

---

Séance du 09 septembre 2021

---

---

**ADMINISTRATION  
COMMUNALE  
de  
SPA**

---

Présents : MM et Mmes  
G. BRUCK, Président;  
S. DELETTRE, Bourgmestre;  
W.M. KUO, Fr. BASTIN, P. MATHY, Ch. GUYOT-STEVENSON,  
Y. FREDERIC, Echevins;  
N. TEFNIN, Président du Centre public d'action sociale;  
B. JURION, Ch. GARDIER, Fr. GUYOT, M.-P.  
FORTHOMME, Cl. BROUET, Fr. GAZZARD, P. MORDAN,  
A. FAGARD, Ph. HOURLAY, F. DORVAL, G. DOYEN, L.  
JANSSEN, Y. LIBERT, Conseillers;  
Fr. TASQUIN, Directeur général.

15. Biens communaux. Bail commercial pour l'exploitation du Petit Baigneur. Appel à concurrence.

Le Conseil communal,

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, ses articles L1222-1 et L1222-4;  
Vu les principes d'égalité, de non-discrimination et de transparence consacrés par les articles 10 et 11 de la Constitution ainsi que par le droit de l'Union européenne;  
Vu la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux;  
Vu la concession du 05 février 2001 accordant à M. Alain KRICKEL un droit d'exploitation des barquettes et des cycles nautiques sur le lac de Warfaaz;  
Vu sa décision du 02 septembre 2011 prolongeant la concession jusqu'au 31 décembre 2022 étendant son champ d'application à l'exploitation de la terrasse du lac de Warfaaz;  
Vu le courrier du 13 décembre 2017 de M. KRICKEL estimant que le bâtiment exploité est vétuste et que les travaux à réaliser sur le bâtiment coûteraient entre 600.000€ et 700.000€;  
Vu les délibérations du Conseil communal du 20 décembre 2018, du 23 mai 2019 et du 02 septembre 2019 lançant un appel d'offres pour un bail emphytéotique de 30 ans concernant le terrain cadastré L/930c et une partie du terrain cadastré L/930b;  
Attendu que ces appels d'offres ont été infructueux;  
Vu le courrier du 02 mars 2020 de Madame Barbara KRICKEL sollicitant le renouvellement de la convention en cours;  
Vu la décision du Collège communal du 17 mars 2020 de ne pas renouveler cette convention, perfectible à maints égards, et de charger les services d'examiner la nécessité ou non de recourir à un appel à concurrence en cas de nouvelle convention;  
Vu la décision du Collège communal du 07 avril 2020 chargeant les services de proposer dès que possible un projet d'appel à concurrence;  
Considérant qu'un bail de type commercial paraît particulièrement bien convenir;  
Considérant qu'un bail commercial ne peut être conclu par la Ville que si le bien mis en location relève de son domaine privé communal;  
Vu le plan de mesurage dressé par le géomètre Meurant et approuvé par le Collège communal en sa séance du 5 mars 2019;  
Considérant que la parcelle de terrain située Avenue Amédée Hesse et ayant été cadastrée section L, n°930c et partie du n°930b, sur laquelle se trouvent actuellement les installations de l'établissement « Le Petit Baigneur », doit être désaffectée du domaine public pour relever du domaine privé communal;  
Considérant que le dossier a été communiqué à la directrice financière en date du 19 août 2021 conformément à l'article L1124-40 §1er 3° et 4° du Code de la démocratie locale et de la décentralisation;  
Vu l'avis de légalité rendu par la directrice financière le 26 août 2021 et joint en annexe ;  
Vu la décision du Collège communal du 31 août 2021 de mettre fin à la convention de concession actuelle en vue de conclure un bail commercial;  
Sur proposition du Collège communal;

À l'unanimité ; DECIDE :

Article 1er – de désaffecter du domaine public communal la parcelle de terrain située Avenue Amédée Hesse et ayant été cadastrée section L, n°930c et partie du n°930b tel que repris au plan ci-annexé (Annexe I).

Article 2 - d'arrêter le cahier des charges (article 4) et la convention de bail commercial relatif à l'exploitation de l'établissement brasserie/restaurant « Le Petit Baigneur » (article 5).

Article 3 – de charger le Collège communal de la publicité de la décision et de l'attribution de la mise en location.

