



ESPACE HORECA DISPONIBLE À LA MAISON DES ARTS **APPEL D'OFFRE / CAHIER DES CHARGES**

L'asbl Arts et Culture 1030 recherche un nouvel occupant pour l'Estaminet, un espace Horeca situé dans la cour de la Maison des Arts au 147 chaussée de Haecht à Schaerbeek.



INTRODUCTION

L'asbl Arts et Culture 1030 a la volonté de développer à « L'Estaminet », situé dans la cour de la Maison des Arts, une activité Horeca proposant la vente de boissons et de petite restauration.

Elle souhaite, à travers ce projet, dynamiser le site de la Maison des Arts et offrir aux visiteurs un espace de convivialité.

Le présent cahier des charges a pour objet d'énoncer les conditions générales d'exploitation de « L'Estaminet », lesquelles seront reprises dans la convention de mise à disposition qui sera conclue entre l'asbl Arts et Culture 1030 et l'occupant désigné, et, par ailleurs, d'établir les règles d'attribution de la mise à disposition (exclusions, sélection qualitative, mode et critères d'attribution, procédure qui sera suivie, etc.).

Toute personne physique ou morale intéressée est invitée à déposer une « offre », en présentant son « projet » dans le détail (comprenant un plan financier).

1. CONCEPT / PROJET

La Maison des Arts est un centre d'art contemporain niché dans un magnifique bâtiment communal du 19^e siècle et dont le rayonnement grandit d'année en année. Son emplacement, écrin de tranquillité en pleine chaussée d'Haecht, est un réel atout et c'est pourquoi il est essentiel pour le lieu d'avoir également une proposition Horeca sur place.

L'Estaminet est un espace atypique et charmant aux allures de bistrot d'époque.

Le lien avec la Maison des Arts est très présent et c'est pourquoi les deux espaces doivent collaborer. Le projet Horeca doit pouvoir s'accorder aux activités de la MA et à ses horaires, c'est-à-dire :

- Horaires adaptés aux activités du lieu : la MA est ouverte, en temps d'exposition, du mardi au vendredi de 10h à 17h et les week-ends de 11h à 18h.

- Être le partenaire Horeca des événements (ex : vernissage),

- Être ouvert au public du lieu : artistes et monde de la culture, visiteurs de la MA, voisins, employés des bureaux avoisinants, écoles/professeurs, usagers du parc, ...

Toutes les générations se côtoient. On y rencontre aussi bien les enfants que leurs parents et leurs grands-parents.

Nous voulons proposer un lieu souple, convivial, vivant et permettant la rencontre.

L'ambiance doit être respectueuse des origines et des opinions religieuses ou politiques de chacun.

L'exploitant sera libre de développer ses propres services et activités avec l'accord de l'asbl (ex : coworking, événements divers, café-philo, dégustation,...)

2. DESCRIPTION DU BIEN

- L'espace « L'Estaminet » est un petit bâtiment indépendant situé dans la cour de la Maison des Arts. Sa superficie totale est de 36,7m².

- Cet espace comprend une première salle servant d'espace de production et d'une deuxième salle qui permet d'accueillir environ 25 clients.
- Voici les équipements disponibles sur place et mis gracieusement à la disposition de l'occupant s'il le souhaite :
 - 7 tables en bois
 - 3 bancs en bois
 - 18 chaises en bois
 - éclairage design
 - vitrine frigo Horeca
 - évier
 - lave-vaisselle horeca
 - étagères et rangements
 - plan de travail en bois
 - décoration
 - bar en marbre
- En extérieur, possibilité d'aménager une grande terrasse dans la cour. Le mobilier est également déjà disponible (mobilier de la marque Fermob - 2 tables de 6 / 2 tables de 4 / 18 chaises).
- A l'arrière du bâtiment, se trouve un grand jardin, ouvert au public du 1er avril au 1er octobre.
- Un WC PMR est également disponible de l'autre côté de la cour.
- Un espace de stockage en plus peut être mis à disposition, dans une autre annexe du bâtiment.

Sur demande expresse des intéressés, il pourra en être effectué une visite sur place.

Il convient d'attirer l'attention sur le fait que la Maison des Arts, où « L'Estaminet » est situé, est un bâtiment classé historiquement (par un arrêté royal du 25 mai 2015).

3. AFFECTATION ET DESTINATION DU BIEN

Le bien qui sera mis à disposition, fait partie du domaine public (communal). L'ensemble des espaces de la Maison des Arts seront entièrement restaurés et repensés d'ici 2025. C'est pourquoi, l'affectation Horeca proposée aujourd'hui ne sera que de courte durée. (Cependant, l'exploitant sélectionné pourra bien sûr soumettre une proposition pour le nouveau projet Horeca).

