

Appel d'offres pour un prestataire en vue de la gestion de la Maison de l'UAE

Cahier de charges – Version du 3 juillet 2022



1. Description générale de l'UAE

L'Union des Anciens Etudiants de l'ULB (UAE) dispose d'un bâtiment situé sur le campus de la Plaine de l'ULB (Campus de la Plaine, CP235, Boulevard du Triomphe à 1050 Ixelles), dédié à l'organisation de ses activités (réunions, conférences, expositions, etc), dénommé ci-après « La Maison ». Le bâtiment est notamment composé de différentes salles de réunion et de conférence (Salle Laurent, le Caveau et une petite salle au rez-de-chaussée), ainsi que d'un espace de restauration.

L'UAE a exprimé sa volonté ferme de redynamiser l'activité et l'attractivité liées à l'occupation de « La Maison ».

Le contrat de gestion actuelle des espaces HORECA étant arrivé à terme le 9.05.2022, l'UAE lance un appel d'offres visant à susciter une variété de candidatures et à choisir le partenaire à même de développer une offre ambitieuse et en adéquation avec la philosophie de la Maison de l'UAE.

Les missions de l'UAE

L'Union a pour mission d'apporter à celles et ceux qui fréquentent ou qui ont fréquenté les cours de l'ULB, d'où qu'ils viennent et où qu'ils aillent, un contexte relationnel privilégié basé sur les valeurs de liberté, de probité, de démocratie, de tolérance et de respect de l'Autre.

L'Union développe toute activité qu'elle juge utile pour remplir sa mission, par exemple (la liste qui suit n'est pas exhaustive) :

- la mise en place d'outils permettant à ses membres ;
 - de se connaître (annuaire des membres, affichage des références professionnelles et des publications réalisées dans le cadre professionnel, affichage d'activités de loisirs exercées par les membres, etc.) ;
 - de dialoguer entre eux et avec des tiers via des forums de rencontres appelés "communautés virtuelles" permettant de partager, sur des domaines laissés au choix des membres, des informations jugées utiles, et de dialoguer ;
 - de prendre connaissance des activités mises en œuvre par l'association, l'ULB et toute autre association qui partage les valeurs de l'association ;
- la défense et la promotion du principe du Libre Examen et des valeurs fondatrices de l'ULB ;

- des loisirs (bridge, golf, voyages, théâtre, cinéma, visites d'expositions, etc.) ;
- la diffusion la plus large et la plus efficace possible des informations concernant l'ULB et les associations post-facultaires jugées utiles vers ses membres ;
- la mise en place de tout dispositif permettant la rencontre entre les différents acteurs du marché de l'emploi (demandeurs, offreurs, intermédiaires tels que sociétés de recrutement et chasseurs de têtes) ;
- la mise en place et l'animation de groupes d'intérêt stimulant la rencontre, tant sur le plan professionnel que des loisirs ;
- la promotion de cours organisés par l'ULB ou dans le cadre de programmes de formation continue réalisés à l'initiative de l'ULB ;
- l'aide aux membres voyageurs et leur accueil (qu'ils partent s'établir à l'étranger ou qu'ils en reviennent temporairement) ;
- l'organisation de conférences sur le monde du travail, les domaines scientifiques, les domaines philosophiques et religieux, le domaine littéraire ;
- des cimaises pour les Anciens qui pratiquent un ou plusieurs arts plastiques (peinture, sculpture, photographie, etc.) ;
- les festivités de Saint-Verhaegen...

L'UAE en quelques chiffres

L'UAE en quelques chiffres :

- 4.000 membres affiliés ;
 - 15 post-facultaires, 5 régionales et des sections étrangères qui lui sont rattachées ;
 - 3 salles ;
 - Partenariat avec de nombreux acteurs du monde associatif et institutionnel bruxellois.
-

2. Les installations HORECA au sein de la Maison de l'UAE

Les installations HORECA de « La Maison » sont situées au rez-de-chaussée et au premier étage du bâtiment.

Le bâtiment se compose de deux étages :

un rez-de-chaussée dédié aux locaux administratifs et de stockages de l'UAE, ainsi que des locaux techniques. Ce rez-de-chaussée comprend également une petite salle louable (salle « Lucia De Brouckère ») et le « caveau » ;

un premier étage dédié aux surfaces HORECA dont l'une des salles peut également servir de salle de réunion et/ou de conférence. Il se compose d'une salle de restaurant, de sanitaires, d'un bar, d'une cuisine, d'une salle polyvalente (réunion/conférence) ainsi que d'une terrasse fermée. Les tailles respectives des salles sont les suivantes :

- « Caveau » : 94 m²
- Salle « Lucia De Brouckère » : 23,5 m²
- Salle de restaurant : 97 m²
- Bar : 17 m²
- Salon : 9 m²
- Salle polyvalente (salle « Laurent ») : 102 m²
- Cuisine : 25,50 m²
- Locaux techniques, administratifs et de stockage : 150 m²
- Terrasse : 30 m²

Une visite des lieux sera organisée à une date ultérieure qui sera communiquée aux candidats s'étant manifestés.

