



Cahier des charges n° SOF-22-MARCHE

N4-N63 – MARCHE-EN-EN FAMENNE

**Concession de services en vue de l'exploitation d'un établissement hôtelier
sur le parking clôturé pour poids-lourds et de la gestion courante de ce
parking**

POUVOIR CONCEDANT :

SOFICO

(Société Wallonne de Financement Complémentaire des Infrastructures)

Rue du Canal de l'Ourthe, 9 – 4031 ANGLEUR

Tél : 04/231.67.00

Fax : 04/367.45.68

TVA n° BE 252 151 302

TABLE DES MATIERES

PARTIE I : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

CHAPITRE 1 – NATURE DU MARCHE, CADRE LEGAL ET REGLEMENTAIRE ET AUTRES INDICATIONS GENERALES

Article 1 – Nature du marché, localisation

Article 2 – Pouvoir concédant et administration gestionnaire

Article 3 – Cadre légal et réglementaire de référence

Article 4 – Dérogations à l’A.R. du 14 janvier 2013

Article 5 – Compte bancaire et numéro de T.V.A. du pouvoir concédant

CHAPITRE 2 – PROCEDURE D’ATTRIBUTION ET CONCLUSION DE LA CONCESSION

Article 6 – Critères d’évaluation de l’offre

Article 7 – Faculté de négociation

Article 8 – Constatation de la conclusion du marché et détermination de la date de conclusion

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS CONCERNANT LES OFFRES

Article 9 – Date limite de remise des offres

Article 10 – Forme, contenu et signature de l’offre

Article 11 – Offre de base, variantes et suggestions

Article 12 – Renseignements complémentaires.

Article 13 – Délai de validité des offres

PARTIE II : DISPOSITIONS CONTRACTUELLES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – Terminologie

Article 2 – Documents contractuels

Article 3 – Objet de la concession

3.1. Prestations de services à charge du Concessionnaire

3.2. Prestations de services à charge du Pouvoir concédant

Article 4 – Plans relatifs aux aménagements

4.1. Plans d’exécution à fournir par le Concessionnaire

4.2. Prescriptions relatives aux aménagements

4.3. Métré estimatif

4.4. Droits intellectuels

Article 5 – Dispositions relatives aux terrains

5.1. Statut actuel des terrains de l’aire de stationnement

5.2. Droits du Concessionnaire sur les terrains situés dans la zone concédée

5.4. Aménagements routiers futurs à proximité de l’aire de stationnement

Article 6 – Durée de la concession

Article 7 – Délais d’exécution des travaux à charge du Concessionnaire et pénalités pour retard d’exécution

- 7.1. Délai d'exécution des travaux
- 7.2. Réception des travaux
- 7.3. Pénalités pour retard d'exécution
- 7.4. Remise des pénalités pour retard d'exécution

Article 8 – Protection du parking existant

Article 9 – Clauses anti-dumping social s'appliquant aux entreprises exécutant les travaux dans le cadre de la concession

- 9.1. Déclaration des entrepreneurs pour une concurrence loyale et contre le dumping social
- 9.2. Document LIMOSA et A1
- 9.3. Limitation de la sous-traitance
- 9.4. Logement des travailleurs réalisant les travaux
- 9.5. Sanctions et pénalités spéciales

Article 10 – Clauses sociales

- 10.1. Clause sociale flexible
- 10.2. Mise en œuvre en cas de recours à la formation
 - 10.2.1. Condition d'encadrement
 - 10.2.2. Documents à fournir
- 10.3 Mise en œuvre en cas de recours à une entreprise d'économie sociale d'insertion
- 10.4. Contrôle
- 10.5. Pénalités spéciales

Article 11 – Constitution d'un cautionnement

- 11.1. Obligation de constituer un cautionnement et montant du cautionnement
- 11.2. Mode de constitution du cautionnement et preuve
- 11.3. Droits du Pouvoir concédant sur le cautionnement
- 11.4. Libération du cautionnement

Article 12 – Assurances

Article 13 – Responsabilités

Article 14 – Redevances

- 14.1. Principe
- 14.2. Calcul de la redevance
- 14.3. Comptabilité, relevés mensuels et synthèses trimestrielles
 - 14.3.1. Comptabilité d'exploitation
 - 14.3.2. Relevés mensuels
 - 14.3.3. Synthèses trimestrielles
- 14.4. Paiement des redevances
- 14.5. Intérêts de retard
- 14.6. Contrôles

Article 15 – Droit à révision du marché

Article 16 – Recours à des entrepreneurs tiers pour l'exécution des travaux

Article 17 – Sous-concession ou sous-traitance de l'exploitation de la concession

Article 18 – Contrôle et sanctions pour défaut d'exécution

- 18.1. Contrôle
- 18.2. Défaut d'exécution
- 18.3. Constatation des défauts d'exécution
- 18.4. Pénalités pour défaut d'exécution
- 18.5. Demande de remise de pénalités
- 18.6. Résiliation pour manquement grave
- 18.7. Evaluation ponctuelle ou régulière

Article 19 – Dispositions particulières concernant la fin de la concession

19.1. Dossiers d'intervention ultérieure

19.2. Continuité de l'exploitation

19.3. Réception finale

Article 20 – Développement économique local

Article 21 – Litiges

CHAPITRE 2 – PRESCRIPTIONS TECHNIQUES REGISSANT LES PRESTATIONS A CHARGE DU CONCESSIONNAIRE

SECTION 1 – PRESCRIPTIONS GENERALES

Article 22– Planning prévisionnel des travaux

Article 23 – Demande des permis d'urbanisme et d'environnement

Article 24 – Approbation des plans définitifs

Article 25 – Raccordements

Article 26 – Sécurité durant les travaux

Article 27 – Coordination en matière de sécurité et de santé

Article 28 – Dossier d'intervention ultérieur

Article 29 – Respect des réglementations spécifiques, des règles de l'art et des normes techniques

SECTION 2 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES CONCERNANT L'HOTEL

4

Article 30 – Hôtel

Article 31 – Sanitaires

Article 32 – Ventilation

Article 33 – Bornes de recharge pour véhicules électriques légers

Article 34 – Equipements accessoires

34.1. Local d'entretien

34.2. Téléphones publics, télécopieur et accès internet

34.3. Local pour Surveillance

Article 35 – Prescription commune aux locaux exploités

SECTION 3 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES CONCERNANT LA REALISATION DES AMENAGEMENTS EXTERIEURS DANS LES ZONES CONCEDEES

Article 36 – Parkings

Article 37 – Voiries

Article 38 – Trottoirs

Article 39 – Passage pour piétons

Article 40 – Terre-pleins et îlots

Article 41 – Eclairage public

Article 42 – Signalisation et marquage

SECTION 4 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS AMENAGEMENT A CHARGE DU CONCESSIONNAIRE EN DEHORS DU PERIMETRE DE LA CONCESSION

Article 43 – Poubelles

**SECTION 4 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES CONCERNANT
L'EXPLOITATION DES EQUIPEMENTS**

Article 44 – Heures d'ouvertures

Article 45 – Tarifs

Article 46 – Prescriptions particulières concernant l'exploitation des parties HORECA

Article 47 – Emploi des langues

Article 48 – Personnel

Article 49 – Répression de l'ivresse

Article 50 – Ordre public et bonnes mœurs

Article 51 – Premiers soins

Article 52 – Publicité, affichage et enseignes

Article 53 – Limites d'exploitation

Article 54 – Paiement des taxes et impôts

Article 55 – Entretien des bâtiments, des locaux et du mobilier

Article 56 – Entretien des aménagements extérieurs dans la zone concédée

Article 57 – Vidange des poubelles et ramassage des déchets

Article 58 – Obligations d'entretien hors des zones concédées

ANNEXE N° 1 – MODELE D'OFFRE

ANNEXE N° 2 – PLAN DE LA CONCESSION

PARTIE I DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES
--

CHAPITRE 1 – NATURE DU MARCHE, CADRE LEGAL ET REGLEMENTAIRE ET AUTRES INDICATIONS GENERALES

Article 1 – Nature du marché et localisation

Le marché faisant l'objet du présent cahier des charges est une concession de services.

Il a pour objet la construction et l'exploitation d'un hôtel sur le parking clôturé pour poids-lourds situé à l'intersection de la N4 et de la N63 à Marche-en-Famenne, ainsi que la gestion courante de ce parking.

L'hôtel doit offrir, au minimum, les services suivants :

- l'hébergement de personnes à la nuitée en chambres meublées ;
- la fourniture d'un service de petit déjeuner accessible tant aux personnes hébergées à l'hôtel qu'aux personnes non hébergées dans celui-ci ;
- la fourniture d'un accès à des sanitaires et douches pour les transporteurs routiers utilisant le parking clôturé pour poids-lourds.

Le concessionnaire a le droit d'exploiter les services susmentionnés moyennant paiement des usagers à son profit.

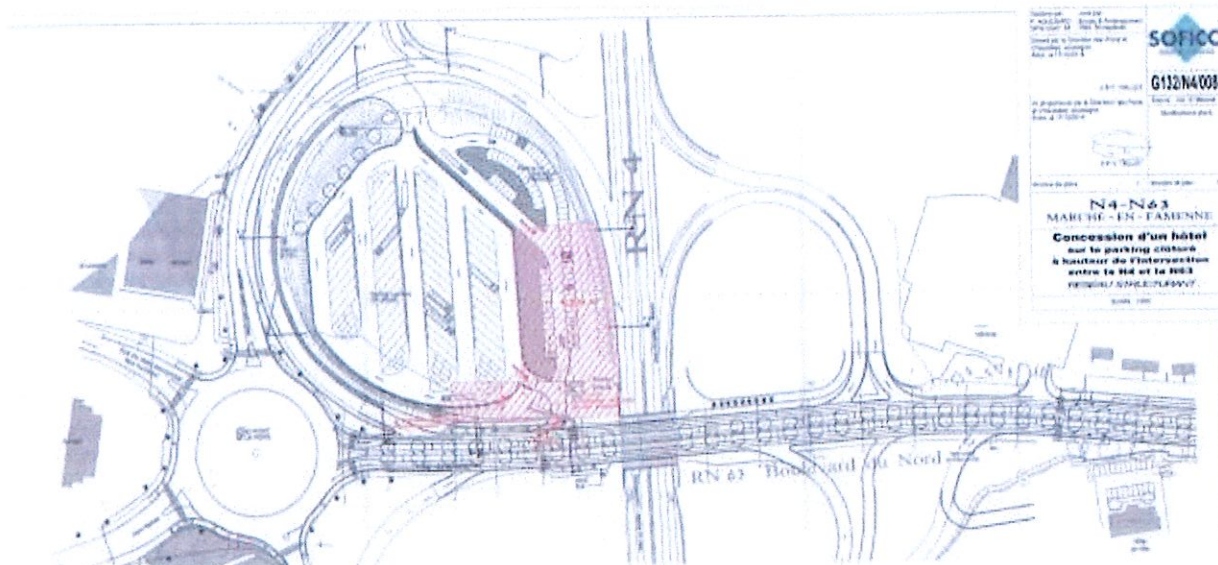
Le concessionnaire est, par ailleurs, chargé d'assurer la surveillance et l'entretien ordinaire du parking clôturé pour poids-lourds, ce qui comprend essentiellement l'exécution des tâches suivantes :

- la surveillance de la bonne utilisation du parking selon sa finalité ;
- l'entretien superficiel du parking (ramassage des déchets, vidange des poubelles, entretien des pelouses et des plantations, curage des fossés et des avaloirs, entretien du marquage routier).

Le concessionnaire ne dispose pas du droit de se rémunérer auprès des utilisateurs du parking ou du pouvoir concédant en contrepartie de cette gestion. Il s'agit d'une charge accessoire au droit d'exploiter l'hôtel à son profit.

Au terme de la concession, le concessionnaire a la possibilité d'acquérir les terrains situés dans la zone concédée et, par conséquent, de pérenniser l'exploitation de l'hôtel.

Le plan ci-après reprend le périmètre de l'aire de stationnement et les limites de la zone concédée. Cette dernière est la zone où doit être construit l'hôtel.



Ni la limite de la zone concédée, ni le plan général de circulation et des zones de stationnement en dehors de la zone concédée, ne peuvent être modifiés. Par exception, les modifications suivantes sont autorisées, voire imposées :

- le soumissionnaire est autorisé, dans son offre, à proposer des modifications accessoires au plan général de circulation et des zones de stationnement précité afin d'améliorer l'accès à la zone concédée ;
- il doit prévoir, dans son offre, la transformation de deux emplacements pour PL (poids-lourds) en emplacements pour autocars

7

Article 2 – Pouvoir concédant et administration gestionnaire

Le pouvoir concédant est la Société Wallonne de Financement Complémentaire des Infrastructures, en abrégé « SOFICO ».

La SOFICO est une personne morale de droit public créée par le décret wallon du 10 mars 1994 (M.B. du 01/04/94), modifié par les décrets des 8 février 1996 (M.B. du 21/02/96), 4 février 1999 (M.B. du 16/02/99), 27 novembre 2003 (M.B. du 25/01/04), 23 février 2006 (M.B. du 07/03/06), 3 avril 2009 (M.B. du 14/04/09), 10 décembre 2009 (M.B. du 23.12.2009), 27 octobre 2011 (M.B. 24 novembre 2011), 11 avril 2014 (M.B. du 21 mai 2014) et 17 juillet 2018 (M.B. du 8 octobre 2018).

Ses statuts sont fixés par l'arrêté du Gouvernement wallon du 22 septembre 1994 (M.B. du 08/10/94), modifié par les arrêtés des 16 mars 1996 (M.B. du 17/04/96), 4 mars 1999 (M.B. du 01/05/99), 19 décembre 2002 (M.B. du 06/03/03), 17 juin 2004 (M.B. 05/11/04) et 1^{er} avril 2006 (M.B. du 11/04/06).

Le siège de la SOFICO est situé rue du Canal de l'Ourthe, 9, b^{te} 3 à B-4031 ANGLEUR.

La SOFICO est chargée notamment de :

- la construction et l'exploitation de chaînons manquants sur des axes transeuropéens du réseau routier et du réseau fluvial wallons ;
- la mise à disposition du réseau routier structurant de la Wallonie, à savoir du réseau constitué des autoroutes et des grands axes énumérés à l'annexe de l'arrêté du Gouvernement wallon du 29 avril 2010, modifiée plusieurs fois, et en dernier lieu, par l'A.G.W. du 23 février 2017. La mise à disposition comprend la construction, l'entretien, l'exploitation et le financement.
- la valorisation des parties du domaine public régional routier ou fluvial susceptibles de faire l'objet d'une exploitation économique. A ce titre, la SOFICO intervient notamment dans la valorisation des aires de services autoroutières, d'un réseau de fibres optiques et de l'énergie hydraulique fluviale.

L'article 6 du décret du 10 mars 1994 prévoit que la SOFICO bénéficie de l'assistance technique des services du Gouvernement wallon. A ce titre, le Service public de Wallonie (en abrégé « SPW »), Direction générale opérationnelle « Routes et Bâtiments » (en abrégé DGO1), Direction des Bâtiments subsidiés (en abrégé DGO1-177), Boulevard du Nord 8, 5000 NAMUR, assistera la SOFICO au niveau de la passation et du suivi de l'exécution du présent marché. Le service public précité est appelé « administration gestionnaire » dans le présent cahier des charges.

Article 3 – Cadre légal et réglementaire de référence

Le présent marché relève de l'application des dispositions légales et réglementaires suivantes :

- 1° la loi du 17 juin 2016 *relative aux contrats de concession* ;
- 2° l'arrêté royal du 25 juin 2017 *relatif à la passation et aux règles générales d'exécution des contrats de concession* ;
- 3° La loi du 17 juin 2013 *relative à la motivation, l'information et aux voies de recours en matière de marchés publics, de certains marchés de travaux, de fournitures et de services et de concessions*.

Article 4 – Durée de la concession

La durée réelle de la concession sera fixée par les parties en tenant compte des dispositions de l'article 37 de la loi du 17 juin 2016 *relative aux contrats de concession* qui prévoit que : « pour les concessions d'une durée supérieure à cinq ans, la durée maximale de la concession n'excède pas le temps raisonnablement escompté par le concessionnaire pour qu'il recouvre les investissements réalisés pour l'exploitation des ouvrages ou services avec un retour sur les capitaux investis, compte tenu des investissements nécessaires pour réaliser les objectifs contractuels spécifiques ».

Il appartient au concessionnaire de proposer dans son offre, dans le respect de l'article 37 précité, la durée qu'il estime nécessaire, à partir de la date d'expiration du délai de 24 mois prescrit à l'article 9, point 9.1, de la partie II du présent cahier des charges, pour recouvrer, par l'exploitation des services, les investissements qu'il projette de réaliser tout en ayant un retour sur les capitaux investis. Il appuiera sa proposition sur un plan financier (business plan) de la

concession. Les redevances à payer au Pouvoir concédant seront prises en compte dans ce plan financier.