Son occupation / exploitation sera donc soumise au régime juridique d'une occupation précaire.

La convention d'occupation précaire n'est un pas un bail. Elle doit être justifiée par des circonstances. Son préavis doit être très court et ses termes ne doivent pas prêter à confusion. La convention doit se fonder sur des circonstances exceptionnelles et être justifiée par le besoin de remédier à une difficulté temporaire. Ces circonstances doivent exister au moment de la conclusion de la convention. Celle-ci ne peut être motivée par la volonté de se soustraire aux règles strictes de la loi sur les baux commerciaux.

Le propriétaire donne la jouissance d'un bien sans garantie de durée ou pour une durée très courte, tout en se réservant le droit d'en disposer à tout moment.

Le paiement d'un montant mensuel ou périodique est de nature à rendre la convention d'occupation précaire assimilable à un bail. Le montant devra être inférieur à ce que pourrait être un loyer. La convention peut prévoir un préavis à condition qu'il soit de courte durée. La convention n'est soumise à aucune forme particulière ; elle est consensuelle, c'est-à-dire qu'elle est formée lorsqu'il y a rencontre de la volonté des parties. Le rédacteur devra absolument éviter d'utiliser des termes comme « bailleur », « location », « loyer » pour leur préférer « propriétaire », « mise à disposition », « prix ».

Le bien mis à disposition est destiné à être exploité pour une activité Horeca. Il est souhaité que l'exploitant propose une carte comprenant des boissons froides et chaudes, des softs et des boissons alcoolisées.

Pour la restauration proposée, l'exploitant est libre de la composition de sa carte ; néanmoins, celle-ci doit comprendre au minimum une petite restauration, dans la mesure du possible.

4. CONTRAINTES

Les horaires en soirée ne doivent pas dépasser 22h, et ce, afin de respecter le voisinage.

Il n'y a pas de cuisine de production disponible, l'exploitant ne pourra donc pas cuisiner sur place.

Le lieu étant classé, il n'est pas possible d'y faire des aménagements structurels.

L'occupant sera le gérant du lieu, il assurera le bon entretien et la propreté des espaces intérieurs, extérieurs, des équipements mis à sa disposition ainsi que des WC.

Le nom devra rester identique : « L'Estaminet ».

Une attention particulière sera accordée aux produits figurant à la carte, ceux-ci devront être de qualité et issus majoritairement d'une production durable et locale.

5. DUREE ET RESILIATION

Le bien sera mis en concession pour une durée déterminée de 1 an (renouvelable annuellement jusqu'au commencement des travaux), prenant cours le 15.02.2021 et se terminant le 15.02.2022.

Chaque partie pourra, néanmoins, mettre fin à l'occupation / exploitation du bien, anticipativement, sans devoir justifier d'un quelconque motif, moyennant le respect d'un préavis de 3 mois, sans préjudice d'une éventuelle résolution judiciaire ou si l'intérêt général le requiert.

6. REDEVANCE ET FRAIS

Le montant minimum de la redevance à payer à l'asbl Arts et Culture 1030, pour l'occupation / exploitation, est fixé à 3.600 €/an. Ce montant pourra être acquitté par douze tranches mensuelles de 300 € chacune, payables par anticipation pour le 3ème jour de chaque mois au plus tard.

Tous les frais d'installation, d'aménagement et d'équipement du bien, ainsi que tous les frais et charges liés à l'occupation / exploitation, seront entièrement supportés par l'occupant, sans aucune intervention financière de la Commune.

7. AUTRES DROITS ET OBLIGATIONS

Les droits et obligations des parties relatifs à l'occupation / exploitation du bien seront précisés dans une convention à conclure ultérieurement.

Outre le règlement des points principaux susmentionnés (affectation et destination du bien, durée, redevance et frais, ...), il y sera stipulé que le concessionnaire s'engage à occuper / exploiter le bien en bon père de famille et qu'il doit veiller au respect de la sécurité et de la propreté dans le bien et aux alentours proches, en raison de ses activités.