3. Convention de concession (hors Évènements)

L'UAE concèdera la gestion des activités HORECA, hors la gestion de l'HORECA lié aux Évènements (cf. ci-dessous, point 10) au sein de ses installations par le moyen d'une convention de concession d'exploitation d'une durée de 3 années à partir du 1^{er} septembre 2022. Il s'agit d'une convention aux termes de laquelle le concessionnaire sélectionné s'engage à assurer la gestion de l'activité HORECA dans le respect du cahier des charges établi par l'UAE et à payer la redevance convenue. En contrepartie, le concessionnaire est libre d'organiser son activité de manière indépendante, de se fournir auprès des entreprises de son choix (pas de brasserie imposée) et le chiffre d'affaires ainsi généré lui revient.

En contrepartie de la concession, l'UAE attend du concessionnaire retenu :

- une redevance mensuelle de 1.365 EUR, TVAC et hors indexation annuelle ;
- une provision mensuelle de 500 euros pour les fluides (électricité, eau, nettoyage, etc...) ;
- la prise en charge de la facturation annuelle SABAM (estimation) ;

- qu'il obtienne les autorisations nécessaires auprès de la Commune à l'exploitation de la Maison (AFSCA, vente d'alcool, etc...).
-

4. Sélection des candidats

Chaque candidat fournira avec sa proposition les éléments qui selon lui démontrent sa capacité à prendre en charge cette participation :

- Capacité économique et financière des soumissionnaires pour démontrer que les comptes de l'entreprise sont sains ;
 - Preuve d'un personnel suffisant, qualifié et engagé conformément au droit du travail belge ;
 - Schéma de l'organisation interne de l'entreprise ;
 - Expériences passées et actuelles dans la restauration.
-

5. Modalités de dépôt des candidatures

L'offre du candidat doit parvenir à l'UAE par mail aux adresses suivantes :

valerie.lemaigre@uae-ulb.be et baptiste.conversano@uae-ulb.be

Les offres doivent être envoyées au plus tard le 31 juillet 2022 à minuit.

6. Forme et contenu des offres

Les offres devront reprendre l'ensemble des éléments demandés dans le présent appel d'offre et devront être rédigées en français.

À cet égard, le candidat veillera à joindre à son offre :

- Une note dans laquelle il explique son expérience et la vision qu'il souhaite donner à « La Maison » ;
- Une note démontrant qu'il a la capacité d'assumer la concession comme demandé au point 4 du présent appel d'offre ;
- Une note reprenant les exemples de menus 3 services et « plat étudiant » (prix inclus) ;
- Une note reprenant les 4 événements distincts que le candidat souhaiterait mettre en place dans le cadre de la redynamisation de « la Maison » ;

- Une note reprenant 3 propositions de banquet pour 100 personnes dont un barbecue (prix inclus).

Les offres seront également signées et datées par le candidat ou son mandataire.

7. Cahier des charges et exigences minimales pour la concession (hors Evènement spécifique à l'UAE)

L'UAE attend du concessionnaire finalement sélectionné le respect minimum des conditions d'exploitation suivantes :

CAHIER DES CHARGES – EXIGENCES MINIMALES	
Horaires	<ul style="list-style-type: none"> • Horaire minimum obligatoire hors évènements : <ul style="list-style-type: none"> ○ Du lundi au vendredi : de 12h à 14h30 • Ouverture en dehors de ces heures, dès que l'UAE, toutes associations post-facultaires, associations, entreprises, membres de l'UAE ou particuliers en fera la demande pour les besoins d'une de ses activités. <p>Le concessionnaire s'engage ainsi à mettre en place une politique entrepreneuriale avec pour conséquence de ne pas limiter l'ouverture de « La Maison » au créneau horaire susmentionné et à ouvrir le plus souvent possible, en collaboration avec l'UAE.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fermeture autorisée les 1/1 et 25/12 • Congés annuels du concessionnaire à prendre en concertation avec le Bureau de l'UAE.

<p>Restauration</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Concept général : <ul style="list-style-type: none"> ○ des repas variés et de qualité avec une carte qui évolue en fonction des produits de saison qui s'articulent entre de la petite restauration et de la restauration de type brasserie ; ○ service à table pour la restauration de type brasserie et au bar pour la petite restauration ● Restauration de type brasserie (carte d'au moins 3 entrées / 3 plats / 3 desserts et mensuelle), assurée au minimum tous les midis du lundi au vendredi. ● des plats « étudiants » à prix réduit ● buffet/brunch : lors des évènements ponctuels qui s'y prêtent ● un service de qualité avec du personnel qualifié portant une tenue vestimentaire concertée avec l'UAE ● en ce qui concerne les prix pratiqués par le prestataire retenu, le Bureau UAE se réserve un droit de refus justifié
<p>Bar</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Offre de boissons :