La durée proposée de la concession ne peut être inférieure à 25 ans à compter de la date d'expiration du délai de 24 mois prévu à l'article 9, point 9.1, précité.

Article 5 – Compte bancaire et numéro de T.V.A. du pouvoir concédant

Les paiements à charge du concessionnaire au bénéfice de la SOFICO seront à effectuer, sauf indication contraire, sur le compte numéro 091-0122405-20 de la SOFICO ouvert auprès de BELFIUS.

La SOFICO est assujettie à la TVA sous le n° BE 252.151.302. Les redevances à payer au pouvoir concédant dans le cadre du marché sont soumises à la TVA.

CHAPITRE 2 – PROCEDURE D'ATTRIBUTION ET CONCLUSION DE LA CONCESSION

Article 6 – Procédure de passation

La procédure de passation de la concession comporte les étapes suivantes :

1. La publication par le pouvoir concédant d'un avis de concession aux niveaux européen (Journal officiel de l'Union européenne) et belge (Bulletin des Adjudications) en vue d'un appel d'offres.
2. La réception des offres
3. Le choix de l'attributaire de la concession dans le respect des conditions énoncées à l'article 46, § 1^{er}, de la loi du 17 juin 2016 *relative aux contrats de concession* ;
4. L'envoi de la décision motivée d'attribution à tous les soumissionnaires. A compter de cet envoi, un délai d'attente sera respecté, conformément à l'article 11 de la loi du 17 juin 2013 *relative à la motivation, l'information et aux voies de recours en matière de marchés publics, de certains marchés de travaux, de fournitures et de services et de concessions*, afin de permettre aux soumissionnaires auxquels la concession n'est pas attribuée d'introduire éventuellement un recours au Conseil d'Etat en suspension de l'exécution de la décision d'attribution.
5. A l'expiration du délai d'attente susvisé et pour autant qu'aucun recours en suspension n'ait été introduit : la notification à l'attributaire de la concession de l'approbation de son offre. Cette notification entraînera la conclusion de la concession entre le pouvoir concédant et l'attributaire de la concession.

Le pouvoir concédant peut organiser une négociation avec les soumissionnaires entre les étapes 2 et 3 visées plus haut dans le respect des conditions visées à l'article 46, § 6, de la loi du 17 juin 2016 précitée.

Article 7 – Conditions de participation

Pour être admis à participer au marché, le soumissionnaire doit, cumulativement :

1. ne pas se trouver pas dans une des situations d'exclusion visées au point 6.1 *infra*, ou, le cas échéant, faire valoir des mesures correctrices jugées suffisantes par le pouvoir concédant ;
2. remplir les conditions de capacité économique et financière et de capacité technique et professionnelle fixées au point 6.2 *infra*.

7.1.Situations d'exclusion et mesures correctrices

A. Situations d'exclusion

Pour être admis à participer au marché, le soumissionnaire ne peut se trouver dans les situations d'exclusion visées aux articles 50 à 52 de la loi du 17 juin 2016 *relative aux contrats de concession*, articles reproduits ci-dessous :

Motifs d'exclusion obligatoire liés à une condamnation pénale

Art. 50.

§1^{er}. Sauf dans le cas où le candidat ou le soumissionnaire démontre, conformément à l'article 53, avoir pris des mesures suffisantes afin de démontrer sa fiabilité et sauf exigences impératives d'intérêt général, le pouvoir adjudicateur exclut, à quelque stade de la procédure de passation que ce soit, un candidat ou un soumissionnaire de la participation à la procédure, lorsqu'il a établi ou qu'il est informé de quelque autre manière que ce candidat ou ce soumissionnaire a fait l'objet d'une condamnation prononcée par une décision judiciaire ayant force de chose jugée pour l'une des infractions suivantes:

1° participation à une organisation criminelle;

2° corruption;

3° fraude;

4° infractions terroristes, infractions liées aux activités terroristes ou incitation, complicité ou tentative d'une telle infraction;

5° blanchiment de capitaux ou financement du terrorisme;

6° travail des enfants et autres formes de traite des êtres humains;

7° occupation de ressortissants de pays tiers en séjour illégal, pour autant, pour ce dernier point, qu'il s'agit d'une concession qui est passée pour d'autres activités que celles visées à l'annexe II.

Le Roi peut préciser les infractions précitées.

Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, le pouvoir adjudicateur exclut le candidat ou le soumissionnaire qui a occupé des ressortissants de pays tiers en séjour illégal, même en l'absence d'une condamnation coulée en force de chose jugée et ce, dès l'instant où cette infraction a été constatée par une décision administrative ou judiciaire, en ce compris par une notification écrite en exécution de l'article 49/2 du Code pénal social. Cette dérogation ne fait pas obstacle à la possibilité, visée à l'article 53, pour le candidat ou soumissionnaire d'invoquer le cas échéant des mesures correctrices.

L'obligation d'exclure le candidat ou le soumissionnaire s'applique aussi lorsque la personne condamnée par jugement définitif est un membre de l'organe administratif, de

gestion ou de surveillance dudit candidat ou soumissionnaire ou détient un pouvoir de représentation, de décision ou de contrôle en son sein. Au cas où il s'agit d'une infraction visée à l'alinéa 3 et en l'absence du jugement définitif précité, la même obligation d'exclusion est d'application, lorsque la personne concernée est indiquée dans une décision administrative ou judiciaire, comme étant une personne dans le chef de laquelle une infraction a été constatée en matière d'occupation de ressortissants de pays tiers en séjour illégal, et qui est membre de l'organe administratif, de gestion ou de surveillance dudit candidat ou soumissionnaire ou détient un pouvoir de représentation, de décision ou de contrôle en son sein.

§2. Les exclusions mentionnées au paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, s'appliquent uniquement pour une période de cinq ans à compter de la date du jugement ou, pour le cas visé au point 7, à compter de la fin de l'infraction.

Lorsqu'ils se trouvent dans une situation d'exclusion obligatoire au lendemain de la date ultime de l'introduction des demandes de participation ou de la remise des offres, les opérateurs économiques ne peuvent pas, sauf dans les cas d'exception prévus au paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, participer aux concessions.

§3. Les entreprises publiques et les personnes bénéficiant de droits spéciaux ou exclusifs peuvent appliquer le présent article. Dans ce cas, les dispositions des articles 53 et 54 s'appliquent également, le cas échéant.

Motifs d'exclusion obligatoire liés aux obligations fiscales et de sécurité sociale

Art. 51.

§1^{er}. Sauf exigences impératives d'intérêt général et sous réserve des cas mentionnés au paragraphe 3, le pouvoir adjudicateur exclut, à quelque stade de la procédure de passation que ce soit, un candidat ou un soumissionnaire qui ne satisfait pas à ses obligations relatives au paiement d'impôts et taxes ou de cotisations de sécurité sociale sauf:

- 1° lorsque le montant impayé ne dépasse pas le montant à fixer par le Roi; ou
- 2° lorsque le candidat ou le soumissionnaire peut démontrer qu'il possède à l'égard d'un pouvoir adjudicateur ou d'une entreprise publique une ou des créances certaines, exigibles et libres de tout engagement à l'égard de tiers. Ces créances s'élèvent au moins à un montant égal à celui pour lequel il est en retard de paiement de dettes fiscales ou sociales. Ce dernier montant est diminué du montant fixé par le Roi en exécution de la disposition du 1°.

Lorsqu'il constate que les dettes fiscales et sociales dépassent le montant mentionné à l'alinéa 1^{er}, 1°, le pouvoir adjudicateur demande au candidat ou au soumissionnaire s'il se trouve dans la situation mentionnée à l'alinéa 1^{er}, 2°.

S'il constate que le candidat ou soumissionnaire ne satisfait pas à ses obligations relatives au paiement d'impôts et taxes ou de cotisation sociale, le pouvoir adjudicateur donne l'opportunité à tout opérateur économique de se mettre en règle. Il donne à l'opérateur économique un délai de cinq jours ouvrables pour fournir la preuve de sa régularisation. Cette régularisation ne peut être opérée qu'à une seule reprise.

§2. Le Roi détermine les dettes fiscales et sociales à prendre en considération.

§3. Le présent article ne s'applique plus lorsque le candidat ou le soumissionnaire a rempli ses obligations en payant ou en concluant un accord contraignant en vue de payer les impôts et taxes ou cotisations de sécurité sociale dues, y compris, le cas échéant, tout intérêt échü ou les éventuelles amendes pour autant que ce paiement ou la conclusion de cet accord contraignant a eu lieu avant l'introduction d'une demande de participation ou d'une offre, selon le type de procédure de passation utilisée.

§4. Les entreprises publiques et les personnes bénéficiant de droits spéciaux ou exclusifs peuvent appliquer le présent article. Dans ce cas, les dispositions des articles 53 et 54 s'appliquent également, le cas échéant.

Motifs d'exclusion facultative

Art. 52.

Sauf dans le cas où le candidat ou le soumissionnaire démontre, conformément à l'article 53, avoir pris des mesures suffisantes afin de démontrer sa fiabilité, l'adjudicateur peut exclure, à quelque stade de la procédure de passation, un candidat ou un soumissionnaire dans les cas suivants:

1° lorsque le pouvoir adjudicateur peut démontrer, par tout moyen approprié, que le candidat ou le soumissionnaire a manqué aux obligations applicables dans les domaines du droit environnemental, social et du travail, visées à l'article 27;

2° lorsque le candidat ou le soumissionnaire est en état de faillite, de liquidation, de cessation d'activités, de réorganisation judiciaire ou a fait l'aveu de sa faillite ou fait l'objet d'une procédure de liquidation, de réorganisation judiciaire ou dans toute situation analogue résultant d'une procédure de même nature existant dans d'autres réglementations nationales;

3° lorsque le pouvoir adjudicateur peut démontrer par tout moyen approprié que le candidat ou le soumissionnaire a commis une faute professionnelle grave qui remet en cause son intégrité;

4° lorsque le pouvoir adjudicateur dispose d'éléments suffisamment plausibles pour conclure que le candidat ou le soumissionnaire a commis des actes, conclu des conventions ou procédé à des ententes en vue de fausser la concurrence, au sens de l'article 25;

5° lorsqu'il ne peut être remédié à un conflit d'intérêts au sens de l'article 26 par d'autres mesures moins intrusives;

6° lorsqu'il ne peut être remédié à une distorsion de la concurrence résultant de la participation préalable des candidats ou soumissionnaires à la préparation de la procédure de passation, visée à l'article 40, par d'autres mesures moins intrusives;

7° lorsque des défaillances importantes ou persistantes du candidat ou du soumissionnaire ont été constatées lors de l'exécution d'une obligation essentielle qui lui incombait dans le cadre d'une concession antérieure ou d'un contrat antérieur avec un adjudicateur au sens de la présente loi ou de la loi marchés publics, lorsque ces défaillances ont donné lieu à la résiliation de la concession, à des dommages et intérêts, à des mesures d'office ou à une autre sanction comparable;

8° lorsque le candidat ou le soumissionnaire s'est rendu coupable de fausse déclaration en fournissant les renseignements exigés pour la vérification de l'absence de motifs d'exclusion ou la satisfaction des conditions de sélection, a caché ces informations ou n'est pas en mesure de présenter les documents justificatifs requis;

9° lorsque le candidat ou le soumissionnaire a entrepris d'influer indûment sur le processus décisionnel de l'adjudicateur ou d'obtenir des informations confidentielles susceptibles de lui donner un avantage indu lors de la procédure de passation, ou a fourni par négligence des informations trompeuses susceptibles d'avoir une influence déterminante sur les décisions d'exclusion, de sélection ou d'attribution;

10° dans le cas de concessions dans le domaine de la défense et de la sécurité au sens de la loi défense et sécurité, il est établi par tout moyen de preuve, le cas échéant par des sources de données protégées, que le candidat ou soumissionnaire ne possède pas la fiabilité nécessaire pour éviter des atteintes à la sécurité de la Belgique.

Les exclusions à la participation aux concessions mentionnées à l'alinéa 1^{er} s'appliquent uniquement pour une période de trois ans à compter de la date de l'évènement concerné. Sauf disposition contraire dans les documents du marché, le pouvoir adjudicateur n'est pas tenu de vérifier l'absence de motifs d'exclusion facultative dans le chef des membres de l'organe administratif, de gestion ou de surveillance du candidat ou soumissionnaire ou des personnes qui détiennent un pouvoir de représentation, de décision ou de contrôle en son sein.

B. Mesures correctrices

Le soumissionnaire qui, le cas échéant, se trouverait dans une des situations d'exclusion visées aux articles 50 ou 52 de la loi du 17 juin 2016 précitée peut faire valoir l'adoption de mesures correctrices conformément à l'article 53 de ladite loi reproduit ci-dessous :

Mesures correctrices

Art. 53.

Tout candidat ou soumissionnaire qui se trouve dans l'une des situations visées aux articles 50 ou 52 peut prouver que les mesures qu'il a prises suffisent à démontrer sa fiabilité malgré l'existence d'un motif d'exclusion pertinent. Si l'adjudicateur estime cette preuve suffisante, le candidat ou le soumissionnaire concerné n'est pas exclu de la procédure de passation.

À cette fin, le candidat ou le soumissionnaire prouve d'initiative qu'il a versé ou entrepris de verser une indemnité en réparation de tout préjudice causé par l'infraction pénale ou la faute, clarifié totalement les faits et circonstances en collaborant activement avec les autorités chargées de l'enquête et pris des mesures concrètes de nature technique et organisationnelle et en matière de personnel propres à prévenir de nouvelles infractions pénales ou de nouvelles fautes.

Les mesures prises par le candidat ou le soumissionnaire sont évaluées en tenant compte de la gravité de l'infraction pénale ou de la faute ainsi que de ses circonstances particulières. Lorsque les mesures sont jugées insuffisantes, la décision motivée d'exclusion doit en faire état.

Un opérateur économique qui a été exclu par un jugement définitif de la participation à des procédures de passation de marché ou de concession n'est pas autorisé à faire usage de la possibilité prévue au présent article pendant la période d'exclusion fixée par ledit jugement dans les Etats membres où le jugement produit ses effets.

Les mesures correctrices doivent être décrites dans le DPP (cf. point C *infra*).

Il appartient au pouvoir concédant de juger si les mesures correctrices que ferait valoir le soumissionnaire sont suffisantes et si, en conséquence, la demande de participation du soumissionnaire peut être retenue.

C. Preuve et contrôle

Au stade de la remise de son offre, le soumissionnaire déclare qu'il ne se trouve pas dans les situations d'exclusion susvisées ou qu'il a pris des mesures correctrices en remplissant le volet A du « document de preuve provisoire » (DPP) annexé au présent cahier des charges et en joignant ce document à son offre.

Il est à noter que :

- en cas d'offre introduite par un groupement d'opérateurs économiques, un DPP complété en son volet A doit être joint pour chaque opérateur économique membre du groupement ;
- si le soumissionnaire fait valoir la capacité économique et financière, ou la capacité technique et professionnelle d'un ou plusieurs opérateurs économiques tiers pour être sélectionné (cf. point 7.2 *infra*), un DPP complété en son volet A doit être joint pour chacun de ces opérateurs économiques.

Le pouvoir concédant vérifiera la situation du soumissionnaire en consultant, s'il a la possibilité d'obtenir directement les informations utiles par ce moyen, les bases de données accessibles gratuitement dont le soumissionnaire aura mentionné l'adresse internet dans le DPP ou, à défaut, en réclamant la production des documents ou certificats utiles selon les modalités précisées aux articles 32, 33 et 35 de l'A.R. du 25 juin 2017 *relatif à la passation et aux règles générales d'exécution des contrats de concession*. Le pouvoir concédant vérifiera d'office via l'application Télémarc si les entreprises établies en Belgique sont en ordre sur le plan de leurs obligations fiscales et en matière de cotisations de sécurité sociale en Belgique.

Il est à noter que la vérification de l'absence de cause d'exclusion peut se faire à tout stade de la procédure d'attribution de la concession.

7.2. Conditions de sélection

Pour être admis à participer au marché, le soumissionnaire doit satisfaire aux conditions de capacité économique et financière, ainsi qu'aux conditions de capacité technique et professionnelle fixées ci-dessous.

A. Conditions relatives à la capacité économique et financière

a. Conditions

Le soumissionnaire doit avoir réalisé pendant chacune des 3 dernières années civiles précédant la date fixée pour le dépôt des offres (soit les années 2019, 2020 et 2021) un chiffre d'affaires d'au moins 500.000 EUR hors TVA.

Si le soumissionnaire est un groupement d'opérateurs économiques, les conditions suivantes doivent être satisfaites cumulativement :

- les opérateurs économiques du groupement doivent, collectivement, avoir réalisé, pendant chacune des 3 dernières années civiles susvisées, un chiffre d'affaires d'au moins 500.000 EUR hors TVA ;
- l'un des opérateurs économiques du groupement doit avoir réalisé seul, au cours de chacune de ces 3 dernières années civiles susvisées, un chiffre d'affaires d'au moins 250.000 EUR hors TVA.

