 2024. Informations complémentaires disponibles ici : <https://economie-emploi.brussels/acces-profession-reforme>

<sup>8</sup> Agence fédérale pour la sécurité de la chaîne alimentaire.

<sup>9</sup> Le site Horeca Bruxelles précise : « L'accès à la profession Horeca comporte deux parties :

1. (...)

2. Et d'une maîtrise des compétence professionnelle qui s'obtient :

- par un examen devant un jury central dans le cas d'une absence de pratique suffisante (moins de 5 ans de pratique).

- et d'une validation de compétence dans le cas d'une pratique de 5 ans au moins au cours des 10 dernières années au sein d'un centre de validation des compétences.

(...)

ATTENTION : (...) Toute personne voulant exercer l'activité de restaurateur ou de traiteur-organisateur de banquets – restauration à service complet – doit prouver (...) la compétence professionnelle sectorielle. (...) » Source : Comment se lancer dans l'Horeca ? Accès à la profession et autorisation Horeca ?, 1<sup>er</sup> juin 2021, disponible sur <https://www.horecabruxelles.be/horeca-fedhorecabxl/>

<sup>10</sup> En cas de sous-location ou de délégation d'exploitation de la buvette, c'est le tenancier de la buvette qui devra apporter la preuve du respect des différentes normes et obligations mentionnées.

## DEUXIEME PARTIE – PROCEDURE D’ATTRIBUTION

---

NB : pour le présent appel d’offres, la Commune a fait le choix d’une procédure ouverte (et non restreinte), c’est-à-dire une procédure dans laquelle tout opérateur économique tiers intéressé peut déposer une offre dans le délai imparti suite à la publication de l’avis d’appel d’offres (à titre de publicité). Après le dépôt des offres, la Commune procédera à un examen des conditions d’accès auxquelles chaque candidat doit satisfaire individuellement : il s’agit de vérifier que le candidat ne se trouve pas dans un cas d’exclusion et qu’il a bien les aptitudes requises (voir les articles 7 et 8) ; ensuite, au stade de l’attribution, la Commune opérera une comparaison entre les offres régulières, et fera le choix de l’offre jugée la plus intéressante (ou « offre économiquement la plus avantageuse ») sur la base des critères d’attribution prédéfinis (voir l’article 9).

### Article 7 – Conditions d’accès : les cas d’exclusion

Le candidat-soumissionnaire doit satisfaire aux conditions suivantes, sous peine d’exclusion d’office :

- Ne pas être en état de faillite ou de cessation de paiement, ne pas être en état de dissolution ou de liquidation ou de réorganisation judiciaire, et ne l’avoir été dans les cinq (5) années précédant la date limite pour le dépôt des offres ; il en fera la déclaration sur l’honneur ; la Commune se réserve le droit de lui demander d’en fournir la preuve ;
- Ne pas avoir commis de faute professionnelle grave, tel un manquement important et flagrant à ses obligations et, notamment, dans le cadre de l’exécution d’un autre appel d’offres d’objet comparable ; il en fera la déclaration sur l’honneur ; la Commune se réserve le droit de lui demander d’en fournir la preuve ;
- Avoir une moralité professionnelle irréprochable dans la gestion de ses affaires ; il en fera la déclaration sur l’honneur ; la Commune se réserve le droit de lui demander de fournir, pour preuve, un extrait de casier judiciaire vierge datant de moins d’un mois ;
- Être en règle avec ses obligations en matière de sécurité sociale jusqu’à la date limite pour le dépôt des offres ; il en fera la déclaration sur l’honneur ; la Commune se réserve le droit de lui demander de fournir, pour preuve, une attestation de l’O.N.S.S. datant de moins d’un mois ;
- Être en règle avec ses obligations en matière de TVA et d’impôts directs jusqu’à la date limite pour le dépôt des offres ; il en fera la déclaration sur l’honneur ; la Commune se réserve le droit de lui demander de fournir, pour preuve, une attestation du SPF Finances – Administration de la TVA et une attestation du SPF Finances – Administration des Contributions Directes, datant toutes deux de moins d’un mois.

### Article 8 – Conditions d’accès : la sélection qualitative ou les aptitudes requises

Le candidat concessionnaire doit être capable, sur les plans économique, financier, professionnel et technique, d’exploiter les installations mises à sa disposition pour toute la durée de la concession, fixée à quinze (15) ans.