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Soft gazeux et non gazeux, pils, bière spéciale et une sélection de spiritueux générique. <p style="text-align: center;">Le concessionnaire veillera à également vendre la bière « Plume » brassée par l’UAE.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Thé et café ● Tarifs à proposer par le Concessionnaire avec droit de refus justifié du Bureau UAE. ● Accès gratuit à l’eau (à la pompe) pour les étudiants ● Snacks : bars céréales/chocolatées, chips et fruits frais (offre permanente).
<p>Nettoyage</p>	<p>Le concessionnaire assurera le nettoyage de l’ensemble des surfaces intérieures de « La Maison » selon la fréquence suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Les Locaux Horeca et les ustensiles liés à ceux-ci : quotidiennement ● Les salles et les meubles s’y trouvant : quotidiennement ● Les locaux d’entreposage et les espaces administratifs : une fois par semaine <p>Concernant les poubelles, le Concessionnaire assurera :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● La collecte des déchets liés à son activité ; ● La sortie de l’ensemble des poubelles stockées dans les espaces dédiés à leur stockage, sans égard à l’origine des déchets qu’elles contiennent, afin d’en permettre le ramassage

		par Bruxelles Propreté (ou toute autre société similaire).
Matériel		<p>Le concessionnaire veillera à apporter le matériel nécessaire à la bonne exécution de la concession.</p> <p>La liste du matériel mis à disposition par l'UAE sera communiquée lors de la visite.</p> <p>Le reste du matériel restera sa propriété durant la durée de la concession excepté ce que l'UAE achètera pour son propre compte.</p>
Divers		<ul style="list-style-type: none"> • Surveillance du mobilier de terrasse et entretien des plantes entourant « La Maison » • Mise en place d'une politique de développement durable : gobelets réutilisables, tri des déchets, ... • Ristourne pour les membres de l'UAE à indiquer dans les propositions de prix

Afin de démontrer le bien-fondé de son projet, le candidat présentera dans une note explicative jointe à son offre un exemple de menu 3 services respectant les exigences minimales susmentionnées et un exemple de plat étudiant proposé sur le temps de midi. Cette note comprendra également le prix des menus proposés.

8. Locations

En dehors de l'activité HORECA, le concessionnaire s'engage à permettre la location des salles susmentionnées plus haut selon les modalités reprises ci-dessous.

L'UAE, les associations membres de l'UAE ainsi que celles reconnues comme telles par l'UAE, pourront disposer des lieux à des fins de réunion ou d'organisation d'activités sans coût de location (annexe 3). L'UAE se chargera de la vérification du caractère raisonnable de l'occupation des lieux par chaque association membre. En cas de difficulté, l'exploitant et l'UAE discuteront des mesures à prendre dans leur intérêt commun.

Les tarifs de location d'une salle ou du bâtiment, selon les différentes temporalités, pour toute association ou société externe seront établis d'un commun accord entre l'UAE et le concessionnaire (annexe 4).

Dans le cadre de la politique commerciale d'exploitation, l'exploitant pourra déroger à la liste de prix reprise en annexe 4. Ces dérogations seront cependant soumises à une politique de cohérence générale de location vis-à-vis des différentes associations et sociétés externes. L'UAE pourra demander des explications quant à cette politique générale à l'exploitant, qui s'engage à lui communiquer sans délai.

9. Evènements à charge du concessionnaire

Dans un but de redynamisation de « La Maison », le concessionnaire veillera à organiser des évènements divers et variés pour les membres et les non-membres de l'UAE tels que des soirées dansantes, des brunchs, des concerts, des séminaires ainsi que des afterworks ou toute autre proposition que le concessionnaire jugera pertinente en concertation avec le Bureau de l'UAE.

Afin de juger la qualité de l'offre remise, le candidat veillera à proposer 4 évènements distincts qu'il serait susceptible de mettre en place dans les locaux de « La Maison ». Il veillera également à ce que ces évènements soient en phase avec les valeurs de l'UAE.

10. Evènements spécifiques l'UAE

L'UAE, en tant qu'association et par les valeurs qu'elle véhicule, est en charge de l'organisation de multiples évènements pour lesquels l'UAE aura la liberté de solliciter ou non le concessionnaire en vue de l'organisation de ceux-ci.

Si l'UAE décide de solliciter le concessionnaire en vue de l'organisation de ces évènements, il appartiendra au concessionnaire de remettre une offre chiffrée pour l'évènement ponctuel en question pour que l'UAE puisse obtenir une partie des bénéfices liés à cet évènement.

La liste non exhaustive des évènements en question est la suivante :

- La Saint Verhaegen ou la date choisie par l'ULB pour organiser les festivités ;
- La Saint Vieux ;
- Les Apéros Libres.

Le concessionnaire veillera à donner la priorité dans l'agenda aux évènements susmentionnés.

11. Durée de la concession accordée par l'UAE pour l'exploitation de « La Maison »

Le concessionnaire se verra attribuer une concession de 3 années par l'UAE pour l'exploitation de « La Maison » à partir du 1er septembre 2022.

12. Résiliation de la convention de concession

La convention pourra être résiliée à tout moment d'un commun accord par les parties avec néanmoins la prestation d'un préavis de 3 mois.