Le soumissionnaire peut faire valoir les chiffres d'affaires annuels d'un ou de plusieurs opérateurs économiques tiers. Dans cette hypothèse, les conditions suivantes doivent être satisfaites cumulativement :

- le collectif formé par le soumissionnaire (ou le groupement d'opérateurs économiques) et cet/ces opérateur(s) économique(s) tiers doit avoir réalisé, pendant chacune des 3 dernières années civiles susvisées, un chiffre d'affaires d'au moins 500.000 EUR hors TVA ;
- l'un des opérateurs économiques de ce collectif doit avoir réalisé seul, au cours de chacune de ces 3 dernières années, un chiffre d'affaires d'au moins 250.000 EUR hors TVA.

b. Preuve et contrôle

Au stade de la remise de son offre, le soumissionnaire prouve qu'il remplit les conditions énoncées ci-dessus en complétant le volet B, partie I, du DPP annexé au présent cahier des charges et en joignant ce document à son offre.

Il est à noter que :

- en cas d'offre introduite par un groupement d'opérateurs économiques, un DPP complété en son volet B, partie I, doit être joint pour chaque opérateur économique membre du groupement ;
- si le soumissionnaire fait valoir la capacité économique et financière d'un ou plusieurs opérateurs économiques tiers pour être sélectionné, un DPP complété en son volet B, partie I, doit être joint pour chacun de ces opérateurs économiques.

Si le soumissionnaire se prévaut des chiffres d'affaires annuels d'un ou plusieurs opérateurs économiques tiers, il joint, en outre, à sa demande de participation un engagement daté et signé de cet/ces opérateur(s) économique(s) tiers à mettre sa/leur capacité économique et financière à la disposition du soumissionnaire pour l'exécution de la concession.

Le pouvoir concédant a le droit, lors de l'examen des offres, de vérifier la situation des soumissionnaires au regard des conditions énoncées ci-dessus en consultant, s'il a la possibilité d'obtenir directement les informations utiles par ce moyen, les bases de données nationales accessibles gratuitement dont le soumissionnaire aura mentionné l'adresse internet dans le DPP, et à défaut, en réclamant les documents suivants :

- une copie des bilans et des comptes annuels relatifs aux années concernées, en cas de personne(s) morale(s) ;
- l'avertissement-extrait de rôle relatif aux années concernées ou les déclarations TVA y relatives, en cas de personne(s) physique(s).

B. Conditions relatives à la capacité technique et professionnelle

a. Conditions

Le soumissionnaire doit disposer d'une expérience professionnelle d'au moins 5 années consécutives au cours des 10 dernières années civiles précédant la date fixée pour le dépôt des offres (à savoir de 2012 à et y inclus 2021) dans l'exploitation d'un établissement hôtelier d'au moins 20 chambres.

Si le soumissionnaire est un groupement d'opérateurs économiques, l'un des opérateurs économiques du groupement doit remplir la condition énoncée ci-dessus.

Le soumissionnaire peut se prévaloir de l'expérience de 5 années consécutives d'un opérateur économique tiers dans l'exploitation d'un établissement hôtelier d'au moins 20 chambres.

b. Preuve et contrôle

Au stade de la remise de la remise de son offre, le soumissionnaire prouve qu'il remplit la condition énoncée ci-dessus en complétant le volet B, partie II, du DPP et en joignant ce document à son offre.

Il est à noter que :

- en cas d'introduction d'une offre par un groupement d'opérateurs économiques, un DPP complété en son volet B, partie II, doit être joint par chaque opérateur économique membre du groupement ;
- si le soumissionnaire fait valoir l'expérience professionnelle d'un opérateur économique tiers pour être sélectionné, un DPP complété en son volet B, partie II, doit être joint pour cet opérateur économique.

Si le soumissionnaire se prévaut de l'expérience professionnelle d'un opérateur économique tiers, il joint, en outre, à son offre un engagement de cet opérateur économique à mettre sa capacité technique et professionnelle à la disposition du soumissionnaire pour l'exécution de la concession.

Le pouvoir adjudicateur a le droit, lors de l'examen des offres, de vérifier la situation des soumissionnaires au regard de la condition énoncée ci-dessus en consultant, s'il a la possibilité d'obtenir directement les informations utiles par ce moyen, les bases de données nationales accessibles gratuitement dont le soumissionnaire aura mentionné l'adresse internet dans le DPP, et à défaut, en réclamant au soumissionnaire le document suivant : une déclaration mentionnant un établissement hôtelier d'au moins 20 chambres que soit le soumissionnaire, soit, si le soumissionnaire est un groupement d'opérateurs économiques, un membre de ce groupement, soit, si le soumissionnaire se prévaut de la capacité d'un opérateur économique tiers, cet opérateur économique ? a exploité pendant 5 années consécutives au cours des 10 dernières années civiles. Cette déclaration indiquera :

- l'adresse de l'établissement ;
- le nombre de chambres qu'il comporte ;
- la période au cours de laquelle l'opérateur économique concerné l'a exploité ;
- le site web de l'établissement.

7.3.Document de preuve provisoire

Le document de preuve provisoire (DPP) est une déclaration officielle, établie conformément au modèle de l'annexe 6 de l'A.R. du 25 juin 2017 *relatif à la passation et aux règles générales*

d'exécution des contrats de concession, par laquelle l'opérateur économique au nom duquel il est établi :

- a) déclare que les motifs d'exclusion ne s'appliquent pas ou que des mesures correctrices ont été prises ;
- b) déclare que les conditions de sélection concernées sont remplies ;
- c) fournit le cas échéant les informations permettant à l'adjudicateur d'accéder aux bases de données gratuitement accessibles pour vérifier l'absence de motifs d'exclusion et la satisfaction aux conditions de sélection.

La fourniture des informations visées au point c) est facultative : le soumissionnaire n'est pas tenu de compléter les parties du DPP y relatives.

Article 8 – Critères d'attribution de la concession

8.1. Critère d'attribution et pondération

Le Pouvoir concédant choisira l'attributaire de la concession en comparant les offres déposées (offres de base et variantes éventuelles) sur la base des deux critères suivants, valant chacun pour 50 points sur 100 :

- 1° **Critère n° 1** : le pourcentage du chiffre d'affaires généré par les prestations commerciales réalisées au niveau de la concession que le soumissionnaire s'engage à payer au pouvoir concédant à titre de redevance conformément aux modalités de calcul déterminées à l'article 15 de la partie II du présent cahier des charges.
- 2° **Critère n° 2** : la qualité générale des aménagements proposés par le soumissionnaire dans la zone concédée, fondée notamment sur la fonctionnalité des constructions et des aménagements, la valeur architecturale des constructions, l'intégration paysagère, la qualité de la mise en lumière du site, les mesures et choix envisagés en termes de développement durable au niveau de la conception, de la réalisation et de la gestion des constructions et aménagements.

La valeur architecturale des constructions sera appréciée en fonction des éléments suivants :

- le choix des matériaux ;
- la gestion de l'énergie, récupération de chaleur et production du froid ;
- la gestion des flux et l'organisation spatiale ;
- l'aspect attractif – signal d'appel – et accueillant des constructions ;
- le confort proposé aux usagers ;
- l'accueil spécifique réservé aux personnes à mobilité réduite ;

- la possibilité d'adapter le bâtiment à des besoins susceptibles d'évoluer dans le temps (agrandissement possible) ;
- l'aspect discret et dissimulé des zones de services et d'évacuation des déchets.

8.2. Méthode de cotation

Pour le critère n° 1, les offres seront cotées en appliquant la formule suivante :

$$V = 50 \times \frac{B}{C}$$

Dans cette formule :

- « B » est le pourcentage du chiffre d'affaires de la concession offert par le soumissionnaire dont l'offre est cotée ;
- « C » est le pourcentage du chiffre d'affaires de la concession offert par le soumissionnaire qui offre le pourcentage le plus élevé parmi les soumissionnaires dont l'offre est prise en compte pour le classement des offres ;
- « V » est la valeur obtenue par l'offre cotée pour le critère.

Pour le critère n° 2, les offres seront cotées en appliquant l'échelle de notation suivante :

- Excellent = 5/5 des points.
- Très bon = 4/5 des points.
- Bon = 3/5 des points.
- Moyen = 2/5 des points.
- Faible = 1/5 des points.
- Très faible = 0 points.

18

8.3. Document à joindre à l'offre

Afin de permettre l'évaluation et la comparaison des offres au regard des critères d'attribution, l'offre est accompagnée des annexes suivantes :

1. Plans :

1° Un plan terrier au 1/500^{ème} de la totalité de l'aire de stationnement clôturée indiquant :

- a) le périmètre de la zone concédée ;
- b) l'implantation du ou des bâtiments, avec leur fonction, ainsi que de toute autre installation significative ;
- c) le tracé des voiries (avec indication du ou des sens de circulation), les parkings (avec représentation des emplacements de stationnement), les îlots, les terre-pleins, les trottoirs et les traversées piétonnes ;
- d) le tracé du système de collecte et d'évacuation des eaux usées et des eaux de ruissellement ;

- e) les aménagements annexes tels que éclairage public, plantations, zones engazonnées, aménagements paysagers, aires de pique-nique, aires de jeux pour enfants, zone de gestion des déchets ;

Le soumissionnaire peut formuler des propositions d'amélioration de l'accès à la zone concédée impliquant des travaux en dehors de ladite zone. Il traduit ces propositions sur le plan terrier susvisé.

- 2° Les plans (vues en plan, coupes et façades) au 1/100^{ème} de chaque bâtiment distinct et de toute autre installation significative. Ces plans précisent la nature et la teinte des matériaux pour les façades et les toitures. Dans les vues en plan, la fonction et les caractéristiques de chaque partie de bâtiment sont indiquées. Tous les équipements prévus par le présent cahier des charges doivent être clairement identifiables et dénombrables (agencement et nombre de chambres dans l'établissement, les sanitaires...).
3. Une note (de 12 pages maximum) présentant les mesures et choix envisagés au niveau de l'aménagement général de la zone concédée : mesures et choix concernant la fonctionnalité des constructions et des aménagements, l'architecture des constructions, leur intégration paysagère, la prise en compte du développement durable au niveau de la conception, de la réalisation et de la gestion future des aménagements... ;
4. Un plan et une note descriptive relative à la mise en lumière du site dans la zone concédée. Cette note et ce plan feront ressortir la manière dont le site sera singularisé la nuit et dont la sécurité des personnes sera favorisée.

19

8.4. Droits intellectuels

Le pouvoir concédant n'acquiert pas la propriété intellectuelle des créations des soumissionnaires communiquées via les documents visés au point 8.3. Sauf autorisation expresse de leurs auteurs, il ne peut faire usage de ces créations que pour l'examen, la comparaison et/ou l'évaluation des offres. Il ne peut les communiquer à des tiers, hormis aux personnes qui participeront à l'examen, à la comparaison et/ou à l'évaluation des offres et ce, dans la limite de l'exercice de ces activités, ou à des autorités administratives ou judiciaires s'il en est requis légalement.

Si le soumissionnaire a fait appel à des tiers pour réaliser les créations visées à l'alinéa qui précède, par la remise de son offre, il garantit au pouvoir concédant que celui-ci dispose des droits visés à cet alinéa sur lesdites créations.

Article 9 – Faculté de négociation

Le pouvoir concédant a la faculté de négocier avec le soumissionnaire, sans modifier l'objet de la concession, dans le respect des conditions visées à l'article 46, § 6, de la loi du 17 juin 2016 *relative aux contrats de concession*.

Article 10 – Constatation de la conclusion du marché et détermination de la date de conclusion

La conclusion effective de la concession sera constatée par la notification à l'attributaire de la concession, par lettre recommandée, de l'approbation de son offre (offre de base ou variante éventuelle) telle que, le cas échéant, modifiée après négociation.

Le marché est censé être conclu le lendemain de la date d'envoi de la lettre recommandée susvisée.

La notification de l'approbation de l'offre indique, le cas échéant, si c'est l'offre de base ou l'offre en variante qui est retenue.

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS CONCERNANT L'OFFRE

Article 11 – Modalité d'introduction de l'offre

L'offre doit être parvenue, au plus tard à la date et à l'heure fixées dans l'avis de concession, à l'adresse suivante :

Madame Isabelle JADOT, Directrice
SPW, Direction des Bâtiments
Boulevard du Nord, 8
5000 NAMUR

L'offre est envoyée par courrier postal ou par porteur.

L'offre est contenue dans une double enveloppe scellée. La première enveloppe mentionne l'adresse susvisée. La seconde enveloppe (située à l'intérieur de la première) reprend la mention « Offre pour le marché n° SOF-22-MARCHE ».

20

Le pouvoir concédant n'ouvrira cette seconde enveloppe qu'après l'échéance de la date et de l'heure ultimes fixées pour le dépôt des offres.

Deux exemplaires « papier » et deux exemplaires numériques (clefs USB) de l'ensemble des documents constitutifs de l'offre sont fournis dans cette seconde enveloppe.

Article 12 – Forme, contenu et signature de l'offre

L'offre et tous les documents à fournir par le soumissionnaire sont établis en français.

Le soumissionnaire utilise, pour établir son offre, le modèle d'offre annexé au présent cahier des charges, en y reprenant tous les renseignements y exigés.

L'offre est datée et signée.

En cas d'offre introduite par un groupement d'opérateurs économiques, l'offre est signée par chacun des membres du groupement, lesquels s'engagent solidairement.

L'attention est attirée sur le fait que :

- le/les signataire(s) de l'offre doivent avoir qualité pour engager le ou les opérateurs économiques qu'ils représentent. Le pouvoir concédant se réserve de vérifier leurs pouvoirs.

- l'offre peut être signée par un mandataire. Dans ce cas, une copie du mandat signé par les personnes attitrées pour le conférer est jointe à l'offre.

Le soumissionnaire joint à son offre les preuves (notamment, l'extrait pertinent des statuts et/ou la copie des décisions prises en vertu de ceux-ci) selon lesquelles le ou les personnes ayant signé l'offre étaient dûment habilitées à cet effet.

Outre les éléments susmentionnés, l'offre est accompagnée des annexes suivantes :

- 1° le ou les DPP dûment complétés conformément aux dispositions de l'article 7 *supra* ;
- 2° si le soumissionnaire a recours à la capacité d'opérateurs économiques tiers pour satisfaire aux conditions de capacité économique et financière et de capacité technique et professionnelle fixées à l'article 7, point 7.2, *supra* : l'engagement de ce ou ces opérateurs économiques tiers à mettre leur capacité à la disposition du soumissionnaire pour l'exécution de la concession, conformément aux indications du point 7.2 précité ;
- 3° les documents destinés à l'évaluation de l'offre et de la variante éventuelle conformément aux dispositions de l'article 8, point 8.3, *supra*, et de l'article 13 *infra* ;
- 4° le plan financier visé à l'article 4 *supra*.

Article 13 – Offre de base et variante

Le soumissionnaire présente une offre de base et peut, en outre, présenter une offre en variante.

Les variations proposées dans l'offre en variante, par rapport à l'offre de base, peuvent porter sur un ou plusieurs des éléments suivants : les caractéristiques architecturales, l'implantation des constructions, l'aménagement de la zone concédée...

Tant l'offre de base que la variante doivent respecter toutes les prescriptions minimales prévues par le présent cahier des charges.

Le soumissionnaire ne peut présenter qu'une seule offre en variante.

Pour introduire une offre en variante, le soumissionnaire doit utiliser le modèle d'offre figurant en annexe du présent cahier des charges. Il doit y joindre toutes les annexes visées à l'article 8, point 8.3, *supra*, dûment adaptées à la variante.

L'offre de base et l'offre en variante doivent être clairement identifiées comme telles dans le dossier d'offre.

En vue de l'attribution de la concession, l'offre de base et l'offre en variante éventuelle seront chacune appréciées sur la base des critères énoncés à l'article 8. Il y aura un classement unique des offres de base et des variantes éventuelles.

Article 14 – Régularité de l’offre

L’attention des soumissionnaires est attirée sur les dispositions de l’article 30 de l’A.R. du 25 juin 2017.

Le Pouvoir concédant se réserve le droit de faire régulariser les offres affectées d’une irrégularité substantielle au sens de cet article.

Sont considérées comme des exigences minimales au sens de l’article 30 précité, § 1^{er}, 4^{ème} alinéa :

- 1° les services minimaux que l’hôtel doit offrir, énumérés à l’article 1 *supra*, de même que les tâches de surveillance et d’entretien du parking clôturé pour poids-lourds mentionnées à cet article ;
- 2° le respect des limites de la zone concédée, du plan général de circulation et des zones de stationnement visés à l’article 2, sans préjudice des modifications autorisées par cet article ;
- 3° les limites de la durée de la concession mentionnées à l’article 4 ;
- 4° le respect de la date et de l’heure ultimes fixés pour le dépôt des offres, conformément à l’article 11 *supra*, sans préjudice de l’article 25, § 2, de l’A.R. du 25 juin 2017 ;
- 5° les dispositions des articles 12 et 13 *supra* ;
- 6° les dispositions de la partie II du présent cahier des charges.