Article 4 – cahier des charges :

1. Les offres porteront sur l'objet défini à l'article 1er de la convention, à savoir :

§1er. Le bailleur donne à titre de bail commercial au preneur, qui accepte, le bien dénommé “Le Petit Baigneur”, parfaitement connu du preneur et sis sur la parcelle cadastrée section L, n° 930c et partie du n°930b;

§2. En début de bail, il sera dressé entre les parties un état des lieux détaillé. Un état des lieux de sortie sera effectué le dernier jour de la location. Les parties s'engagent à être présentes ou dûment représentées lors des états des lieux, de sorte qu'elles réputent irrévocablement ceux-ci contradictoires;

§3. Le preneur reconnaît avoir connaissance de l'état actuel du bien et convient que celui-ci ne nécessite pas de réparations de quelque ampleur que ce soit pour réaliser la destination prévue (brasserie/restaurant). Si le preneur entend malgré tout procéder à des améliorations, aménagements et transformations du bien, ceux-ci seront réalisés dans le respect de l'article 8 de la présente convention.

§4. Le bailleur autorise le preneur à exploiter des barquettes et pédalos sur le lac de Warfaaz et ce, aux frais du preneur. Cette autorisation domaniale peut être retirée sans préavis si ladite exploitation porte atteinte à la sécurité et à l'ordre public.

2. Les soumissionnaires joindront à leur offre les documents suivants :

-les justificatifs montrant qu'ils sont à jour dans leurs obligations en matière fiscale (TVA et contributions directes) et qu'ils ne se trouvent pas en état de faillite, de liquidation, de cessation d'activités ou en procédure de réorganisation judiciaire; les soumissionnaires qui n'ont jamais eu d'activités commerciales remettront tout document probant prouvant leur solvabilité;

-une attestation de la souscription d'une assurance en responsabilité civile ou l'engagement d'un assureur;

-une liste de références en matière de gestion d'établissements touristiques et/ou d'établissements HORECA;

-une note de présentation de la politique commerciale proposée à la commune pour renforcer l'attrait du Lac de Warfaaz;

Le Collège communal se réserve le droit de recevoir les soumissionnaires pour leur demander de préciser ou de compléter leur offre avant de prendre une décision. Le Collège communal n'est nullement tenu de conclure un contrat à l'issue de l'appel d'offres.

3. Les critères d'attribution du présent appel d'offres sont les suivants :

1) Montant du loyer mensuel (50 points). Le montant proposé doit être au minimum de 400€. Les offres inférieures à ce montant ne seront pas prises en considération. Ce montant comprend la redevance pour l'exploitation des barquettes et pédalos. L'offre proposant le loyer le plus élevé obtiendra 50 points. Les offres suivantes obtiendront un score déterminé par la formule suivante :

50 points x (montant du loyer proposé / montant du loyer le plus élevé parmi les offres reçues)

2) Références et expériences (30 points). Les soumissionnaires présenteront une liste des établissements touristiques et/ou restaurants dont ils ont, ou ont eu, la gestion. Les moyens humains et techniques mis en œuvre pour l'exploitation des barquettes et pédalos seront également évalués sous ce critère.

3) Politique commerciale (20 points). La meilleure offre proposée pour dynamiser le site du Lac de Warfaaz recevra le score de 20 points, la deuxième offre recevra 10 points et les offres suivantes recevront 5 points.

Les offres doivent parvenir à l'adresse suivante : Administration communale de Spa. Service des Affaires Générales. Rue de l'Hôtel de Ville n°44 à 4900 Spa, au plus tard le vendredi 22 octobre 2021 à 10h00 par courrier postal ou par remise contre accusé de réception pendant les heures d'ouverture des bureaux. Les offres seront glissées sous pli scellé portant l'indication suivante : soumission pour l'exploitation du "Petit Baigneur".

Article 5 – bail commercial relatif à l'exploitation de l'établissement brasserie/restaurant « Le Petit Baigneur » :

ENTRE LES SOUSSIGNES :

D'UNE PART, la Ville de Spa, dont le siège social est établi rue de l'Hôtel de Ville 44 à 4900 Spa, représentée par son Collège communal en la personne de sa Bourgmestre, Sophie DELETTRE, et de son Directeur général, François TASQUIN, agissant en exécution d'une décision du Conseil communal du 09 septembre 2021, ci-après dénommée le « bailleur »;

ET D'AUTRE PART, [xxx], valablement représenté(e) par [xxx], ci-après dénommé(e) le « preneur ».