Si une partie souhaite résilier la convention de manière unilatérale, elle le fera moyennant une indemnité de préavis équivalente à trois mois de redevance mensuelle.

Néanmoins, la convention de concession pourra être terminée sans préavis et sans indemnité dans le cas :

- d'une force majeure exceptionnelle, étrangère aux parties et qui a pour résultat d'empêcher la poursuite de la convention de concession ;
 - du décès du gérant de l'entreprise concessionnaire ;
 - de la faillite du concessionnaire ;
 - d'une faute grave de l'une des deux parties telles que définies par l'annexe 1.
-

13. Comité de suivi et de concertation

Pour assurer la bonne entente des parties, la convention organisera une concertation trimestrielle entre le représentant du concessionnaire et le représentant désigné de l'UAE. L'objectif est d'y aborder le suivi des obligations contractuelles de chacune des parties ainsi que la coordination des responsabilités et des tâches de chacune.

14. Modalités de collaboration

L'UAE et le concessionnaire s'engagent à signer une convention en tout point similaire, sauf négociation acceptée d'un commun accord, à celle reprise en annexe 1.

Le candidat veillera à prendre connaissance de ladite convention et formulera des réserves auprès de l'UAE s'il en a.

En annexe de son formulaire d'offre, le candidat remettra à l'UAE un engagement écrit et exprès de sa volonté de respecter les différentes modalités inscrites dans la convention susmentionnée en cas d'attribution du présent appel d'offre.

Le concessionnaire sera particulièrement attentif aux points relatifs :

- Aux modalités de collaboration ;
- Aux assurances ;
- Au personnel de l'exploitant ;
- A la confidentialité ;
- Aux marques et enseignes ;
- Aux modalités financières.

15. Critères d'attribution

Pour l'attribution du présent appel d'offre, l'UAE dispose d'un pouvoir discrétionnaire total et basera son appréciation sur les quatre critères d'attribution suivant dont elle répartit la cotation comme suit :

N°	Description	Score
1	<p>L'offre de restauration</p> <p>L'UAE évaluera sur base de la note de présentation et sur la note concernant les menus type et plats étudiants l'offre de restauration proposée par le candidat.</p> <p>Les 50 points se répartissent comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Adéquation des plats proposés au niveau de leur prix : 30 points - Adéquation des plats proposés au niveau de leur qualité : 20 points 	50

2	<p>La gestion événementielle de la maison</p> <p>L'UAE évaluera sur base de la note reprenant les 4 propositions d'événements la qualité et la faisabilité de ceux-ci.</p>	20
3	<p>L'intégration dans la vie de l'UAE</p> <p>Sur base de la note de présentation et de la note concernant les événements, l'UAE évaluera l'adéquation du projet avec les valeurs de l'UAE.</p>	10
4	<p>L'implication dans une production saine et durable</p> <p>L'UAE évaluera l'utilisation de produits frais, de produits biologiques et de légumes de saison par le candidat.</p>	20

ANNEXES

Annexe 1. Contrat de prestation de service

Entre :

L'UNION DES ANCIENS ETUDIANTS DE L'ULB ASBL (UAE), dont le siège est établi à 1050 Ixelles, boulevard du Triomphe, CP 235 - Campus Plaine - Inscrite à la BCE sous le n° 0409.447.985

Ci-après dénommée : l'UAE

Et :

Le concessionnaire

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

L'UAE est propriétaire d'un bâtiment situé sur le campus de la Plaine de l'ULB (boulevard du Triomphe à 1050 Ixelles), dédié à l'organisation de ses activités (réunions, conférences, expositions, etc....), dénommé ci-après « La Maison ». Le bâtiment est notamment composé de différentes salles de réunion (Salle Laurent, le Caveau et la salle Lucia De Brouckère) et conférence, ainsi que d'un espace de restauration, dont elle est pleinement propriétaire.

L'UAE a exprimé sa volonté ferme de redynamiser l'activité et l'attractivité liées à l'occupation de « La Maison ».

Le concessionnaire est intéressé par l'exploitation de « La Maison » et sa gestion sous forme de collaboration avec l'UAE, dans la dynamique voulue par cette dernière.

Les deux parties sont décidées à travailler ensemble dans une formule de collaboration définie dans le présent contrat.

À LA SUITE DE QUOI II EST CONVENU QUE :

Article 1 – Objet

Le présent contrat a pour objet de définir les conditions et modalités suivant lesquelles l'UAE confie à l'exploitant la gestion quotidienne du restaurant, du bar et des salles susmentionnées de « La Maison », avec pour objectif de participer pleinement à la dynamisation du lieu.

Article 2 - Modalités de collaboration

2.1 - Installation de l'exploitant

De manière concomitante à la signature du présent contrat, les parties procéderont, en commun, à un inventaire du matériel présent dans « La Maison ».

Les parties conviennent qu'en dehors des réparations d'usage tout frais de rénovation/rafraîchissement des lieux ainsi que l'achat de tout type de matériel, comme le matériel de cuisine ou le mobilier, seront à charge de l'UAE, laquelle en restera pleinement propriétaire.