22

Article 15 – Délai de validité des offres

Le soumissionnaire reste engagé par son offre (l’offre de base et la variante éventuelle), pendant un délai de 180 jours de calendrier, prenant cours le lendemain de la date ultime fixée pour la remise de son offre.

Article 16 – Renseignements complémentaires

Des renseignements complémentaires peuvent être obtenus auprès des personnes suivantes :

1. Monsieur Marc LECLERCQ – Gestionnaire de projet
SOFICO, rue du Canal de l’Ourthe, 9 à 4031 ANGLEUR
Email : marc.leclercq@sofico.org
Tél : 04/231.67.14
2. Madame Hélène RENARDY – Architecte
SPW, Direction des Bâtiments, Boulevard du Nord 8 à 5000 NAMUR
Email : helene.renardy@spw.wallonie.be
GSM : 0471/86 21 41

Cahier des charges n° SOF-22-MARCHE

Durant la période précédant la date ultime fixée pour la remise des offres, un document dénommé « FAQ » (*frequently asked questions*), reprenant de manière synthétique les questions posées (rendues anonymes) et la réponse à celles-ci, pourra être mis en ligne sur le site internet de la SOFICO. Ce document sera disponible via le lien <https://sofico.org/fr/marches-public/>. Il pourra faire l'objet de mises à jour régulières. Les opérateurs économiques envisageant de remettre offre pour la concession sont invités à consulter régulièrement le site internet de la SOFICO via le lien susmentionné afin de prendre connaissance des éventuelles questions-réponses qui pourraient y être publiées.

Les échéances suivantes seront d'application :

- Pour toute demande de renseignements : 8 jours ouvrables au plus tard avant la date ultime fixée pour la remise des offres.
- Pour la mise en ligne de nouvelles questions-réponses : 4 jours ouvrables au plus tard avant la date ultime fixée pour la remise des offres.

PARTIE II DISPOSITIONS CONTRACTUELLES
--

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – Terminologie

Dans le cadre des présentes dispositions contractuelles, on entend par :

- **le Pouvoir concédant** : la SOFICO ;
- **l'Administration gestionnaire** : la Région wallonne (Service Public de Wallonie, Direction générale opérationnelle des Routes et des Bâtiments, Direction des Bâtiments subsidiés) agissant pour le compte de la SOFICO ;
- **l'Administration** : le Pouvoir concédant ou l'Administration gestionnaire indistinctement ;
- **le Concessionnaire** : l'adjudicataire du présent marché ;

Article 2 – Documents contractuels

Les documents contractuels régissant l'exécution de la concession se composent :

1. du titre III de l'A.R. du 25 juin 2017 *relatif à la passation et à l'exécution des contrats de concession* ;
2. du présent cahier des charges et de ses annexes ;
3. de l'offre du Concessionnaire (offre de base ou offre en variante, selon le cas), telle que modifiée, le cas échéant, après négociations, et dont le Pouvoir concédant a notifié l'approbation au Concessionnaire.

L'offre telle que définie au point 3 ci-avant est désignée par le mot « offre » dans les dispositions qui suivent.

Article 3 – Moyen de communication électronique

Les moyens de communication électronique sont autorisés pour toute communication entre le Pouvoir concédant et le Concessionnaire dans le cadre de l'exécution de la concession.

Lorsque, dans les dispositions qui suivent, l'envoi d'une lettre recommandée est prescrit, les envois électroniques qui assurent de manière équivalente la date exacte de l'envoi sont autorisés en lieu et place d'une lettre recommandée.

Article 4 - Fonctionnaire dirigeant

L'identité du fonctionnaire dirigeant sera notifiée par écrit au Concessionnaire au plus tard lors de la conclusion de la concession.

Ce fonctionnaire a tout pouvoir pour assurer la direction, le contrôle et la surveillance de l'exécution de la concession. Il est chargé notamment de :

- procéder à la réception des travaux conformément à l'article 9, point 9.2, *infra* ;
- ordonner l'arrêt des travaux conformément à l'article 11, point 11.5, *infra* ;
- procéder à la réception finale conformément à l'article 21, point 21.3, *infra* ;
- constater les manquements du Concessionnaire par procès-verbal et notifier le procès-verbal au Concessionnaire, conformément à l'article 20, point 21.3 ; *infra* ;
- procéder aux approbations dont il est question aux articles 26, 44 et 45 *infra*.

Le Pouvoir concédant reste seul compétent pour décider, d'initiative ou sur proposition du fonctionnaire dirigeant, de l'adoption des mesures suivantes :

- l'application de pénalités ou la remise de pénalités ;
- l'application de mesures d'office au sens de l'article 20, point 20.6, *infra* ;
- l'adoption de toute décision en application d'une des clauses de réexamen visées à l'article 16 *infra* ;
- la modification des clauses contractuelles.

25

Tous les actes accomplis par le fonctionnaire dirigeant dans les limites de ses pouvoirs engagent le Pouvoir concédant.

Le Pouvoir concédant peut toujours décider de remplacer la personne du fonctionnaire dirigeant par une autre personne, ou de revoir l'étendue de ses pouvoirs. Le cas échéant, il en informe la Concessionnaire. Il garde la faculté de prendre lui-même directement les décisions qui relèvent des pouvoirs conférés au fonctionnaire dirigeant.

Article 5 – Objet de la concession

5.1. Prestations à charge du Concessionnaire

Les prestations à charge du Concessionnaire sont, dans les conditions prévues par le présent cahier des charges :

1. Dans la zone concédée :

- 1° La construction et l'exploitation d'un hôtel type « Bed & Breakfast », de minimum 35 chambres, comprenant un espace « petits déjeuners » et d'un espace accueil et repos.

- 2° La construction et l'exploitation de sanitaires et douches intégrés au bâtiment principal ou séparés de celui-ci, garantis haute qualité et grande durabilité.
- 3° L'aménagement ou le réaménagement de voiries, trottoirs et zones de stationnement connexes aux établissements exploités par le Concessionnaire. Ces dernières doivent comporter au minimum :
 - 30 emplacements pour VL (véhicules légers) ;
 - 3 emplacements pour motos ;
 - 5 emplacements pour vélos.
- 4° Les travaux d'amélioration de l'accès à la zone concédée convenus par les parties.
- 5° L'aménagement ou le réaménagement de terre-pleins, îlots et espaces paysagers.
- 6° Pendant toute la durée de la concession, le maintien en bon état et l'entretien en « bon père de famille » de tous les ouvrages visés aux points précédents.
- 7° Pendant toute la durée de la concession : le déverglaçage et le déneigement en période hivernale des surfaces extérieures.
- 8° Le placement des plantations dont les essences seront soumises à l'approbation préalable du Pouvoir concédant.

2. Sur la totalité de l'aire de stationnement clôturée (y compris en dehors de la zone concédée) :

26

- 1° Le placement de poubelles.
- 2° Pendant toute la durée de la concession :
 - le ramassage des déchets et la vidange des poubelles ;
 - l'entretien des pelouses et des plantations ;
 - le curage des fossés et des avaloirs ;
 - l'entretien des marquages routiers.

5.2. Prestations à charge du Pouvoir concédant

Incombent à et sont à charge du Pouvoir concédant sur l'aire de stationnement, en dehors de la zone concédée :

- 1° Le maintien de l'affectation existante de la zone de stationnement clôturée.
- 2° La transformation de 2 emplacements de stationnement pour PL en emplacements de stationnement pour autocars.
- 3° Eventuellement le renforcement de l'éclairage public.
- 4° La signalisation et la réalisation des marquages routiers.

5° Le maintien en bon état et l'entretien des ouvrages et équipements visés aux points qui précèdent à l'exception :

- du ramassage des déchets et de la vidange des poubelles ;
- de l'entretien des pelouses et des plantations ;
- du curage des fossés et des avaloirs ;
- de l'entretien des marquages routiers.

6° Le déverglacement et le déneigement en période hivernale des surfaces affectées à la circulation publique.

Article 6 – Plans relatifs aux aménagements

6.1. Plans d'exécution à fournir par le Concessionnaire

Le Concessionnaire fournit au fonctionnaire dirigeant les plans énumérés ci-dessous dans un délai de 60 jours calendaires à compter de la date de conclusion de la concession.

Les plans satisfont aux exigences suivantes afin de permettre le tirage et le pliage des plans de façon automatisée.

27

Echelles :

- Plans de situation générale : 1/10.000 ;
- Plans terriers : 1/250 ;
- Profils en long : longueur = 1/250, hauteur = 1/25 ;
- Profils en travers types : 1/25 avec le détail des matériaux ;
- Profils en travers : 1/100
- Bâtiment : 1/100

Sur les plans figurent les cotes et dimensions nécessaires à la réalisation des ouvrages.

Le cartouche des plans est rédigé conformément aux indications fournies par l'Administration gestionnaire.

Les plans à fournir sont les suivants :

1° Les plans terriers.

Les plans terriers, à l'échelle 1/250, reprennent les informations du levé topographique complété par l'avant-projet de tracé des aménagements à établir, y compris le réseau de

collecte des eaux, le tracé des axes des profils en long et la localisation des profils en travers types.

L'avant-projet de tracé tient également compte des aménagements paysagers à prévoir pour assurer une intégration paysagère du projet.

Les plans représentent également les aménagements suivants :

- la transformation de deux emplacements pour PL en emplacements pour autocars en dehors de la zone concédée ;
- les travaux d'amélioration de l'accès à la concession convenus entre les parties.

Les rayons de giration des poids lourds devront être indiqués sur les plans

2° Les plans, élévations et coupes des bâtiments projetés.

Ces plans sont dressés à l'échelle 1/100^{ème} minimum et comprennent les dimensions des matériaux et leur intitulé en conformité avec les postes normalisés du cahier des charges type CCTB 2022.

3° Perspectives et croquis d'ambiance intérieure.

Au minimum deux perspectives de points de vue opposés et les croquis d'ambiance de :

- le hall d'accueil ;
- l'espace « petit déjeuner » ;
- une chambre « type ».

28

Tous les plans sont fournis en version papier et informatique.

Les plans de détail sont dressés à l'échelle adéquate et comprennent les dimensions des matériaux et leur intitulé en conformité avec les postes normalisés du cahier des charges type QUALIROUTES pour les voiries et CCTB 2022 pour les bâtiments.

6.2. Prescriptions relatives à certains aménagements

Les plans d'exécution visés au point 6.1 sont établis en tenant compte des prescriptions suivantes :

1. Les zones de stationnement dans la zone concédée comportent au minimum :

- 30 emplacements pour VL, de minimum 2 x 5 mètres chacun ;
- 3 emplacements pour motos ;
- 5 emplacements pour vélos.

2. Les 2 emplacements pour autocars situés en dehors de la zone concédée ont une dimension de minimum 4 x 10 mètres chacun.

3. Les emplacements de stationnement sont configurés de manière à assurer la meilleure sécurité aux entrées et sorties, l'enveloppe de giration et le rayon de giration de chaque type de véhicule pour lequel ils sont prévus. Les normes en vigueur à cet égard sont celles utilisées par le Service public de Wallonie, Mobilité et Infrastructures.
4. Les trottoirs dans la zone concédée sont accessibles de tout emplacement de stationnement pour les VL, dans un rayon de 15 mètres à partir de cet emplacement. Ils sont revêtus et surélevés par rapport aux voiries et aménagés de sorte à raccorder les parkings à l'hôtel et aux établissements commerciaux et de services.
5. Des passages pour piétons réglementaires complètent les trottoirs au droit des traversées des voies de circulation. Au droit de ces passages, les bordures sont abaissées de sorte à faciliter la circulation des personnes handicapées.

Il est demandé une étude complète des raccords aux voiries situées dans la zone concédée, des accotements adjacents aux voiries, des terre-pleins ou autres, et une étude complète des écoulements d'eau.

6.3. Métré estimatif

En plus des plans, le Concessionnaire fournit un métré estimatif des aménagements suivants à charge du Pouvoir concédant :

- la transformation de deux emplacements pour PL en emplacements pour autocars en dehors de la zone concédée ;
- les travaux d'amélioration de l'accès à la concession convenus entre les parties.

Ce métré est établi sur la base du catalogue des postes normalisés annexé au cahier des charges-type QUALIROUTES 2021. Les prix unitaires des postes sont ceux normalement pratiqués dans les marchés publics de travaux. Pour les voiries et zones de stationnement, le métré prend en compte les prescriptions minimales suivantes : sous-fondation de type 4 d'une épaisseur minimale de 30 cm ; fondation en grave bitume d'une épaisseur minimale de 15 cm ; deux couches de liaison en enrobé hydrocarboné à module élevé d'une épaisseur de 6 cm chacune ; couche de roulement en enrobé à squelette pierreux d'une épaisseur minimale de 4 cm.

6.4. Droits intellectuels

Le Concessionnaire accorde au Pouvoir concédant et à l'Administration gestionnaire, sans contrepartie financière, le droit d'utiliser les plans visés au présent article 6 pour la réalisation des travaux visés au point 6.3.

Si le Concessionnaire a fait appel à des tiers pour l'établissement de ces plans, il se porte garant de l'obtention de leur part de ce droit d'utilisation au bénéfice du Pouvoir concédant et de l'Administration gestionnaire.

Article 7 – Dispositions relatives aux terrains

7.1. Statut actuel des terrains situés dans la zone concédée

Le Pouvoir concédant est propriétaire des terrains situés dans la zone concédée en vertu d'un acte établi par le Comité d'Acquisition du Luxembourg en date du 10 décembre 2021.

7.2. Droits du Concessionnaire sur les terrains situés dans la zone concédée

Le Pouvoir concédant renonce, pendant la durée de la concession, au bénéfice du droit d'accession, tel que prévu à l'article 3.64 du livre 3 « Les biens » du nouveau Code civil, sur les plantations, constructions et ouvrages faits par le Concessionnaire sur la parcelle affectée à la concession. Il en découle au profit du Concessionnaire un droit de superficie-conséquence, au sens de l'article 3.182 du même livre, sur les plantations, constructions et ouvrages en question, dont la durée coïncide avec celle de la concession.

Ce droit de superficie ou le contrat de concession dont il découle ne peuvent être cédés, hypothéqués ou mis en gage par le concessionnaire, ni être grevés par celui-ci d'un droit quelconque au profit d'un tiers et qui pourrait aboutir à la mainmise, totale ou partielle, de ce tiers sur le droit de superficie ou le contrat de concession, sauf dans les cas et aux conditions expressément prévus par le présent cahier des charges.

Par dérogation à l'article 3.188 du livre 3 précité, à l'extinction du droit de superficie, le Concessionnaire n'a pas droit à une indemnisation pour les ouvrages et plantation réalisés ou acquis.

7.3. Option d'achat en fin de concession

A la fin de la concession, le concessionnaire bénéficie d'une option d'achat des terrains situés dans la zone concédée. En levant cette option, il pourra acquérir la pleine propriété tant du fond que des constructions, ouvrages et plantations érigés dessus.

Le Pouvoir concédant se réserve toutefois de conserver la propriété de certaines parties des terrains, ou d'affecter les terrains d'une ou plusieurs servitudes, afin de pouvoir y maintenir, y réaliser ou y poser des aménagements ou équipements d'utilité publique (signalisation, fossés, conduites...), ou pour des besoins liés à la gestion et à la préservation de la sécurité des infrastructures routières avoisinantes. Il se réserve également de subordonner la cession des terrains à l'obligation pour l'acquéreur de continuer à fournir, après la cession, certains services ou prestations, tels ceux visés aux articles 33, 58 et 59 *infra*, dans l'intérêt public.

Il appartient au Concessionnaire, s'il souhaite acquérir la propriété des terrains, de notifier au Pouvoir concédant, par lettre recommandée, sa volonté de lever l'option d'achat. Il procède à cette notification au plus tôt l'antépénultième année de la durée de la concession et au plus tard 6 mois avant l'expiration de cette durée,

Les terrains seront vendus au prix du marché, sans tenir compte de la valeur des ouvrages, constructions et plantations érigés dessus.

A défaut de lever l'option d'achat des terrains conformément au 2^{ème} alinéa, la propriété des constructions, ouvrages et plantations érigés dans la zone concédée repasse au Pouvoir

concedant au terme de la durée de la concession, sans que celui-ci soit tenu de rembourser la valeur de ces biens au Concessionnaire.

Article 8 – Durée de la concession

La concession prend cours à la date de la conclusion du marché déterminée à l'article 10 de la partie I du présent cahier des charges

La durée de la concession se compose du délai de 24 mois prévu à l'article 9, point 9.1, *infra*, à laquelle succède une période d'exploitation d'une durée fixée de commun accord par les parties conformément à l'article 4 de la partie I du présent cahier des charges.

Article 9 – Délais d'exécution des travaux à charge du Concessionnaire et pénalités pour retard d'exécution

9.1. Délai d'exécution des travaux

Le Concessionnaire dispose d'un délai 24 mois à partir de la date de conclusion de la concession pour construire, équiper et mettre en service l'hôtel et l'ensemble des autres fonctionnalités prévues à l'article 5, point 5.1, *supra*.