8. CLAUSES D'EXCLUSION, CLAUSES DE SÉLECTION ET CRITÈRES D'ATTRIBUTION

8.1. Causes d'exclusion

Le candidat doit satisfaire aux conditions suivantes, sous peine d'exclusion d'office :

Ne pas être en état de faillite ou de cessation de paiement, ne pas être en état de dissolution ou liquidation ou réorganisation judiciaire, et ne l'avoir été dans les trois dernières années précédant la date limite pour le dépôt des offres ; il en fera la déclaration sur l'honneur dans son offre ; il pourra être tenu d'en fournir la preuve, sur simple demande de l'asbl Arts et Culture 1030 ;

Avoir une moralité professionnelle irréprochable dans la gestion de ses affaires ; il en fera la déclaration sur l'honneur dans son offre ; il pourra être tenu de le prouver par la production d'un casier judiciaire vierge, sur simple demande de l'asbl Arts et Culture 1030 ;

Être en règle avec ses obligations en matière de sécurité sociale sur les six derniers mois ; il en fera la déclaration sur l'honneur dans son offre ; il pourra être tenu de le prouver en fournissant une attestation de l'O.N.S.S. de moins de trois mois, sur simple demande de l'asbl Arts et Culture 1030 ;

Être en règle avec ses obligations en matière de t.v.a. et d'impôts directs sur les six derniers mois ; il en fera la déclaration sur l'honneur dans son offre ; il pourra être tenu de le prouver en fournissant une attestation du SPF Finances – Administration de la T.V.A. et une attestation du SPF Finances – Administration des Contributions directes, l'une et l'autre de moins de trois mois, sur simple demande de l'asbl Arts et Culture 1030.

8.2. Clause de sélection qualitative

Le candidat doit être capable d'assurer l'exploitation de « L'Estaminet » sur toute la durée de la mise à disposition.

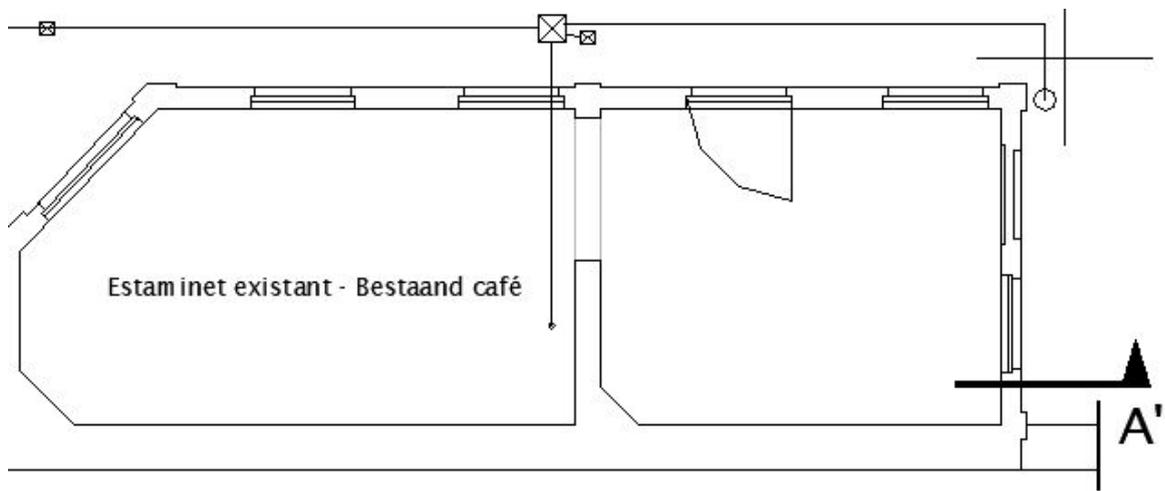
S'il s'avère que le candidat ne dispose pas d'une capacité financière, économique, technique ou professionnelle (expérience et/ou formation), pour être en mesure d'accomplir toutes les prestations attendues, son offre pourra être écartée, par une décision expresse et dûment motivée du Conseil d'Administration de l'asbl Arts et Culture 1030.

Le cas échéant, le Conseil d'Administration de l'asbl Arts et Culture 1030 lui demandera de démontrer qu'il dispose de ces capacités requises.

8.3. Critères d'attribution

A ce stade de la procédure, soit l'attribution, le Conseil d'Administration de l'asbl Arts et Culture 1030 va effectuer une comparaison entre les offres déposées, et elle va choisir celle qui sera jugée la plus intéressante sur base des critères d'attribution développés aux points précédents.

9. VISUELS DE L'ESPACE



10. PROCÉDURE D'ATTRIBUTION

Les candidats sont invités à déposer une offre, en présentant leur projet dans le détail (comprenant un plan financier) pour le 30.11.2020 au plus tard à Mme Alexandra de Behault adebehault@lamaisondesarts.be.

Les offres seront ensuite examinées, et elles seront évaluées et comparées entre elles, sur base des critères d'attribution susmentionnés.

Il en sera établi un rapport, qui sera présenté au Conseil d'Administration de l'asbl Arts et Culture 1030, qui prendra la décision finale d'attribution.

Tous les candidats dont l'offre aura été examinée et évaluée, seront informés du résultat de la procédure d'attribution dans le courant du mois de décembre. Nous rencontrerons les candidats sélectionnés les deux premières semaines de janvier. La décision sera communiquée le 19.01.