A cet égard, toute demande d'achat de matériel ou de mobilier tel que précédemment énoncé devra préalablement faire l'objet d'un écrit, accepté par l'UAE. À défaut de ce faire, l'UAE sera libre de refuser la prise en charge des dépenses engagées.

Toutefois, il est convenu que l'entretien quotidien des lieux, de l'ensemble des salles de La Maison ainsi que des meubles s'y trouvant sera à charge de l'exploitant, qui en assumera la pleine responsabilité. Dans ce cadre, l'exploitant devra assurer quotidiennement l'entretien et le nettoyage de la cuisine, des ustensiles liés à celle-ci, ainsi que des salles où la restauration est servie et où les réunions se déroulent.

Le concessionnaire devra remettre annuellement les preuves de l'entretien du beer-cooler.

2.2 - Approvisionnement en denrées et en produits divers

2.2.1. Il est convenu que l'approvisionnement en denrées, boissons et autres produits nécessaires dans le cadre du présent contrat est à la charge exclusive de l'exploitant qui fera appel à des fournisseurs spécialisés, répondant aux normes de garantie, de qualité et d'hygiène imposées par les législations belges et européennes.

Toute utilisation des huiles de palme et de coprah est proscrite.

L'exploitant s'engage à favoriser une politique d'achat de proximité, équitable, écologique et de produits saisonniers artisanaux (plutôt qu'industriels) dans les principes des pratiques liées au développement durable. Cette politique se devra d'être clairement mise en avant par les parties dans la communication relative à l'exploitation du restaurant, afin d'apporter une identité d'engagement politique et social responsable.

L'UAE pourra à tout moment vérifier que l'exploitant propose quotidiennement des produits conformes à la politique énoncée.

2.2.2. Les stocks de denrées, boissons et produits divers acquis par l'exploitant restent la propriété de celui-ci.

2.2.3. L'exploitant s'assurera que les fournisseurs factureront les marchandises exclusivement à celui-ci. Il est expressément convenu qu'aucun retard de paiement ou absence de paiement dans le chef de l'exploitant ne pourra être mis à charge de l'UAE.

2.3 - Tarifs, heures d'ouverture, réservations des salles

2.3.1. L'exploitant s'engage à assurer une ouverture du restaurant du lundi au vendredi, de 12h00 à 14h30.

L'exploitant sera également tenu d'ouvrir en dehors de ces heures, dès que l'UAE, toutes Post-facultaires, associations, entreprises, membres de l'UAE ou particuliers en fera la demande pour les besoins d'une de ses activités.

L'exploitant s'engage ainsi à mettre en place une politique entrepreneuriale avec pour conséquence de ne pas limiter l'ouverture de « La Maison » au créneau horaire susmentionné et à ouvrir le plus souvent possible, en collaboration avec l'UAE.

2.3.2. Les tarifs généraux pratiqués par l'exploitant seront établis annuellement et de commun accord avec l'UAE, sur proposition de l'exploitant.

L'exploitant s'engage par ailleurs à proposer des tarifs « membre UAE », après concertation et accord avec l'UAE. Le but étant de fidéliser ces publics cibles. Par « membre UAE », il y a lieu d'entendre tout membre en ordre de cotisation pour l'année en cours, titulaire d'une carte de membre.

Ces avantages seront déterminés d'un commun accord et par écrit, afin que les mesures adoptées soient réalistes et profitables à chacune d'elles.

2.3.3. Outre ce qui précède, l'exploitant de « La Maison » s'engage à permettre la location des salles susmentionnées plus haut selon les temporalités prévues à l'annexe 4.

L'UAE, les associations membres de l'UAE ainsi que celles reconnues comme telles par l'UAE, pourront disposer des lieux à des fins de réunion ou d'organisation d'activités sans coût de location. L'UAE se chargera de la vérification du caractère raisonnable de l'occupation des lieux par chaque association membre. En cas de difficulté, l'exploitant et l'UAE discuteront des mesures à prendre dans leur intérêt commun (voir annexe 4, qui sera susceptible de modification par l'UAE, qui sera porté à la connaissance de l'exploitant).

Les tarifs de location d'une salle ou du bâtiment, selon les différentes temporalités mentionnées à l'article 4, pour toute association ou société externe seront établis d'un commun accord. Les tarifs sont repris à l'annexe 4, de la présente convention et seront adaptés annuellement à la date anniversaire de la signature de la convention.

Dans le cadre de la politique commerciale d'exploitation, l'exploitant pourra déroger à la liste de prix reprise en annexe 4. Ces dérogations seront cependant soumises à une politique de cohérence générale de location vis-à-vis des différentes associations et sociétés externes. L'UAE pourra demander des explications quant à cette politique générale à l'exploitant, qui s'engage à lui communiquer sans délai.

2.3.4. La réservation des salles s'opère via les outils de coordination en ligne mis à disposition par l'UAE. L'UAE possède pour elle-même et pour ses associations membres une primauté d'utilisation des locaux sur les tiers. En cas de difficulté ponctuelle éventuelle, les parties s'engagent à se concerter de bonne foi

Toutefois, les parties feront les meilleurs efforts afin de regrouper au maximum les éventuelles réunions d'associations membres pour, d'une part, réduire les coûts de ces activités et, d'autre part, libérer un maximum de plages horaires en vue de mettre les locaux en location.