9.2. Réception des travaux

Dès que les travaux visés au point 9.1 sont terminés, le Concessionnaire en avise le fonctionnaire dirigeant par lettre recommandée et lui demande par la même occasion de procéder à leur réception.

Le fonctionnaire dirigeant dispose d'un délai de 15 jours ouvrables prenant cours le lendemain de la date d'envoi de la lettre précitée pour procéder à la réception des travaux en question. Cette réception consiste en la vérification que toutes les installations, équipements et aménagements à charge du Concessionnaire ont été réalisés conformément aux documents contractuels.

La visite des lieux en vue de la réception a lieu en présence du Concessionnaire.

Le fonctionnaire dirigeant notifie au Concessionnaire sa décision d'octroi ou de refus de la réception dans le délai de 15 jours précité. La décision de refus de réception est motivée.

En cas de refus de réception, il appartient au Concessionnaire de prendre toutes les mesures nécessaires pour mettre les installations en état d'être réceptionnées.

Dès que c'est le cas, le Concessionnaire en avise le fonctionnaire dirigeant par lettre recommandée.

Les alinéas 2 à 4 ci-dessus sont à nouveau applicables dans ce cas.

Le Concessionnaire ne peut entamer l'exploitation des équipements de la concession avant l'obtention d'une décision d'octroi de la réception des travaux.

Si les non-conformités constatées sont mineures, le fonctionnaire dirigeant peut accorder ladite réception « avec réserves ». La décision d'octroi de la réception est, dans ce cas, accompagnée d'une liste de points que le Concessionnaire doit, néanmoins, mettre en ordre dans un ou des délais déterminés.

L'octroi de la réception avec réserves n'interdit pas au Concessionnaire d'entamer l'exploitation des équipements de la concession.

Il appartient au Concessionnaire de remédier aux non-conformités relevées dans la liste endéans le ou les délais impartis et, dès que c'est le cas, d'en aviser le fonctionnaire dirigeant par lettre recommandée pour qu'il procède, contradictoirement, à la constatation des mises en ordre.

Le fonctionnaire dirigeant dispose d'un délai de 15 jours ouvrables prenant cours le lendemain de la date d'envoi de la lettre précitée pour procéder à cette constatation. Il notifie au Concessionnaire, dans ce même délai, sa décision de levée ou non de tout ou partie des réserves.

9.3. Pénalités pour retard d'exécution

Le non-respect de du délai visé au point 9.1. rend le Concessionnaire redevable de plein droit, sans mise en demeure préalable, d'une pénalité journalière de 500 EUR.

Le montant de la pénalité est payé par le Concessionnaire au Pouvoir concédant dans les 15 jours calendaires à compter du lendemain de l'envoi de l'ordre de paiement qui lui adressé à cet effet. Tout retard de paiement donne lieu, d'office et sans mise en demeure préalable, à l'application d'intérêts de retard au taux légal en matière commerciale.

32

9.4. Remise des pénalités pour retard d'exécution

Le Concessionnaire peut obtenir une remise totale ou partielle des pénalités appliquées pour retard d'exécution des travaux s'il justifie que le dépassement du délai visé au point 9.1. est dû soit à des carences, lenteurs ou faits quelconques imputables au Pouvoir concédant ou à l'Administration gestionnaire, soit à des circonstances telles que visées à l'article 16, point 16.2, *infra*.

Le Concessionnaire peut également obtenir une remise partielle des pénalités appliquées lorsque l'inachèvement des travaux dans le délai de 24 mois prévu à cet effet ne concerne qu'une partie des équipements ou aménagements, pour autant que tous les autres équipements ou aménagements soient achevés et susceptibles d'une utilisation normale par les usagers au terme de ce délai.

La demande tendant à l'obtention d'une remise des pénalités appliquées doit être introduite par écrit auprès du Pouvoir concédant dans le délai de 15 jours visé au point 9.3. ci-avant. Cette demande, pour autant qu'elle soit dûment motivée, interrompt le délai de paiement. Un nouveau délai de 15 jours est accordé au Concessionnaire pour le paiement des pénalités qui n'auraient pas été remises à compter du lendemain de l'envoi par le Pouvoir concédant de sa décision relative à la demande de remise des pénalités.

Article 10 – Protection du parking existant

Toutes les mesures de précaution doivent être prises afin de ne pas détériorer le parking existant.

Tout dépôt ou stockage hors de la zone concédée devra faire l'objet d'une autorisation préalable du Pouvoir concédant.

Article 11 – Clauses anti-dumping social s'appliquant aux entreprises exécutant les travaux dans le cadre de la concession

11.1. Déclaration des entrepreneurs pour une concurrence loyale et contre le dumping social

A l'occasion du présent marché, le Concessionnaire s'engage à lutter contre le dumping social et la fraude sociale.

Le Concessionnaire confie les travaux visés à l'article 5, 5.1, *supra* à des entrepreneurs s'engageant eux-mêmes à lutter contre le dumping social et la fraude sociale. A cet effet, il fait compléter et signer par tout entrepreneur relevant de la CP 124, quelle que soit sa position dans la chaîne de sous-traitance, la déclaration « *Déclaration des entrepreneurs pour une concurrence loyale et contre le dumping social* » disponible via le lien <http://www.confederationconstruction.be/Portals/28/Dumping%20Social/Annexe%20%20au%20Cahier%20sp%C3%A9cial%20des%20charges.pdf>, et la transmet au fonctionnaire dirigeant au plus tard 10 jours calendaires avant que l'entrepreneur n'entame l'exécution de la part des travaux qui lui a été confiée. La déclaration susvisée rappelle certaines des obligations devant être respectées par tout entrepreneur relevant de la CP 124 en Belgique.

33

11.2. Document LIMOSA et Document A1

En cas d'occupation sur le chantier de travailleurs non soumis à la sécurité sociale belge, le Concessionnaire fait en sorte que soit fourni au fonctionnaire dirigeant l'accusé de réception de la déclaration LIMOSA délivré par l'ONSS ou l'INASTI et le document portable A1 délivré par l'Etat d'origine pour chaque travailleur concerné, et ce au plus tard la veille de son intervention sur le chantier.

11.3. Limitation de la sous-traitance

La chaîne de sous-traitance entre le ou les entrepreneurs auxquels le Concessionnaire confie l'exécution des travaux et leurs sous-traitants éventuels est limitée à deux niveaux de sous-traitance, c'est-à-dire à la sous-traitance directe et à la sous-traitance de deuxième niveau. Un niveau supplémentaire de sous-traitance n'est possible que dans les cas visés à l'article 53, § 2, 2^{ème} alinéa, de l'A.R. du 25 juin 2017.

11.4. Logement des travailleurs réalisant les travaux

Aucun travailleur ne peut être logé sur le chantier.

11.5. Sanctions et pénalités spéciales

Sans préjudice des éventuelles mesures d'office, le fonctionnaire dirigeant peut ordonner en cours d'exécution l'arrêt immédiat de l'exécution des travaux par le sous-traitant si les

dispositions du point 11.3 ne sont pas respectées. Dans ce cas, le Concessionnaire en supporte toutes les conséquences.

Les pénalités suivantes sont d'application :

- Manquement à l'obligation de transmettre, dans les délais visés au point 11.1, la déclaration pour une concurrence loyale et contre le dumping social dûment signée pour accord, selon le cas, par le Concessionnaire ou par le ou les entrepreneurs concernés : 100 EUR par jour de retard.
- Manquement à l'obligation visée au point 11.2 : 100 EUR par jour par travailleur concerné jusqu'à ce que le défaut d'exécution ait disparu.
- Manquement à la règle de limitation de la sous-traitance visée au point 11.3 : 10 % de la valeur des travaux confiés à chaque sous-traitant intervenant au-delà du deuxième niveau de sous-traitance ;
- Manquement à l'interdiction de loger des travailleurs sur le chantier : 100 EUR par jour par travailleur concerné jusqu'à ce que le manquement ait disparu.

Article 12 – Garantie de bonne exécution

12.1. Obligation de constituer une garantie de bonne exécution et montant de la garantie

Le Concessionnaire constitue une garantie de bonne exécution d'un montant de 50.000 EUR destiné à garantir ses obligations découlant de la présente concession, tant en phase de réalisation des travaux que d'exploitation.

La garantie de bonne exécution est constituée au bénéfice de la SOFICO.

La justification de la constitution de ladite garantie est à envoyer au Pouvoir concédant avec copie à l'Administration gestionnaire.

12.2. Mode de constitution du cautionnement et preuve

La garantie de bonne exécution est constituée de l'une des façons déterminées à l'article 27, § 2, 1^{er} alinéa, de l'A.R. du 14 janvier 2013 *établissant les règles générales d'exécution des marchés publics*.

Le Concessionnaire doit constituer ladite garantie dans les 30 jours calendaires qui suivent le jour de la conclusion de la concession et, dans ce même délai, en produire la preuve au Pouvoir concédant conformément aux modalités prévues à l'article 27, § 2, 2^{ème} alinéa, de l'arrêté royal précité.

S'il n'a pas fourni la preuve de la constitution de la garantie de bonne exécution à l'expiration du délai susvisé, le Concessionnaire est redevable de plein droit d'une pénalité de 100 EUR par jour de retard, avec un maximum de 10.000 EUR, jusqu'à ce qu'il ait fourni cette preuve.

Si, après avoir été mis en demeure par le Pouvoir concédant, par lettre recommandée, de constituer la garantie de bonne exécution et d'en apporter la preuve, le Concessionnaire reste en

défaut de produire celle-ci dans un délai de 15 jours à compter du lendemain de la date d'envoi de la lettre recommandée, le Pouvoir concédant peut résilier la concession sans être tenu au paiement d'indemnités au Concessionnaire. Le Concessionnaire supporte dans ce cas les frais de conclusion d'une nouvelle concession par le Pouvoir concédant fixés forfaitairement à 10.000 EUR.

En cas de garantie de bonne exécution constituée par un tiers, les dispositions de l'article 31 de l'arrêté royal précité sont d'application.

12.3. Droits du Pouvoir concédant sur la garantie de bonne exécution

Le Pouvoir concédant est autorisé à prélever d'office sur la garantie de bonne exécution les sommes qui lui reviennent à la suite de manquements du Concessionnaire à ses obligations contractuelles, lorsque le Concessionnaire reste en défaut de payer ces sommes dans les délais impartis. Il avertit le Concessionnaire par lettre recommandée des prélèvements qu'il effectue.

Lorsque la garantie de bonne exécution cesse d'être intégralement constituée par suite de prélèvements d'office, le Concessionnaire est tenu de la reconstituer. Il doit apporter la preuve de cette reconstitution dans un délai de 15 jours calendaires à partir de la date de l'ordre qui lui est donné par le Pouvoir concédant de reconstituer la garantie de bonne exécution.

Les mêmes sanctions que celles prévues pour la constitution initiale de la garantie de bonne exécution sont applicables si le Concessionnaire reste en défaut de produire la preuve de la reconstitution de ladite garantie dans le délai prévu.

12.4. Libération de la garantie de bonne exécution

La garantie de bonne exécution est libérable en deux fois :

- une première tranche de 50% après la notification de la décision d'octroi de la réception des travaux visée à l'article 9, 9.2, *supra* ;
- le solde, soit les 50% restants, après la notification de décision d'octroi de la réception finale du marché visée à l'article 21, 21.3, *infra*, déduction faite des sommes restant éventuellement dues au Pouvoir concédant par le Concessionnaire.

Si la réception a été accordée avec réserves, la première ou la seconde tranche, selon le cas, de la garantie de bonne exécution ne sera libérée qu'après la levée de toutes les réserves par le Pouvoir concédant.

La demande du Concessionnaire de procéder aux réceptions susmentionnées vaut demande de libération de la garantie de bonne exécution.

Dans la mesure où la garantie de bonne exécution est libérable, le Pouvoir concédant en délivre la mainlevée, selon les modalités prévues à l'article 33, 2^{ème} alinéa, de l'arrêté royal du 14 janvier 2013, dans les quinze jours calendaires qui suivent le jour de la demande. En cas de dépassement de ce délai, le Concessionnaire a droit au paiement des intérêts ou frais visés à la disposition précitée.

Article 13 – Assurances

Le Concessionnaire est tenu de souscrire à ses frais les polices d'assurance suivantes :

1° Dès le début des travaux, une assurance « tous risques chantier » couvrant tous les participants aux travaux pour :

- les dommages aux ouvrages et équipements ;
- leur responsabilité civile fondée sur l'article 3.101 du livre 3 du nouveau Code civil, ou sur les articles 1382 à 1384 et 1386 de l'ancien Code civil (ou les dispositions équivalentes qui leur succéderont dans le cadre de la réforme du Code civil), pour les accidents ou dommages pouvant être causés au Pouvoir concédant, à l'Administration gestionnaire ou aux tiers du fait des travaux. Cette police prévoira une renonciation à recours des entrepreneurs, de leurs sous-traitants éventuels et de leurs assureurs au profit du Pouvoir concédant en cas d'accident du travail ;

2° Dès l'achèvement des travaux :

- une assurance couvrant la responsabilité décennale des architectes et entrepreneurs découlant des articles 1792 et 2270 du Code civil ;
- une assurance couvrant les dommages, et notamment les risques d'incendie, d'explosion et de dégâts des eaux, pouvant survenir aux équipements dont l'exploitation lui incombe en vertu du marché ainsi qu'aux autres ouvrages qu'il a éventuellement édifiés sur les terrains affectés à la concession et qui sont indispensables à l'exploitation des équipements précités. L'assurance prévoira la couverture, au bénéfice du Pouvoir concédant, de la perte de redevances pendant la période où les équipements ne sont plus exploitables en raison du sinistre ;

3° Dès l'instant où les équipements concernés sont accessibles au public, une assurance couvrant sa responsabilité civile fondée sur les articles 1382 à 1384 et 1386 du Code civil (ou les dispositions équivalentes qui leur succéderont dans le cadre de la réforme du Code civil) pour les dommages pouvant être causés au Pouvoir concédant, à l'Administration gestionnaire ou aux tiers à raison :

- d'un vice des équipements, surfaces et autres ouvrages qu'il a édifiés ou aménagés ;
- d'un mauvais entretien des équipements, surfaces et autres ouvrages dont l'entretien lui incombe ;
- d'une carence en matière de déverglaçage ou de déneigement des surfaces extérieures affectées à la circulation automobile et piétonne dans la zone concédée ;

4° Dès le début de la mise en service ses équipements concernés, une assurance couvrant sa responsabilité civile pour les dommages pouvant être causés au Pouvoir concédant, à l'Administration gestionnaire ou aux tiers à raison de l'exploitation de tous les équipements exploités sur les terrains affectés à la concession. Cette couverture s'étendra à la responsabilité objective basée sur l'A.R. du 5 août 1998 pour l'assurance obligatoire en cas d'incendie ou d'explosion concernant les établissements accessibles au public ainsi qu'aux

réclamations de tiers envers le Pouvoir concédant ou l'Administration gestionnaire du chef de troubles de voisinage (article 3.101 du livre 3 du nouveau Code civil) ;

5° De façon générale, une ou des assurances couvrant tous les risques spéciaux liés à l'exercice de ses activités, en ce compris les risques de pollution et d'atteinte à l'environnement.

Les polices d'assurances précitées doivent contenir une clause aux termes de laquelle les compagnies d'assurances s'engagent à informer le Pouvoir concédant de toute suspension ou résiliation des polices. Elles doivent également contenir une clause aux termes de laquelle tous dédommagements dans le chef de garants appartiennent directement au patrimoine du Pouvoir concédant ou du tiers préjudicié dès l'instant où ils sont dus par l'assureur.

Le Concessionnaire dispose d'un délai de 8 jours calendaires pour produire au Pouvoir concédant ou à l'Administration gestionnaire une copie des polices susvisées dès l'instant où une telle copie lui est réclamée par l'un ou l'autre.

Article 14 – Responsabilités

Le Concessionnaire assume seul, c'est-à-dire à la décharge du Pouvoir concédant, de l'Administration gestionnaire ou des membres de leur personnel respectif, la responsabilité des dommages qui, pendant la durée de la concession, sont causés aux tiers à raison de l'une des activités ou causes suivantes :

- 1° du fait de l'exploitation des équipements de la concession ;
- 2° en raison d'un vice des équipements, surfaces et autres ouvrages qu'il a édifiés ou aménagés ;
- 3° en raison d'un mauvais entretien des équipements, surfaces ou autres éléments dont l'entretien lui incombe ;
- 4° en raison d'une carence en matière de déverglaçage ou de déneigement des surfaces extérieures affectées à la circulation automobile et piétonne dans la zone concédée.