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

#### Article 1 - Objet

§1er. Le bailleur donne à titre de bail commercial au preneur, qui accepte, le bien dénommé “Le Petit Baigneur”, parfaitement connu du preneur et sis sur la parcelle cadastrée section L, n° 930c et partie du n°930b;

§2. En début de bail, il sera dressé entre les parties un état des lieux détaillé. Un état des lieux de sortie sera effectué le dernier jour de la location. Les parties s'engagent à être présentes ou dûment représentées lors des états des lieux, de sorte qu'elles réputent irrévocablement ceux-ci contradictoires;

§3. Le preneur reconnaît avoir connaissance de l'état actuel du bien et convient que celui-ci ne nécessite pas de réparations de quelque ampleur que ce soit pour réaliser la destination prévue (brasserie/restaurant). Si le preneur entend malgré tout procéder à des améliorations, aménagements et transformations du bien, ceux-ci seront réalisés dans le respect de l'article 8 § 2 de la présente convention.

§4. Le bailleur autorise le preneur à exploiter des barquettes et pédalos sur le lac de Warfaaz et ce, aux frais du preneur. Cette autorisation domaniale peut être retirée sans préavis si ladite exploitation porte atteinte à la sécurité et à l'ordre public.

#### Article 2 - Durée

§1er. Le présent bail est conclu pour une période de neuf années, prenant cours le 1er janvier 2022 et se terminant le 31 décembre 2030. Il sera reconduit tacitement pour une nouvelle période de neuf ans, sauf dénonciation d'une des parties au moins un an avant le terme de la convention.

§2. Si la dénonciation visée au §1er est émise par le preneur, elle sera transmise à l'Administration communale de Spa par envoi recommandé avec accusé de réception. Si la partie à l'origine de la dénonciation est le bailleur, celui-ci adressera pareille dénonciation au siège social du preneur par envoi recommandé avec accusé de réception.

#### Article 3 - Loyer

§1er. Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de [montant à proposer par le soumissionnaire avec un minimum de 400€]. Le 1er janvier de chaque année, ce montant sera indexé selon la formule suivante :

loyer de base x indice nouveau  
-----  
indice de référence

Le loyer mensuel de base est de [montant à proposer par le soumissionnaire]. L'indice de référence est l'indice des prix à la consommation du mois de décembre 2021 (base 2013). L'indice nouveau est l'indice des prix à la consommation du mois de décembre précédant chaque indexation.

§2. Le loyer visé au §1er est payable, par anticipation, aux échéances du dernier jour ouvrable précédant le 1er de chaque mois sur le compte BE02 0910 0044 7340 ouvert au nom de l'Administration communale de Spa.

§3. Le loyer ne sera nullement réduit en cas de retrait de l'autorisation d'exploiter les barquettes et pédalos visé

à l'article 1er §4.

#### Article 4 - Urbanisme

Le bailleur déclare qu'il n'a introduit aucune demande de permis de bâtir/d'urbanisme, ni permis de lotir ou d'urbanisation, ni certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareils permis pourraient être obtenus et qu'il ne prend dès lors aucun engagement quant à la possibilité de construire sur le bien ni d'y placer des installations fixes ou mobiles. Par conséquent, aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

#### Article 5 - Servitudes

Les biens ci-avant décrits sont donnés en location avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues dont ils pourraient être avantagés ou grevés. Le bailleur déclare qu'il n'existe, à sa connaissance, aucune servitude sur les biens en question et, qu'en ce qui le concerne, il n'en a jamais concédé.

#### Article 6 - Assurances

Le preneur assurera à leur valeur de remplacement ses meubles et autres objets se trouvant dans les lieux loués. Il fera assurer sa responsabilité civile en matière d'incendie, dégâts des eaux, recours aux voisins et bris de glace. Il devra justifier du paiement des primes à toute demande du bailleur.

#### Article 7 - Cession, résiliation du bail

§1er. Le preneur ne pourra céder le bail, ni sous-louer le bien en tout ou en partie, ni céder ses droits sur ceux-ci qu'avec le consentement écrit du bailleur qui pourra refuser, à moins que la cession ou la sous-location ne soit faite ensemble avec la cession ou la location du fonds de commerce portant sur l'intégralité des droits du preneur, les dispositions de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux étant applicables dans ce cas. En tout état de cause, le preneur demeurera solidairement tenu de toutes les obligations résultant des présentes.

§2. Le preneur aura le droit de résilier le présent bail à l'expiration de chaque triennat, moyennant un préavis de six mois, notifié par lettre recommandée à la poste. Le bailleur et le preneur peuvent également mettre fin au présent bail à tout moment, à condition que leur accord soit constaté par un acte écrit présenté à l'enregistrement.

#### Article 8 - Réparations

§1er. Le preneur devra, en fin de bail, rendre les lieux loués par lui en bon état d'entretien et de réparation.

§2. Les parties ont connaissance de l'application impérative de la loi sur les baux commerciaux et en particulier de ses articles 7 à 9, qui, notamment, limitent le montant des éventuels travaux de transformation à la somme maximale de trois années de loyers.