Le candidat concessionnaire doit démontrer qu’il jouit d’une bonne santé sur les plans économique et financier. Il en fera la déclaration, et la Commune se réserve le droit de lui demander de le justifier, ce de manière tangible.<sup>11</sup>

Pour établir qu’il est capable sur les plans professionnel et technique, le candidat concessionnaire doit démontrer qu’il dispose d’une certaine connaissance et d’un certain savoir-faire dans le domaine d’activités en cause ou dans un domaine d’activités comparable ; il s’agit de montrer sa capacité à utiliser / exploiter les installations qui seront mises à disposition. Le fait d’être membre d’une fédération de tennis reconnue par la Fédération Wallonie-Bruxelles, la Vlaamse Gemeenschap ou la Vlaamse Gemeenschapscommissie permet d’établir cette capacité.

---

<sup>11</sup> Par exemple, via sa comptabilité, un plan financier prévisionnel, etc

## Article 9 – Critères d’attribution

A ce stade de la procédure, la Commune effectuera une comparaison entre les offres déposées, et choisira celle qu’elle jugera la plus intéressante (ou « économiquement la plus avantageuse »), sur la base des critères d’attribution déterminés suivants :

§ 1. Concernant la qualité ou la « valeur » du projet proposé dans l’offre (comptant pour 50 % des points), entrent en ligne de compte les éléments d’appréciation suivants :

- La fréquence d’occupation et d’utilisation des installations mises à disposition que propose l’offre : plus importante sera la fréquence d’occupation et d’utilisation des installations mises à disposition, plus intéressante sera jugée l’offre ;
- Le nombre, la diversité, la fréquence, l’accessibilité au plus grand nombre et la qualité intrinsèque des activités et animations qui seront réalisées en lien plus ou moins étroit avec les installations mises à disposition (que propose l’offre) : plus importants seront le nombre, la diversité, la fréquence, l’accessibilité au plus grand nombre de personnes, et meilleure sera la qualité intrinsèque des activités et animations qui seront réalisées en lien plus ou moins étroit avec les installations mises à disposition, plus intéressante sera jugée l’offre.
- La présentation d’un projet d’école de tennis intégré disposant d’un nombre suffisant d’heures et de terrains afin de garantir un équilibre entre le tennis « loisir » et le tennis « apprentissage ».
- La présentation d’un projet de développement des infrastructures permettant d’améliorer le confort des utilisateurs tout en tenant compte de l’amélioration des performances énergétiques de la pratique du tennis.

§ 2. Concernant le prix à payer (comptant pour 50 % des points), entre en ligne de compte le montant de la redevance d’occupation que le concessionnaire est prêt à payer à la Commune, en contrepartie du droit d’occupation et d’exploitation des installations mises à disposition. Le prix minimum fixé est de 12.000 € par an ; plus élevé sera le prix proposé (au-dessus du montant de base minimum de 12.000 € par an), plus intéressante sera jugée l’offre.

## TROISIEME PARTIE – DERNIERES PRECISIONS

---

Les opérateurs économiques tiers intéressés sont invités à déposer leur offre dans le délai imparti, indiqué dans l'avis publié. Ils doivent y présenter, de la manière la plus détaillée et concrète possible, la qualité ou la valeur de leur offre au regard des éléments d'appréciation cités ; ils doivent également y présenter le prix offert, et confirmer leur engagement dans le cadre du présent appel d'offres.

Les candidats restent liés par leur offre pendant un délai de 120 jours calendrier, à compter de la date limite de réception des offres.

Les offres déposées seront, d'abord, examinées au regard des conditions d'accès auxquelles chaque candidat doit satisfaire individuellement : il s'agit de vérifier que le candidat ne se trouve pas dans un cas d'exclusion (d'après les causes d'exclusion) et qu'il a bien les aptitudes requises (la sélection qualitative). Les offres seront, ensuite, comparées entre elles et évaluées sur la base des critères d'attribution prédéfinis. Ensuite, un rapport d'attribution sera établi, et il appartiendra au Collège des Bourgmestre et Echevins de prendre la décision finale d'attribution. C'est avec l'attributaire qui aura été désigné que sera conclue la nouvelle convention de concession, après approbation par le Conseil communal.

Tous les opérateurs économiques ayant remis une offre seront informés du résultat de la procédure, ce dans les meilleurs délais.

---

Annexe :

- Photos des installations sportives
-