Il garantit le Pouvoir concédant, l'Administration gestionnaire et les membres de leur personnel respectif contre toute condamnation à des dommages et intérêts qui serait prononcée contre l'un ou l'autre à raison de tels dommages. A cet effet, il intervient volontairement en garantie, à la première demande du Pouvoir concédant, de l'Administration gestionnaire, ou du ou des membres de leur personnel mis en cause, dans toute procédure judiciaire qui serait intentée à l'encontre de l'un ou l'autre du chef de tels dommages.

Article 15 – Redevances

15.1. Principe

En contrepartie de la mise à disposition des terrains de la zone concédée pour la construction et l'exploitation d'un établissement hôtelier, le Concessionnaire est tenu au paiement d'une redevance au Pouvoir concédant. Celle-ci consiste en un pourcentage du chiffre d'affaires

généralisé par les activités commerciales exercées dans la zone concédée. Elle est calculée selon les modalités déterminées ci-après.

15.2. Calcul de la redevance

La redevance est calculée en appliquant le pourcentage offert par le Concessionnaire dans son offre sur le chiffre d'affaires brut hors TVA généré par toutes les activités commerciales exercées au niveau de la concession, sauf les prestations expressément exemptées par le présent cahier des charges.

La redevance payable trimestriellement est d'au minimum 5000 EUR hors TVA quel que soit le chiffre d'affaires réalisé au cours du trimestre concerné.

Ce montant minimal de 5000 EUR est actualisé annuellement au 1^{er} janvier sur la base de l'indice des prix à la consommation fixé par le Service Public Fédéral Economie, PME, Classes moyennes et Energie. La date de référence est la date de conclusion de la concession.

La formule suivante est appliquée pour l'actualisation de la redevance minimale :

$$R_{\text{actu}} = 5000 \times \frac{X}{Y}$$

Dans cette formule :

- R_{actu} est la redevance minimale actualisée ;
- X est l'indice des prix de consommation du dernier mois de décembre qui précède l'actualisation annuelle ;
- Y est l'indice des prix de consommation du mois précédant la date de conclusion de la concession.

38

15.3. Comptabilité, relevés mensuels et synthèses trimestrielles

15.3.1. Comptabilité d'exploitation

Le Concessionnaire tient une comptabilité propre à l'exploitation de la concession, comptabilité à laquelle les agents du Pouvoir concédant ou de l'Administration gestionnaire, ou les personnes désignées par l'un ou l'autre, doivent avoir un accès en tout temps. Cette comptabilité est tenue selon les règles applicables en droit belge.

Cette comptabilité ventile les résultats d'exploitation en fonction des activités de la concession.

Les données du système de caisses enregistreuses (SCE) telles qu'imposées par la législation relative à la TVA sont mises à disposition de l'Administration ou de l'organe de contrôle mandaté.

15.3.2. Relevés mensuels

Dès l'octroi de la réception des travaux visée à l'article 9, point 9.2, *supra*, le Concessionnaire établit et transmet au Pouvoir concédant des relevés mensuels reprenant les éléments suivants :

1° le montant soumis à redevance ;

2° le montant de la redevance due.

Les relevés mensuels susvisés sont transmis au Pouvoir concédant avant le 10^{ème} jour du mois suivant celui auquel ils se rapportent. Le premier mois pour lequel un relevé mensuel doit être établi est le mois civil au cours duquel l'octroi de la réception visée à l'article 9, point 9.2, a été notifiée au Concessionnaire. A défaut d'une transmission dans le délai prévu, une pénalité de 50 euros par jour calendaire de retard est due d'office par le Concessionnaire, sans préavis.

15.3.3. Synthèses trimestrielles

Dès l'octroi de la réception des travaux visée à l'article 9, point 9.2, le Concessionnaire établit et transmet au Pouvoir concédant des synthèses trimestrielles reprenant :

1° par mois les montants servant de base de calcul de la redevance ainsi que le montant de la redevance due ;

2° le montant total de la redevance due pour l'exploitation de l'ensemble des équipements de la concession au cours de trimestre écoulé.

Les synthèses trimestrielles doivent parvenir au Pouvoir concédant avant le 10^{ème} jour du mois qui suit la fin de chaque trimestre civil. Le premier trimestre pour lequel une synthèse trimestrielle doit être établie est le trimestre civil au cours duquel l'octroi de la réception visée à l'article 9, point 9.2, a été notifiée au Concessionnaire.

Aux synthèses trimestrielles, est jointe une copie de la ou des déclarations TVA relatives au trimestre concerné et des comptes d'exploitation correspondants.

A défaut de transmission dans le délai prévu, une pénalité de 50 euros par jour calendaire de retard est due d'office par le Concessionnaire, sans préavis.

15.4. Paiement des redevances

La redevance est payable trimestriellement, à terme échu.

Elle est due à partir de la date de la notification de l'octroi de la réception des travaux, conformément à l'article 9, point 9.2.

Le premier trimestre pour lequel la redevance est due est le trimestre civil au cours duquel la notification précitée a été effectuée.

Pour ce premier trimestre, la redevance minimale de 5000 € visée au point 15.2 est, le cas échéant, réduite proportionnellement selon la formule suivante :

$$R_1 = 5000 \times \frac{X}{Y}$$

Dans cette formule :

- R_1 est la redevance minimale à payer pour le premier trimestre ;
- X est le nombre de jours calendaires restant dans le trimestre civil à compter de la date de notification de l'octroi de la réception visée à l'article 9, 9.2, *supra* ;
- Y le nombre de jours calendaires que comporte le trimestre concerné.

Dans les 15 jours calendaires qui suivent la réception de la synthèse trimestrielle dont question au point 15.4.3 ci-dessus, le Pouvoir concédant adresse au Concessionnaire une facture pour le paiement de la redevance due. Le versement doit être effectué par le Concessionnaire dans les 30 jours calendaires qui suivent la date d'envoi de la facture.

15.5. Intérêts de retard

Tout paiement non effectué dans les 30 jours prévus à cet effet donne lieu de plein droit et sans mise en demeure préalable à un intérêt de retard calculé au taux commercial au prorata du nombre de jours de retard.

15.6. Contrôles

Le Concessionnaire doit être à même de justifier les chiffres d'affaires qu'il a réalisés par :

- les relevés des caisses enregistreuses ;
- tout autre moyen jugé utile par le Pouvoir concédant ou l'Administration gestionnaire.

Il tient ces éléments à la disposition du Pouvoir concédant et de l'Administration gestionnaire.

Toute vente ou prestation de service donne lieu à la remise d'un ticket de caisse.

Les établissements sont équipés de caisses enregistreuses automatiques avec calcul du montant cumulé des recettes pour les produits et services auxquelles s'appliquent la redevance. Les machines sont conçues de manière à ce qu'aucune modification des montants ne puisse être apportée par les exploitants. Toutes les caisses enregistreuses sont agréées par un organisme officiel impartial habilité à cet effet.

A toute demande du Pouvoir concédant, de l'Administration gestionnaire ou de la personne désignée par l'un ou l'autre, le Concessionnaire est tenu de laisser consulter ou de transmettre tout document établissant le montant des chiffres d'affaires réalisés.

A la fin de chaque exercice comptable, dans un délai de maximum 6 mois, une copie du bilan et du compte d'exploitation de l'exercice est transmise au Pouvoir concédant.

Le Concessionnaire signera une procuration, valable pendant la durée de la concession, en faveur du Pouvoir concédant et de l'Administration gestionnaire pour solliciter du Service Public Fédéral Finances la communication du chiffre d'affaires et des montants de TVA déclarés.

En vue d'un meilleur contrôle et sans devoir en donner la justification, le Pouvoir concédant ou l'Administration gestionnaire peuvent recourir, à leurs frais, aux services d'un réviseur d'entreprises ou d'un expert-comptable choisi par eux.

Article 16 – Clauses de réexamen

16.1. Ordres et faits quelconques du Pouvoir concédant

16.1.1. Obligation de respecter les ordres du Pouvoir concédant

Le Pouvoir concédant peut, dans l'intérêt public, notamment dans l'intérêt de la protection des usagers, de l'environnement ou de l'intégrité des infrastructures avoisinantes, donner des ordres au Concessionnaire pouvant avoir pour objet des ajouts, suppressions, modifications ou changements relatifs aux obligations contractuelles de celui-ci.

Ces ordres doivent être notifiés par écrit. Ils ne peuvent modifier l'objet de la concession ni impacter de plus de 15 %, à la hausse ou à la baisse, le montant des investissements initialement prévus par le Concessionnaire dans son plan d'affaires visé à l'article 4 de la partie I de présent cahier des charges. Si plusieurs ordres successifs sont donnés, le montant cumulé des modifications doit rester inférieur à ce pourcentage.

Le Concessionnaire est tenu de respecter ces ordres, sauf à en être tenu indemne conformément aux dispositions du point 16.1.2 ci-après.

16.1.2. Droit à des dommages et intérêts ou à la révision du marché

Si un ordre du Pouvoir concédant modifiant les obligations contractuelles du Concessionnaire cause à celui-ci ou est de nature à lui causer un préjudice, le Concessionnaire peut obtenir des dommages et intérêts, une prolongation des délais ou une révision du marché, moyennant respect des conditions suivantes :

1. dans un délai de 30 jours calendaires à partir de la notification de l'ordre concerné, il doit en dénoncer les effets au Pouvoir concédant, par écrit ;
2. dans un délai de 6 mois suivant la notification de l'ordre incriminé, il doit introduire auprès du Pouvoir concédant une requête chiffrée et justifiée en vue de l'obtention de dommages et intérêts, d'une prolongation des délais ou d'une révision du marché.

Aucune indemnité, prolongation de délai ou révision du marché n'est due si les conditions précitées n'ont pas été respectées ou si l'ordre donné n'a que des conséquences préjudiciables mineures.

16.2. Droit à révision du marché en cas de circonstances imprévisibles

16.2.1. Droit à révision du marché dans le chef du Concessionnaire

Le Concessionnaire n'a droit en principe à aucune modification des conditions contractuelles pour des circonstances quelconques auxquelles le Pouvoir concédant est étranger. Il peut toutefois se prévaloir de circonstances qu'il ne pouvait raisonnablement prévoir au moment du dépôt de son offre (ou, s'il y a eu négociations avant de conclure la concession, du dépôt de sa dernière offre), qu'il ne pouvait éviter et aux conséquences desquelles il ne peut ou n'a pu se soustraire même en faisant ou ayant fait toutes les diligences nécessaires, pour obtenir la prolongation, la révision ou la résiliation de la concession.

Ce droit est subordonné aux conditions suivantes :

1. Les faits ou circonstances incriminés doivent lui causer ou lui avoir causé un préjudice très important, ou affecter de manière substantielle la rentabilité de la concession.
2. Ne sont pas admis comme faits ou circonstances permettant d'obtenir la prolongation, la révision ou la résiliation du marché :
 - la défaillance d'un sous-concessionnaire ou sous-traitant, sauf si le sous-concessionnaire ou le sous-traitant peut se prévaloir de faits ou circonstances tels que visés à l'alinéa 1^{er} que le Concessionnaire aurait pu faire valoir lui-même s'il avait été placé dans une situation analogue ;
 - les aléas ordinaires liés à l'exploitation d'établissements commerciaux.

3. Le Concessionnaire doit :

- a) en cas de faits ou circonstances perturbant l'exécution des travaux d'établissement des installations : dénoncer ces faits ou circonstances au plus tôt, par écrit, au Pouvoir concédant et, en tout état de cause, dans un délai de 30 jours calendaires à partir de leur survenance, en signalant sommairement leur influence sur l'exécution et le coût des travaux ;
- b) en cas de faits ou circonstances perturbant l'exploitation de la concession: dénoncer ces faits ou circonstances au plus tôt, par écrit, au Pouvoir concédant et, en tout état de cause, dans un délai de 30 jours calendaires à partir de leur survenance ou, si le Concessionnaire ne pouvait en appréhender immédiatement l'incidence, à partir du moment où cette incidence est devenue manifeste, en signalant sommairement leur influence sur l'équilibre du marché.

4. Le Concessionnaire doit, dans un délai de 6 mois suivant, selon le cas, la survenance des faits ou circonstances incriminés ou le moment où leur incidence est devenue manifeste, introduire auprès du Pouvoir concédant une requête chiffrée et justifiée.

Aucune indemnité, prolongation de délai ou révision du contrat n'est due si les conditions visées au point 3 et 4 ci-dessus n'ont pas été respectées

16.3. Aléas relatifs aux permis et aux autres autorisations éventuellement requises

Les risques d'obtention des permis d'urbanisme, d'environnement ou autres dans des délais utiles en vue du respect du délai de 24 mois prévu à l'article 9, point 9.1, *supra* est à charge du Concessionnaire. Toutefois, si, pour des raisons indépendantes de sa volonté et malgré qu'il ait fait toutes les diligences nécessaires, le Concessionnaire n'a pas pu obtenir le ou les permis nécessaires dans le ou les délais normalement prévisibles, il peut obtenir une prolongation du délai de 24 mois précité.

Pour obtenir cette prolongation de délai, le concessionnaire adresse une demande écrite au Pouvoir concédant au plus tard 120 jours calendaires avant l'expiration du délai de 24 mois précité, en exposant de manière circonstanciée les démarches qu'il a effectuées et les raisons du retard d'obtention du ou des permis concernés.

La concession devient caduque si la réalisation de son objet est devenue impossible en raison du refus des permis d'urbanisme ou d'environnement, ou des autres autorisations éventuellement nécessaires à la mise en œuvre du projet, bien que le Concessionnaire ait fait toutes les diligences nécessaires pour obtenir ces permis ou autorisations, en ce compris l'exercice des recours pouvant raisonnablement être envisagés.

La caducité de la concession du chef des circonstances susmentionnées n'entraîne aucun droit à indemnité au profit du Concessionnaire. Les frais que celui-ci a engagés pour la réalisation du projet restent à sa charge.

Sans préjudice de la clause de réexamen visée au point 16.2 *supra*, la modification du projet du concessionnaire, tel qu'il résulte de son offre, est autorisée si cette modification est nécessaire afin de se conformer aux conditions qui assortissent les permis d'urbanisme et d'environnement ou les autres autorisations octroyées au Concessionnaire.

Pour obtenir la modification de son projet en raison de la circonstance susmentionnée, le Concessionnaire adresse au plus tôt après l'obtention du permis ou de l'autorisation concernée une demande écrite au pouvoir concédant, en exposant les modifications à son projet qu'implique le respect des conditions assortissant le permis ou l'autorisation.

16.4. Cession de la concession

La cession de la concession à un autre opérateur économique peut être envisagée dans l'un ou l'autre des cas suivants :

1. dans le cas visé à l'article 66, 2°, de l'A.R. du 25 juin 2017 *relatif à la passation et à l'exécution des contrats de concession* ;
2. si le Concessionnaire est en état de faillite, de liquidation, de cessation d'activités, de réorganisation judiciaire, ou a fait l'aveu de sa faillite, ou fait l'objet d'une procédure de liquidation ou de réorganisation judiciaire, ou se trouve dans toute situation analogue résultant d'une procédure de même nature existant dans d'autres réglementations nationales ;
3. en vertu d'un contrat de gage immobilier, d'hypothèque, de leasing immobilier, ou d'un autre contrat analogue destiné à garantir les engagements du Concessionnaire vis-à-vis d'une banque, dans le cadre du financement des ouvrages de la concession, pour autant que le Pouvoir concédant ait expressément accepté ce contrat ;
4. en cas de faits ou circonstances imprévisibles au sens de l'article 16.2 *supra*.
5. à une filiale spécialement créée par le Concessionnaire pour construire et exploiter l'hôtel et autres services offerts par le Concessionnaire dans la zone concédées.

Le concessionnaire doit au minimum remplir les conditions suivantes :

1. ne pas se trouver dans une des situations d'exclusions visées à l'article 7, point 7.1, du présent cahier des charges ;

2. sauf dans le cas visé au point 5 de l'alinéa qui précède, satisfaire aux conditions de capacité financière et économique ainsi que de capacité technique et professionnelle fixées à l'article 7, point 7.2, de la partie I du présent cahier des charges.

La cession est subordonnée à l'accord exprès du Pouvoir concédant qui n'est en aucun cas tenu de l'accepter.

La cession de la concession implique en principe l'engagement du cessionnaire à reprendre et à poursuivre l'ensemble des obligations du Concessionnaire découlant de la concession. Le Pouvoir concédant peut accepter de libérer complètement le cédant, ou exiger de le conserver comme débiteur subsidiaire dans cas où le cessionnaire n'exécuterait pas correctement ses obligations, ou exiger que le cédant et le cessionnaire demeurent solidairement obligés.

Article 17 – Sous-traitants

L'attention du Concessionnaire est attirée sur les articles 49 et 56 de l'A.R. du 25 juin 2017 *relatif à la passation et à l'exécution des contrats de concession* qui énoncent diverses obligations concernant la sous-traitance.

Article 18 – Sous-concession ou sous-traitance de l'exploitation

Le Concessionnaire ne peut, sans l'accord exprès du Pouvoir concédant, sous-concéder la concession, ou sous-traiter tout ou partie les activités commerciales de la concession.