2.3.5. L'exploitant se déclare bien conscient de l'image et des valeurs véhiculées par l'UAE. Celle-ci se réserve donc le droit de refuser la location de salles par des associations qui, en termes d'image ou de valeurs, sont en contradiction totale avec ce que représente l'UAE (ex : des associations d'extrême-droite) ou qui pourraient nuire à son image. Il est bien entendu que l'UAE n'exercera pas ce droit de véto de manière déraisonnable et s'engage à informer l'exploitant le plus rapidement possible en expliquant sa décision.

2.4 - Dynamisation de l'exploitation

L'exploitant s'engage, avec l'appui de l'UAE, à prendre en charge la gestion du bâtiment (restaurant et occupation/location) et l'organisation de la communication de l'ensemble des services proposés au sein de « La Maison ».

L'exploitant s'engage à mener des campagnes de communication appropriées et régulières auprès de la communauté universitaire en général, en coordination avec l'UAE, ainsi qu'auprès des nombreuses sociétés présentes dans les environs de « La Maison », principalement pour le restaurant, et de manière générale, vers le monde associatif et professionnel, en mettant en avant la possibilité d'organiser des colloques/conférences avec service traiteur et location de salles. Les initiatives prises feront l'objet d'un reporting trimestriel, lors des réunions organisées en exécution de l'article 7 du présent contrat.

La stratégie commerciale et de communication devra être élaborée par les deux parties lors des réunions trimestrielles prévues à l'article 7 du présent contrat.

2.5 - Qualité des repas, contrôle d'hygiène

L'exploitant s'engage à présenter des repas variés et de qualité avec une carte qui évolue en fonction des produits de saison, conformément aux principes établis à l'article 2.2.1 du présent contrat. Il s'engage également à respecter les normes d'hygiène et de salubrité applicables aux restaurants et autres établissements répondant aux mêmes critères, notamment celles émises par l'AFSCA.

L'exploitant sera seul responsable de la qualité des produits proposés et du respect des normes en vigueur en matière de restauration. Il s'engage par ailleurs à tenir compte des éventuelles remarques qui lui seraient communiquées par le bureau de l'UAE.

2.6 - Encaissement, recettes et TVA

Les recettes journalières (locations des salles comprises) sont encaissées directement par l'exploitant.

L'exploitant s'engage toutefois à communiquer à l'UAE trimestriellement les informations relatives à ces recettes, via l'envoi d'un e-mail vers le représentant du bureau de l'UAE. Cette communication devra faire l'objet d'un reporting trimestriel lors des réunions prévues en exécution de l'article 7.1 de la présente convention.

2.7 - Frais d'exploitation

Tous les frais liés à l'exploitation de « La Maison » tel que repris dans l'annexe 1 seront à charge de l'exploitant.

Cette liste peut être modifiée moyennant l'accord préalable écrit des parties, notamment suite à l'adjonction de nouveaux frais issus de l'exploitation de « La Maison ».

Simultanément à la signature du présent contrat, les parties procéderont à un état des lieux des salles de « La Maison ». Toutes réparations suite à des dégradations éventuelles postérieures à cet état des lieux sur les biens mobiliers et immobiliers seront à charge de l'exploitant.

Lors de chaque activité, l'exploitant déterminera si un dégât constaté est de la responsabilité d'un utilisateur/client de « La Maison », et au besoin prendra l'initiative de lui réclamer, conformément aux voies de droit s'offrant à lui, les frais de réparation liés aux dégradations causées.

Les réparations nécessaires pour cause de vétusté ou d'usure normale du bâtiment ou du mobilier seront, quant à elles, entièrement prises en charge par l'UAE.

2.8 - Relations entre les parties

Les parties s'engagent à faire un point sur les conditions et modalités de mise en application du présent contrat dès qu'une des parties le demande.

Article 3 – Assurances

L'exploitant s'engage à souscrire les assurances suivantes :

1. Une assurance responsabilité civile/exploitation

L'exploitant doit, à tout le moins, couvrir sa responsabilité pour :

- Les dommages causés par lui ou par des tiers et provenant directement ou indirectement du fait de son exploitation ;
- Les dommages causés aux biens meubles ou immeubles des locaux mis à sa disposition ;
- Les dommages résultant d'une intoxication alimentaire.

2. Une assurance responsabilité civile objective/incendie et explosion afin de couvrir les dommages corporels et matériels relatifs à la responsabilité civile objective en cas d'incendie et d'explosion dans les établissements accessibles au public en application de la loi du 30 juillet 1979 et de l'A.R. Du 5 août 1991.

3. Une assurance couvrant les risques locatif (tel l'incendie), afférents aux locaux et au matériel mis à sa disposition.

Article 4 - Personnel de l'exploitant

4.1. L'exploitant s'engage à prévoir suffisamment de personnel afin de garantir un service de qualité optimale pendant les heures d'ouverture et durant les périodes de location des salles de « La Maison ».