§3. Le preneur devra maintenir en bon état d'entretien et de réparation, pendant le bail, les barquettes et pédalos.

#### Article 9 - Circonstances prévisibles, exceptionnelles et force majeure

##### §1er. Circonstances prévisibles

Moyennant un préavis d'un mois, le bailleur se réserve le droit d'organiser et d'autoriser des fêtes ou événements quelconques au lac de Warfaaz. Le bailleur est également tenu, moyennant un préavis d'un mois, d'informer le preneur de tous les travaux qui seront réalisés au niveau du lac de Warfaaz (travaux d'entretien, de réparation, vidange, etc.).

##### §2. Circonstances exceptionnelles

Par circonstances exceptionnelles, il y a lieu d'entendre un événement, indépendant de la volonté des parties, qui rend l'utilisation des barquettes et pédalos temporairement impossible (exemple : conditions météorologiques défavorables) ou la jouissance de l'établissement temporairement troublée (odeurs provenant du lac, diminution ou hausse du niveau de l'eau, etc.).

##### §3. Force majeure

Dans le cadre de la présente convention, la force majeure s'interprète comme étant un événement insurmontable, imprévisible et indépendant de toute faute des parties, qui empêche le preneur d'affecter le bien loué à la destination prévue par le présent contrat (brasserie/restaurant) pour une période plus ou moins longue (exemple : crise sanitaire). La durée de cette période s'apprécie au cas par cas par le Collège communal en concertation

avec le preneur. Les conditions météorologiques saisonnières ne pourront en aucun cas constituer un cas de force majeure au sens de la présente convention.

§4. Les éventuels troubles de jouissance supportés par le locataire en raison de circonstances prévisibles ou exceptionnelles n'entraîneront, en aucun cas, le versement d'une indemnité au profit du preneur et n'auront aucune incidence sur le montant du loyer prévu à l'article 3.

Les éventuels troubles de jouissance supportés par le locataire en raison d'un cas de force majeure pourront entraîner une réduction du loyer voire sa non-exigibilité. Ces réduction ou non-exigibilité du loyer sont déterminées par le Collège communal sur demande motivée du preneur et sont examinées au cas par cas.

#### Article 10 - Convention avec la Warfazienne

Le preneur reconnaît avoir eu connaissance de la convention (Annexe II) liant la Ville de Spa à la Société de Pêche « La Warfazienne » et s'engage à la respecter.

#### Article 11 - Eau de SPA MONOPOLE

Seule la vente d'eau de la S.A. SPA MONOPOLE est autorisée dans le débit à l'exclusion de toute autre. Cet article constitue une clause essentielle du bail.

#### Article 12 – Frais d'enregistrement, impôts et redevances

§1er. Les formalités d'enregistrement du présent bail commercial seront réalisées par la Ville, aux frais du preneur.

§2. Tous les impôts, taxes, redevances, de quelque nature que ce soit, se rapportant au commerce exploité et/ou se rapportant à l'exploitation des barquettes et pédalos sont à charge du preneur.

#### Article 13 - Installations dangereuses

Le bailleur se réserve le droit de faire retirer toute installation, temporaire ou durable, amovible ou fixe, située sur la parcelle de terrain donnée en location, jugée dangereuse par celui-ci.

#### Article 14 - Garantie

§1er. En garantie de la bonne et entière exécution de la présente convention, le preneur constituera, à la signature du bail, une garantie bancaire auprès d'une banque belge représentant quatre mois de loyer, soit un montant de [à compléter] EUR. Cette garantie sera maintenue pendant toute la durée du bail.

Cette garantie ne pourra en aucun cas être affectée au paiement du loyer ou des charges. Elle ne sera libérée en fin de bail que sous déduction des sommes encore dues et après que la bonne et entière exécution de toutes les obligations du preneur aura été constatée.

§2. En cas de non-versement, total ou partiel, de la garantie locative, le bailleur peut exiger la constitution d'une sûreté personnelle sur la personne du preneur (personne physique ou morale) qui se portera caution personnelle et solidaire des engagements issus du présent contrat de bail.

Annexe I – Plan de mesurage levé et dressé par le Géomètre-Expert en date du 26.02.2019

Annexe II – Convention avec la société la Warfazienne

Par le Conseil communal :

Le Secrétaire,  
(s) Fr. TASQUIN

Le Président,  
(s) G. BRUCK

Pour extrait certifié conforme :

Par le Collège :

Le Directeur général,  
Fr. TASQUIN

La Bourgmestre f.f.,  
Ch. GUYOT-STEVENIS



*(Handwritten signature in blue ink)*