44

Le sous-concessionnaire ou le sous-traitant envisagé ne peut se trouver dans une des situations d'exclusion visées aux articles 50 à 52 de la loi du 17 juin 2016

Le Pouvoir concédant peut exiger la preuve que le sous-concessionnaire ou le sous-traitant dispose de la capacité économique et financière ainsi que de la capacité technique et professionnelle suffisantes en relation avec l'exercice des activités commerciales sous-concédées ou sous-traitées.

Dans le cas où il sous-concède ou sous-traite l'exploitation de tout ou partie de la concession, le Concessionnaire reste néanmoins entièrement responsable vis-à-vis du Pouvoir concédant de la bonne exécution des obligations résultant du marché. L'autorisation donnée par le Pouvoir concédant ne l'exonère pas de cette responsabilité.

Article 19 – Recours à des entrepreneurs tiers pour l'exécution des travaux

Les entrepreneurs auxquels le Concessionnaire recourt pour l'exécution des travaux doivent satisfaire aux conditions prévues par la loi du 20 mars 1991 *organisant l'agrégation d'entrepreneurs de travaux* et à ses arrêtés d'exécution.

Article 20 – Contrôle et sanctions pour défaut d'exécution

20.1. Contrôle

Les agents du Pouvoir concédant ou de l'Administration gestionnaire, ou les personnes désignées par l'un ou l'autre, ont, pendant toute la durée de la concession, librement accès aux installations érigées dans la zone concédée afin d'y effectuer tous les contrôles nécessaires.

Le Concessionnaire est tenu de communiquer au Pouvoir concédant ou à l'Administration gestionnaire, à la première demande de l'un ou l'autre, tous les renseignements en rapport avec l'exécution du présent marché et, de manière générale, en rapport avec l'exercice de ses activités sur les terrains affectés à la concession.

20.2. Défaut d'exécution

Le Concessionnaire est considéré en défaut d'exécution :

1. lorsque les prestations qui lui incombent ne sont pas achevées dans les délais fixés par les documents contractuels ;
2. lorsque les prestations qui lui incombent ne sont pas exécutées dans les conditions définies par les documents contractuels ;
3. lorsqu'il ne suit pas les ordres écrits valablement donnés par le Pouvoir concédant ou le fonctionnaire dirigeant.

20.3. Constatation des défauts d'exécution

Les défauts d'exécution sont constatés par un procès-verbal dont une copie est notifiée immédiatement au Concessionnaire par lettre recommandée.

Une copie du procès-verbal est éventuellement notifiée également au tiers qui a constitué ou garanti le cautionnement.

Le Concessionnaire est tenu de s'exécuter immédiatement. Il peut faire valoir ses moyens de défense par lettre recommandée à la poste adressée au Pouvoir concédant dans les 15 jours calendaires qui suivent la date d'envoi du procès-verbal. Son silence est considéré, après ce délai, comme une reconnaissance des faits constatés.

A défaut pour le Concessionnaire de présenter ses moyens de défense dans le délai de 15 jours susvisés, ou si le Pouvoir concédant juge les moyens de défense présentés non justifiés, les pénalités ou mesures visées aux points ci-après sont applicables.

20.4. Pénalités pour défaut d'exécution

Tout défaut d'exécution pour lequel une pénalité spéciale n'est pas fixée par d'autres dispositions du présent cahier des charges est passible soit d'une pénalité unique de 500 EUR, soit, dans le cas où il importe de mettre fin immédiatement au défaut d'exécution, d'une pénalité journalière de 100 EUR par jour calendaire de non-exécution. Cette dernière pénalité est appliquée à partir du lendemain de l'expiration du délai de 15 jours visé au point 20.3 ci-avant et cela, jusqu'à et y inclus le jour où le défaut d'exécution a disparu.

Les montants des pénalités uniques et journalières sont révisables sur base de l'indice des prix à la consommation fixé par le Service Public Fédéral Economie, PME, Classes moyennes et Energie pour le mois durant lequel le procès-verbal a été dressé, l'indice de référence étant celui en vigueur le mois qui précède la date de conclusion de la concession.

Le montant des pénalités est payé au Pouvoir concédant dans un délai de 15 jours calendaires à compter du lendemain de la date d'envoi au Concessionnaire d'un ordre de paiement à cet effet. Tout retard de paiement donne lieu, d'office et sans mise en demeure préalable, à l'application d'intérêts de retard au taux légal en matière commerciale.

L'application des pénalités susmentionnées ne prive pas le Pouvoir concédant de son droit de réclamer des dommages et intérêts pour le préjudice et les pertes qu'il a éventuellement subis suite au manquement du Concessionnaire.

20.5. Demande de remise de pénalités

Les demandes de remise partielle de pénalités doivent, sous peine de déchéance, être introduites par écrit au plus dans le délai de 15 jours calendaires à compter de la date d'envoi de l'ordre de paiement visé au point 20.4 *supra*.

20.6. Mesures d'office

En cas de manquement contractuel grave du Concessionnaire, le Pouvoir concédant peut appliquer les mesures d'office prévues à l'article 71 de l'A.R. du 25 juin 2017, dans les conditions prévues à cet article.

Pour l'application l'alinéa 1^{er}, sont notamment considérés comme des manquements graves :

- la fraude délibérée au détriment des droits du Pouvoir concédant ;
- les négligences mettant gravement en danger les infrastructures avoisinantes ou leurs usagers ;
- les infractions répétitives aux conditions des permis d'urbanisme et d'environnement ;
- les manquements persistant sans justification valable nonobstant l'envoi de plusieurs procès-verbaux constatant ceux-ci.

20.7. Evaluation ponctuelle ou régulière

L'Administration se réserve le droit de faire réaliser à ses frais, par ses services ou par un organisme extérieur, une évaluation ponctuelle ou régulière de la manière dont le Concessionnaire s'acquitte de ses obligations. Cette évaluation peut porter, notamment, sur la qualité des services offerts, le soin apporté par le Concessionnaire à l'entretien des équipements, surfaces et autres éléments dont l'entretien lui incombe, la bonne tenue du personnel. Cette évaluation donne lieu à l'établissement d'un rapport dont une copie est communiquée au Concessionnaire.

Article 21 – Dispositions particulières concernant la fin de la concession

21.1. Dossiers d'intervention ultérieure

Sauf s'il lève l'option d'achat des terrains de la zone concédée, à la fin de la concession, le Concessionnaire remet au Pouvoir concédant, en original, les dossiers d'intervention ultérieure établis par les coordinateurs de sécurité et de santé à l'occasion des travaux exécutés dans la zone concédée pendant la durée de la concession.

21.2. Continuité de l'exploitation

Sauf s'il lève l'option d'achat des terrains de la zone concédée, à la fin de la concession, le Concessionnaire prend toutes les dispositions utiles pour que l'exploitation des constructions et ouvrages érigés dans la zone concédée puisse être continuée par le nouveau concessionnaire qui pourra être désigné par le Pouvoir concédant.

Si une procédure est lancée par le Pouvoir concédant afin d'attribuer la concession à un nouveau concessionnaire, le Concessionnaire permet aux entreprises souhaitant déposer leur candidature ou une offre dans le cadre de cette procédure de visiter le site et les locaux et de prendre toutes les photos, relevés et mesures utiles. En concertation avec l'Administration, il peut toutefois fixer des jours et des heures à cet effet.

Il met à la disposition du nouveau concessionnaire tous les documents utiles à l'exploitation des constructions et ouvrages érigés dans la zone concédée.

21.3. Réception finale

A la fin de la concession, il est procédé à une réception consistant en la vérification par le fonctionnaire dirigeant que toutes les obligations découlant de la fin de la concession ont été exécutées conformément aux clauses du marché. Il incombe au Concessionnaire de demander cette réception par lettre recommandée.

Il est procédé à la réception dans les 15 jours ouvrables qui suivent la réception de la demande écrite.

Le fonctionnaire dirigeant notifie au Concessionnaire sa décision d'octroi ou de refus de la réception dans le délai de 15 jours précité. La décision de refus de réception est motivée.

En cas de refus de réception, il appartient au Concessionnaire de prendre toutes les mesures nécessaires pour se mettre en ordre.

Dès que c'est le cas, le Concessionnaire en avise le fonctionnaire dirigeant par courrier recommandé.

Les alinéas 2 à 4 ci-dessus sont à nouveau applicables dans ce cas.

Article 22 – Développement économique local

Le Concessionnaire accepte de s'associer aux démarches éventuelles coordonnées par le Pouvoir concédant auprès des acteurs publics régionaux et locaux (tels que communes,

provinces, intercommunales de développement économique, chambres de commerce, le Commissariat général au Tourisme, maisons du tourisme, l'Office de Promotion des Produits wallons, l'Agence wallonne à l'Exportation, l'Institut du Patrimoine wallon) visant à ce que les aires de stationnement le long du réseau structurant puissent également être utilisées, dans la mesure du possible, comme vecteur de développement économique local.

Article 23 – Litiges

Sans préjudice des autres forclusions ou prescriptions prévues par la loi ou par le présent cahier des charges, toute action judiciaire d'une des parties à la présente concession relative à l'exécution de celle-ci doit, sous peine de forclusion, être signifiée à l'autre partie au plus tard dans les 30 mois qui suivent l'octroi de la réception finale visée à l'article 21, 21.3.

Tout litige est soumis à la compétence exclusive des tribunaux de l'arrondissement judiciaire de Liège. Le droit belge est applicable.

CHAPITRE 2 – PRESCRIPTIONS TECHNIQUES REGISSANT LES PRESTATIONS A CHARGE DU CONCESSIONNAIRE

SECTION 1 – PRESCRIPTIONS GENERALES

Article 24 – Planning prévisionnel des travaux

Dans un délai de 60 jours de calendrier qui suit la conclusion du marché, le Concessionnaire transmet au fonctionnaire dirigeant un planning prévisionnel des travaux, précisant notamment le délai prévu, à partir de la conclusion du marché, pour la mise en service des établissements.

Article 25 – Demande des permis d'urbanisme et d'environnement

Le Concessionnaire est chargé de demander en temps utile, à ses frais, tous les permis, notamment d'urbanisme et d'environnement, nécessaires pour la réalisation des travaux, y compris ceux à charge du Pouvoir concédant en vertu de l'article 5, 5.2, 3° à 5°, pour l'exploitation des établissements de la concession, et d'une manière générale, pour l'exercice de toutes ses activités sur l'aire de stationnement.

Il notifie à l'Administration gestionnaire une copie des demandes de permis qu'il introduit auprès des autorités compétentes. Il notifie à ladite administration une copie des permis reçus ou, le cas échéant, de la décision de refus de la ou des autorités compétentes, cela dans les 15 jours calendaires de la réception, selon le cas, du permis ou de la décision de refus.

Il en va de même lors de chaque renouvellement de permis.

Article 26 – Approbation des plans définitifs

Avant d'introduire toute demande de permis d'urbanisme, le Concessionnaire soumet les plans destinés à accompagner la demande à l'approbation du fonctionnaire dirigeant qui dispose d'un délai de 15 jours ouvrables à dater de leur réception pour transmettre par écrit sa décision d'approbation ou de refus d'approbation motivé.

En cas de désapprobation, le Concessionnaire apporte aux plans les corrections ou modifications nécessaires et les soumet à nouveau à l'approbation du fonctionnaire précité qui dispose d'un nouveau délai de 15 jours ouvrables pour transmettre sa décision par écrit.

L'alinéa qui précède est de nouveau applicable en cas de désapprobation des plans corrigés ou modifiés.

L'approbation par le fonctionnaire dirigeant a pour objet l'examen de la conformité des équipements et aménagements faisant l'objet des plans aux prescriptions contractuelles en ce qui concerne, notamment, leur surface et leur volume, leur disposition, leur aspect extérieur, leur aménagement intérieur, les matériaux utilisés... Elle ne comporte aucun engagement quant à leur solidité ou à leur résistance, ni à leur conformité aux prescriptions légales ou réglementaires spécifiques régissant la réalisation et l'exploitation de ces établissements.

Article 27 – Raccordements

Il appartient au Concessionnaire de demander les autorisations de raccordement aux réseaux d'eau, d'électricité et de gaz nécessaires pour l'exploitation des établissements de la concession et, d'une manière générale, pour l'exercice de ses activités sur l'aire de stationnement.

Les droits et frais de raccordements divers sont à sa charge.

Article 28 – Sécurité durant les travaux

Le Concessionnaire prend toutes les précautions nécessaires pour assurer, lors de la réalisation des travaux qui lui incombent, la sécurité de la circulation, de son personnel, du public et, de manière générale, de toute personne amenée à visiter le chantier ou à le côtoyer.

Il place et maintient, pendant toute la durée des travaux, des garde-corps solides, éclairés la nuit et par temps de brouillard, au bord des fouilles et des endroits dangereux.

Il se conforme, pour la signalisation du chantier, aux prescriptions légales et réglementaires en la matière, au cahier des charges type QUALIROUTES et aux ordres donnés par l'Administration gestionnaire.

Il veille à ce que les dépôts de matériaux n'empiètent pas sur les espaces réservés à la circulation des véhicules motorisés et soient signalés convenablement. Il fait en sorte qu'il ne subsiste plus de dépôts de matériaux à l'achèvement des travaux.

Article 29 – Coordination en matière de sécurité et de santé

Pour les travaux dont la réalisation lui incombe, il appartient au Concessionnaire de désigner ou de faire en sorte que soit désigné un coordinateur de sécurité et de santé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur. La rémunération des prestations du coordinateur est à sa charge.

Article 30 – Dossier d'intervention ultérieure

Le Concessionnaire communique au fonctionnaire dirigeant, dans un délai de 15 jours de calendrier suivant la fin de chaque mission de coordination-réalisation, une copie du dossier d'intervention ultérieure établi par le coordinateur de sécurité et de santé.

Article 31 – Respect des réglementations spécifiques, des règles de l'art et des normes techniques

Sans préjudice des prescriptions techniques prévues par le présent cahier spécial des charges, les divers équipements et aménagements doivent être réalisés, entretenus et exploités conformément aux dispositions légales et réglementaires qui régissent la réalisation, l'entretien ou l'exploitation de tels équipements ou aménagements, conformément aux permis délivrés, notamment les permis d'environnement et d'urbanisme, et conformément aux règles de l'art, telles qu'elles sont déterminées notamment par les normes techniques approuvées par des organismes européens ou belges à activité normative reconnus.

50

SECTION 2 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES CONCERNANT L'HOTEL

Article 32 – Hôtel

L'hôtel comprendra un minimum de 35 chambres dont deux adaptées aux personnes à mobilité réduite.

Deux types de chambres seront proposés au minimum.

L'hôtel comprendra un espace petit déjeuner accessible à la clientèle de l'hôtel ainsi qu'aux usagers de la route dans un cadre « cosy » et confortable. La capacité d'accueil des personnes supplémentaires à la clientèle de l'hôtel doit être de 30 personnes au moins.

Il est loisible au Concessionnaire d'offrir des services d'hôtellerie ou de restauration supplémentaires.

Article 33 – Sanitaires

Le Concessionnaire aménage et entretient des sanitaires accessibles aux usagers de la route 24 heures sur 24, comportant au minimum les équipements suivants :

1. Sanitaires pour hommes : 4 urinoirs, 4 WC dont un pour personne handicapée, 3 lavabos et 3 douches comprenant une zone de déshabillage sèche.
- 2 Sanitaires pour femmes : 2 WC dont 1 pour personne handicapée, 2 lavabos et 2 douches comprenant une zone de déshabillage sèche.

Ces sanitaires peuvent être prévus dans le bâtiment de l'hôtel ou dans une construction séparée.

Article 34 - Ventilation

Des installations de ventilation sont prévues dans la cuisine, les salles de consommation, les sanitaires, les salles de lavage et les locaux de changement de vêtements.

Le débit de renouvellement de l'air est conforme aux réglementations et normes en vigueur.

Le conduit d'aspiration des vapeurs de cuisine est pourvu d'un dispositif de dégraissage.

Les installations de ventilation sont calculées et réalisées de manière à assurer dans la cuisine une pression inférieure à celle régnant dans les salles de consommation, cela afin d'éviter la propagation des odeurs de cuisine.

Article 35 – Bornes de recharge pour véhicules électriques légers

51

Le Concessionnaire installe au moins 2 bornes d'alimentation électrique, d'une puissance unitaire de minimum 22 kw, pour la recharge des accumulateurs de véhicules électriques ou de véhicules hybrides rechargeables.

Il prévoit une possibilité d'extension ultérieure du nombre de ces installations en fonction de l'évolution du parc automobile.

Les frais de raccordement de ces bornes de recharge et de consommation d'électricité y afférente sont à sa charge. Le Concessionnaire peut toutefois prévoir un système de rétribution à son profit à charge des usagers qui utilisent ces bornes.

Article 36 – Equipements accessoires

36.1. Local d'entretien

Le Concessionnaire aménage un local d'entretien de 2 m² minimum pour les sanitaires.