La tenue professionnelle du personnel sera adaptée aux circonstances.

4.2. L'exploitant s'engage à garantir la continuité du service de la gestion du restaurant, du bar et des salles pendant toute la durée du présent contrat.

4.3. L'exploitant est et demeure l'unique employeur du personnel, c'est-à-dire que :

- Il rémunère son personnel et l'emploie sous sa seule responsabilité ;

- Il s'engage à respecter la législation en matière de sécurité sociale, de droit du travail et de droit fiscal ;
- Il est responsable de la bonne tenue de son personnel.

L'UAE ne pourra en aucun cas être considérée comme employeur du personnel de l'exploitant.

Article 5 – Confidentialité

L'exploitant reconnaît que, par l'exécution du présent contrat, il sera amené à avoir accès à des informations sensibles et confidentielles relatives à l'UAE et à l'ULB, de même qu'à certaines données personnelles de celles et ceux ayant accès aux locaux.

L'exploitant s'engage dès lors à ne pas divulguer ces informations et à ne pas les utiliser, ni à son profit (hormis en vue de la réalisation de l'objectif de dynamisation de « La Maison »), ni au profit d'autres personnes ou entités, tant pendant la durée de la présente convention qu'à son issue.

L'exploitant s'engage à ce que cette obligation de confidentialité et de réserve soit également respectée par ses mandataires, ses associés et son personnel.

L'exploitant sera le cas échéant amené à récolter des données professionnelles dans le cadre de l'exploitation de « La Maison ». L'exploitant s'engage à traiter ces données personnelles uniquement pour les besoins des réservations à effectuer et à cette seule et unique fin.

Conformément à la réglementation applicable en la matière, et plus particulièrement le Règlement européen Général sur la Protection des Données n° 2016/679 du 27 avril 2016 (RGPD), chaque personne pourra prendre connaissance des données le concernant au travers d'une demande écrite, signée et daté qu'il adresse à l'exploitant. Toutes les informations relatives au traitement des données et au respect du RGPD par l'exploitant sont communiquées à chaque client ou à l'UAE à première demande.

Article 6 - Marques et enseignes

Toute utilisation par l'exploitant de son propre nom, de sa marque et/ou de ses enseignes dans le cadre du présent contrat devra préalablement être soumise à l'approbation du représentant du bureau de l'UAE lors de la réunion mensuelle de management visée à l'article 7.1.

Il en va de même de l'utilisation par l'exploitant des noms, marques ou enseignes de « La Maison » ou de l'UAE, dans et hors du cadre de la présente convention.

Article 7 - Modalités financières

7.1. Les parties s'engagent à travailler en toute transparence et à livre ouvert sur la gestion de « La Maison ».

Un reporting collaboratif sera effectué trimestriellement entre les deux parties afin de dégager le chiffre d'affaires exact de l'exploitant, ainsi que les coûts totaux liés à l'exploitation de « La Maison ». Les parties tiendront pour ce faire une réunion trimestrielle, dans le cadre de laquelle un reporting sera attendu de l'exploitant, notamment en lien avec les points évoqués aux articles 2.4 et 2.6 du présent contrat.

7.2. En contrepartie des services décrits dans le présent contrat, l'exploitant s'engage à rémunérer l'UAE à concurrence d'un montant forfaitaire de 1.365,00 EUR, qui sera facturé par mois. L'exploitant s'engage à payer les factures dans les 30 jours de leur émission. Dans la mesure où les services exécutés par l'UAE devaient être étendus ou si des éléments objectifs le justifient, les parties conviennent qu'elles rediscuteront du montant alloué mensuellement à charge de l'exploitant.

Article 8 – Durée

8.1. La présente convention annule de facto la convention précédente, signée en date du 21 octobre 2019.

8.2. La présente convention est conclue pour une durée indéterminée et prend effet en date du 1er janvier 2022.

8.3. Chaque partie peut y mettre fin à tout moment, avec un préavis de trois mois, moyennant l'envoi d'un courrier recommandé.

Le point du départ du préavis est le troisième jour ouvrable suivant la date d'envoi du recommandé.

8.4. Si une partie souhaite résilier la convention de manière unilatérale, elle le fera moyennant une indemnité de préavis équivalente à trois mois de redevance mensuelle.

8.5. Néanmoins, la convention de concession pourra être terminée sans préavis et sans indemnité dans le cas :

- d'une force majeure exceptionnelle, étrangère aux parties et qui a pur résultat d'empêcher la poursuite de la convention de concession ;
- du décès du concessionnaire ;
- d'une faute grave de l'une des deux parties telles que définies par l'article 9.

Article 9 - Faute grave

Toute violation grave par l'une des parties des engagements souscrits au terme du présent contrat autorise l'autre partie à poursuivre la résolution immédiate de la convention, sans préavis ni indemnité, et à réclamer à l'autre partie des dommages et intérêts pour le préjudice subi.

Article 10 - Droit applicable

Le présent contrat est régi par le droit belge.