36.2. Téléphone, imprimante et accès internet

Le Concessionnaire met à la disposition du public :

1° au moins un GSM accessible en cas d'urgence.

2° une imprimante ;

3° un accès internet ;

4° une zone free WIFI.

L'usage du GSM pour les cas d'urgence doit être possible 24 heures sur 24.

La mise à disposition de l'imprimante, de l'accès internet et de la zone WIFI peut être limitée aux heures d'ouverture de l'accueil de l'hôtel.

36.3. Local pour surveillance

Dans l'hypothèse de l'installation de caméras, le Concessionnaire met à la disposition de l'Administration un local fermé de de 6 à 8 m² destiné à stocker les données enregistrées par les caméras de vidéo surveillances. Ce local est pourvu d'une alimentation électrique. Un chemin de câbles, de gaines et de chambres de tirage dans la zone concédée est prévu afin de pouvoir faire la jonction avec la zone non concédée.

Article 37 – Prescription commune aux locaux exploités

Les locaux ouverts au public sont meublés avec du mobilier et du matériel de bonne qualité, au goût du jour et confortable. L'utilisation de mobilier ou de matériel dégradé est interdite.

Les locaux ouverts au public sont convenablement décorés.

52

SECTION 3 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES CONCERNANT LA REALISATION DES AMENAGEMENTS EXTERIEURS DANS LA ZONE CONCEDEE

Article 38 – Parkings

Le Concessionnaire aménage, dans la zone concédée, les emplacements de stationnement prescrits à l'article 5, 5.1, *supra*. Il prévoit également des emplacements de stationnement en nombre suffisant pour le parcage des véhicules de son personnel et des livreurs en fonction de sa propre organisation.

Article 39– Voiries

En principe, les voiries sont à sens unique et d'une largeur minimale de 4 mètres pour 1 voie et de 7 mètres pour 2 voies de circulation. Elles sont aménagées en adéquation avec celles situées hors de la zone concédée, suivant des tracés comportant des rayons de giration adéquats.

Les matériaux et leur mise en œuvre sont conformes aux clauses techniques du cahier des charges type QUALIROUTES. En ce qui concerne les voiries destinées à recevoir un trafic lourd, l'article G.2.2.3 de ce cahier des charges type est complété comme suit : les enrobés en couches de liaison et de roulement satisfont aux prescriptions pour l'orniérage mesuré au simulateur de trafic, réseau I, catégorie trafic $8000 \geq T \geq 4000$. A la demande du fonctionnaire dirigeant, le Concessionnaire fournit les documents qui attestent de cette conformité.

Article 40 – Trottoirs

Les trottoirs, dans la zone concédée, sont revêtus et surélevés par rapport aux voiries. Ils sont aménagés en adéquation avec ceux situés hors des ladite zone et de sorte à raccorder les parkings situés tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de ces zones aux équipements commerciaux et de services.

Article 41 – Passage pour piétons

Des passages pour piétons réglementaires complètent ces trottoirs au droit des traversées des voies de circulation. Au droit de ces passages, les bordures sont abaissées de sorte à faciliter la circulation des personnes à mobilité réduite. Les aménagements sont conçus et réalisés dans l'intérêt prioritaire de la sécurité des piétons et suivant les recommandations du guide de bonnes pratiques pour l'aménagement des cheminements piétons accessibles à tous (Région wallonne – Manuel du MET n°10 – Octobre 2006).

Les matériaux et leur mise en œuvre sont conformes aux clauses techniques du cahier des charges type QUALIROUTES.

Article 42 – Terre-pleins et îlots

Les terre-pleins et îlots non revêtus sont engazonnés et/ou agrémentés de fleurs ou d'arbustes. Les aménagements paysagers doivent être de qualité et esthétique.

Article 43 – Eclairage public

L'éclairage public dans la zone concédée est réalisé par le Concessionnaire en harmonie avec celui de l'aile de l'aire de stationnement situé hors de ces zones. L'éclairage est de type LED dimming. Les frais de raccordement et de consommation sont la charge du Concessionnaire.

Article 44 – Signalisation et marquage

Les marquages routiers dans la zone concédée sont réalisés par le Concessionnaire dans le respect de la réglementation en vigueur et en conformité avec les prescriptions du cahier des charges type QUALIROUTES, chapitre L. Il en va de même de la signalisation la zone concédée.

Avant leur mise en œuvre, le ou les plans de marquage et de signalisation sont soumis à l'approbation du fonctionnaire dirigeant. Cette approbation vise à vérifier si le ou les plans concernés respectent la réglementation et les prescriptions du cahier des charges type QUALIROUTES et sont adaptés à la situation de terrain.

Le fonctionnaire dirigeant dispose d'un délai de 15 jours ouvrables pour notifier son approbation ou son refus d'approbation motivé.

En cas de refus d'approbation, le Concessionnaire adapte le ou les plans concernés en fonction des observations du fonctionnaire dirigeant et le présente à nouveau à celle-ci pour approbation. L'alinéa qui précède est de nouveau applicable dans ce cas.

En cas d'approbation, le ou les plans concernés peuvent être mis en œuvre.

L'absence de réponse du fonctionnaire dirigeant dans le délai de 15 jours précité vaut approbation.

SECTION 4 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS AMENAGEMENT A CHARGE DU CONCESSIONNAIRE EN DEHORS DE LA ZONE CONCEDEE

Article 45 – Poubelles

Le Concessionnaire équipe l'ensemble de l'aire de stationnement clôturée de poubelles en nombre et en volume suffisants permettant une gestion efficace et écologique des déchets.

La centralisation des déchets ne peut être visible pour les usagers.

Ces poubelles sont placées à des endroits bien éclairés.

Avant d'installer les poubelles, le Concessionnaire soumet son plan d'installation des poubelles, indiquant le nombre, le type et l'emplacement de celles-ci, à l'approbation du fonctionnaire dirigeant. Cette approbation vise à vérifier si le nombre le type et l'emplacement des poubelles est approprié.

Le fonctionnaire dirigeant dispose d'un délai de 15 jours ouvrables pour notifier son approbation ou son refus d'approbation motivé.

En cas de refus d'approbation, le Concessionnaire adapte le plan en fonction des observations du fonctionnaire dirigeant et le présente à nouveau à celle-ci pour approbation. L'alinéa qui précède est de nouveau applicable dans ce cas.

En cas d'approbation, le plan peut être mis en œuvre.

L'absence de réponse du fonctionnaire dirigeant dans le délai de 15 jours précité vaut approbation.

SECTION 4 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES CONCERNANT L'EXPLOITATION DES EQUIPEMENTS

Article 46 – Heures d'ouvertures

L'établissement hôtelier est ouvert tous les jours, y compris les week-ends et jours fériés,

Il est accessible 24 heures sur 24 via un système automatique ou non.

L'espace « petits déjeuners » est accessible jusqu'à 10h30 les jours de la semaine et 11h00 le WE.

L'hôtel et les bâtiments sanitaires doivent être entretenus et ravitaillés de manière à ce que le service à la clientèle de l'hôtel et aux usagers de la route soit assuré en permanence.

Article 47 – Tarifs

Les tarifs sont clairement affichés.

Le tarif appliqué pour les services prestés dans les parties HORECA correspond à un tarif normal pour le type d'établissement concerné.

L'utilisation de sanitaires par la clientèle des parties HORECA est gratuite selon les usages commerciaux dans le secteur.

L'utilisation des sanitaires prévus pour les usagers de la route, notamment les transporteurs routiers utilisant le parking clôturé pour poids-lourds, qui ne sont pas clients des parties HORECA, peut être payante. Le tarif appliqué est raisonnable et ne peut avoir un effet dissuasif.

Article 48 – Prescriptions particulières concernant l'exploitation des parties HORECA

L'entretien des locaux doit être impeccable en tout temps.

Les denrées alimentaires doivent être de première qualité. Elles doivent être conservées, préparées dans des conditions d'hygiène irréprochables.

Les boissons doivent être vendues sous leur appellation d'origine ou contrôlée.

Les portions servies par repas doivent être normales et égales en valeur, poids et qualité à celles qui sont servies dans les établissements de standing équivalent.

Article 49 – Emploi des langues

Le Concessionnaire doit employer la langue française pour ses avis et communications au public.

Les avis et communications peuvent être également produits dans d'autres langues pour répondre aux besoins de la clientèle. Le texte dans les diverses langues doit apparaître dans l'ordre suivant : le français, le néerlandais, l'allemand, l'anglais, etc.

Le personnel doit s'exprimer parfaitement en français.

Article 50 – Personnel

Le personnel doit être compétent, poli et serviable envers les usagers.

Il doit porter une tenue propre et convenable. Il doit être clairement identifiable.

Il doit respecter scrupuleusement les bonnes mœurs.

L'Administration peut exiger la présentation par le Concessionnaire du certificat de bonne vie et mœurs de son personnel.

En cas de faute grave d'un membre du personnel, l'Administration peut exiger l'exclusion immédiate de ce membre sans être tenue aucunement d'intervenir dans les frais éventuels de licenciement.

Article 51 – Répression de l'ivresse

L'attention du Concessionnaire est attirée sur l'article 4 de l'arrêté-loi du 14 novembre 1939 relatif à la répression de l'ivresse, qui interdit de servir des boissons enivrantes à des personnes manifestement ivres. Le Concessionnaire veillera au respect de cette obligation, particulièrement si la personne en état d'ivresse manifeste l'intention de reprendre la conduite d'un véhicule. Au besoin, il avertira les services de police.

Article 52 – Ordre public et bonnes mœurs

Le Concessionnaire veille au respect de l'ordre public et des bonnes mœurs dans la zone concédée. Au besoin, il fait appel aux services de police.

56

Article 53 – Premiers soins

Le Concessionnaire doit pouvoir donner les premiers soins en cas d'incident dont serait victime un usager sur place ou dans le voisinage de l'aire de stationnement.

A cet effet, il doit disposer dans son personnel présent sur l'aile de l'aire de stationnement pendant les heures d'ouverture de la réception de l'hôtel d'au moins une personne ayant reçu une formation suffisante pour administrer les premiers soins.

Le certificat de secouriste visé à l'article 177 du Règlement général pour la protection du travail est considéré comme suffisant à cet égard.

Article 54 – Publicité, affichage et enseignes

Le Concessionnaire ne peut, à l'extérieur des locaux qu'il exploite, placer aucun panneau ou affiche publicitaire, ou recourir à aucun autre procédé de réclame ou de publicité sans autorisation du Pouvoir concédant.

Dans les locaux exploités, le Concessionnaire peut faire de la réclame ou de la publicité au profit des services prestés ou des produits vendus dans ces locaux. Toute réclame ou publicité pour d'autres services ou produits doit être autorisée préalablement par l'Administration gestionnaire.

Le Concessionnaire est autorisé à placer des enseignes au profit des installations qu'il exploite, cela dans la zone concédée, pour autant qu'il respecte la réglementation en vigueur et les conditions éventuellement déterminées par l'Administration gestionnaire.

L'Administration peut, dans l'intérêt des usagers, placer des avis ou plaques indicatrices dans la zone concédée, à l'intérieur des locaux exploités par le Concessionnaire ou en dehors de ceux-ci, en concertation avec le Concessionnaire.

Article 55 – Limites d'exploitation

Sauf autorisation écrite préalable du Pouvoir concédant, le Concessionnaire ne peut, sur l'aire de stationnement :

- 1° se livrer à ou autoriser des opérations commerciales ou lucratives autres que celles prévues par les documents contractuels ;
- 2° construire des ouvrages non prévus par les documents contractuels ;
- 3° accepter une demande de réunion d'une société, d'une association ou d'un groupement quelconque qui aurait pour effet de limiter l'accès des usagers aux parkings et aux locaux ouverts au public ;
- 4° donner en location ou autoriser un tiers à occuper privativement tout ou partie des terrains affectés à la concession ou des immeubles qui y sont édifiés.

57

Article 56 – Paiement des taxes et impôts

Le Concessionnaire paie toutes les contributions, précomptes immobiliers, impositions et taxes quelconques sur les biens et installations qu'il a édifiés ou qu'il exploite, ou à raison des opérations qu'il y effectue.

Article 56 – Entretien des bâtiments, des locaux et du mobilier

Les bâtiments et toutes les installations édifiées, exploitées ou mises à la disposition du public par le Concessionnaire doivent être constamment maintenus en bon état et bien entretenus.

Les locaux, particulièrement ceux ouverts au public, de même que le mobilier qui les meuble et le matériel qui les équipe, doivent être constamment propres, en bon état et bien entretenus.

La constitution par le Concessionnaire d'un fond pour le rafraîchissement des bâtiments, des locaux et du mobilier est préconisée.

Article 57 – Entretien des aménagements extérieurs dans la zone concédée

Les aménagements extérieurs (voiries, trottoirs, îlots, terre-pleins, éclairage, signalisation, aires de jeux...) doivent être constamment maintenus en bon état et bien entretenus.

Les équipements et mobiliers extérieurs endommagés sont remis en état ou remplacés.

Article 58 – Vidange des poubelles et ramassage des déchets

La vidange des poubelles et le ramassage des déchets sur la totalité de l'aire de stationnement clôturée, y compris en dehors de la zone concédée, sont à charge du Concessionnaire.

Le Concessionnaire procède au moins une fois par jour au ramassage des déchets abandonnés par les usagers sur l'ensemble de l'aire de stationnement.

Les poubelles sont vidangées au moins trois fois par semaine de manière à éviter leur débordement. Le stockage centralisé des immondices ne peut être visible pour les usagers. Un endroit adapté doit être créé à cet effet.


Article 59 – Obligations d'entretien hors des zones concédées

Le Concessionnaire entretient les pelouses et plantations de l'ensemble de l'aire de stationnement clôturée, y compris hors de la zone concédée (tonte régulière des pelouses et taille des plantations).

Il procède également, sur l'ensemble de l'aire de stationnement clôturée au curage régulier des fossés et avaloirs afin de les maintenir en état permanent de remplir leur fonction d'évacuation des eaux de ruissellement, ainsi qu'à l'entretien des marquages au sol afin de les maintenir en état permanent de bonne visibilité et lisibilité.

58

Fait à Liège, le 17 JAN. 2022


Olivier SOUMERYN-SCHMIT,
Vice-président


Thierry LESPLINGART,
Président

Annexes :

1. Modèle d'offre
2. Document de preuve provisoire (DPP)

ANNEXE N° 1 – MODELE D'OFFRE

Cahier spécial des charges n° SOF-22-MARCHE

N4-N63 – MARCHE-EN-EN FAMENNE

**Concession de services en vue de l'exploitation d'un établissement hôtelier
sur le parking clôturé pour poids-lourds et de la gestion courante de ce
parking**

Concession de services

OFFRE DE BASE/VARIANTE¹

Le soussigné²

OU

La société³

Représentée par⁴

OU

Les soussignés/sociétés s'engageant solidairement⁵

<hr/> <hr/> <hr/> <hr/>	<hr/> <hr/> <hr/> <hr/>	<hr/> <hr/> <hr/> <hr/>
-------------------------	-------------------------	-------------------------

¹ Biffer la mention inutile.

² Compléter si le soumissionnaire est une personne physique en indiquant le nom, le prénom, l'adresse et le n° d'entreprise.

³ Compléter si le soumissionnaire est une personne morale en indiquant la raison sociale ou la dénomination, la forme, l'adresse et le n° d'entreprise.

⁴ Mentionner les nom(s), prénom(s) et qualité(s) de la ou des personne(s) habilitée(s) à engager la personne morale.

⁵ Compléter si le soumissionnaire est un groupement de personnes physiques et/ou de personnes morales en indiquant, pour chacune d'elles, les mentions visées aux notes de bas de page n° 2 à 4.

Cahier des charges n° SOF-22-MARCHE

Représentée par	Représentée par	Représentée par
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

- Remet(tent) offre pour le marché n° SOF-22-MARCHE consistant en une concession de services ayant pour objet la construction et l'exploitation d'un hôtel sur le parking clôturé pour poids-lourds situé à l'intersection de la N4 et de la N63 à Marche-en-Famenne, ainsi que la gestion courante de ce parking.
- S'engage(nt) à exécuter ce marché conformément aux conditions du cahier des charges n° SOF-22-MARCHE ;
- Offre(nt), pour la redevance due au pouvoir concédant, conformément à l'article 15 de la partie II du cahier des charges précité, un pourcentage de _____ % sur le chiffre d'affaires réalisé par l'exploitation des différents établissements de la concession ;
- Propose(nt), conformément à l'article 4 de la partie I du cahier des charges précité, à partir de la date d'expiration du délai de 24 mois prévu à l'article 9, point 9.1, de la partie II du cahier des charges, une durée d'exploitation de _____ années.

Renseignements divers :

N° de tél. :	_____
N° de fax :	_____
Adresse email :	_____
Personne de contact :	_____

2

Sont annexés pour faire partie de l'offre¹ :

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5
- (...)

Fait le _____ à _____
[Signature]² :

¹ Enumérer les annexes et préciser leur objet.

² Signer l'offre.