Article 11 - Portée et validité du contrat

Dans le cas où l'une des dispositions du présent contrat serait déclarée nulle ou non-susceptible d'exécution, que ce soit de plein droit, par l'effet d'une loi, d'une décision de justice ou pour toute autre raison, cette disposition sera annulée ou sans effet dans cette mesure uniquement, sans que cela n'affecte d'autres aspects de cette disposition, tout autre disposition du présent contrat et a fortiori le contrat dans son ensemble.

Article 12 - Compétences en cas de litige

En cas de difficultés survenant dans le cadre de l'exécution et/ ou l'interprétation du présent contrat ou par suite de sa résiliation ou résolution pour quelque cause que ce soit, et qui ne pourrait être résolues à l'amiable, les parties tenteront de résoudre ce litige par la médiation. En cas d'échec de la médiation, seuls les tribunaux de l'arrondissement judiciaire francophone de Bruxelles seront compétents.

Fait à Bruxelles en deux exemplaires originaux, le

Chacune des parties reconnaît avoir reçu son exemplaire

Annexe 2. Montant forfaitaire et liste des coûts imputés à l'exploitation de « La Maison »

Conformément à l'article 7.2 du contrat, le montant forfaitaire comprend la mise à disposition du restaurant, du bar et des salles susmentionnées de « La Maison », le matériel et le mobilier qui se trouvent dans ces salles, le nettoyage régulier du bâtiment, les frais de téléphone et de WIFI inhérents à l'activité d'exploitation.

Les parties ont convenu d'établir une liste des coûts inhérents à l'exploitation de « La Maison », conformément à l'article 2.7 du contrat auquel la présente annexe se rapporte.

Les coûts en question comprennent :

- Les assurances (voir article 3 de la convention)
- Les coûts liés :
 - o Au nettoyage et à l'entretien quotidien des ustensiles et matériels de cuisine
 - o Au fonctionnement de l'alarme
 - o A l'extermination des nuisibles (rongeurs, insectes, ...)
 - o A la diffusion publique de musique ou à l'usage d'œuvres d'artistes (ex: SABAM)
- La consommation énergétique (eau/chauffage/électricité), dont les coûts sont répartis à 80 % à la charge de l'exploitant et 20 % à la charge de l'UAE. En prévision de la facturation énergétique annuelle, l'exploitant versera mensuellement une provision de 500 € à l'UAE. Le décompte final sera établi annuellement.
- Les frais liés à des réparations d'usage

Annexe 3. Liste des associations reconnues et liées par l'UAE

POST-FACULTAIRES

- AIrBr : Alumni Ecole polytechnique de Bruxelles
- ADBr : Association des Anciens Etudiants de la Faculté de droit de l'ULB
- AD-FSM : Association des Diplômés de la Faculté des Sciences de la Motricité
- APhaBr : Association Amicale des Pharmaciens de l'ULB
- AMUB : Association des Médecins anciens étudiants de l'ULB
- Aprbr : Association des Professeurs issus de l'ULB
- Anciens de Psycho de l'ULB : Association des Anciens Etudiants en Psychologie et Pédagogie issus de l'ULB
- AScBr : Association des diplômés en sciences de l'ULB
- ASPEBr : Association des Docteurs et Licenciés en Sciences Sociales, Politiques et Economiques, Informatique et Sciences Humaines de l'ULB
- ADIC : Association des Diplômés en Information et Communication issus de l'ULB
- Sadbr : Association des Diplômés de la Faculté d'Architecture
- SSA : Solvay Schools Alumni
- ADUB : Association des Dentistes de l'ULB
- Alumni IEE : Association des Diplômés de l'Institut d'Etudes Européennes de l'ULB
- AUBr : Association des Urbanistes diplômés de l'ULB

SECTIONS RÉGIONALES

- UAE Ath
- UAE Brabant Wallon
- UAE Charleroi-Le Centre
- UAE Mons
- UAE Tournai

SECTIONS ÉTRANGÈRES

- UAE France
- UAE Pays-Bas
- UAE Londres
- UAE République Démocratique du Congo

- UAE Liban
- UAE Pékin
- UAE New-York

AUTRES ASSOCIATIONS

- Grand Clysopompe
- Bridge
- Extension de l'ULB
- Centre de Culture Scientifique (Parentville)
- Service de Santé Mentale
- Presses Universitaires de Bruxelles (PUB)
- Crèche de l'ULB
- Culture d'Europe
- Laïcité et Humanisme en Afrique Centrale (LHAC)
- Centre d'Action Laïque (CAL)
- Bruxelles-Laïque
- OSB
- Pro-Peyresq
- Radio Campus
- ULB Coopération
- ULB Engagée
- Chorale de l'ULB

Annexe 4. Prix de location des salles

L'ensemble des prix s'entendent HTVA.

Salle Laurent

- Journée (8h) : 500€
- Demi-journée (4h) : 300€
- À l'heure : 100€
- Soirée (avant minuit) : 500€ (400€ si la salle est réservée avec un banquet de minimum 750€ HTVA)
- Soirée (après minuit) : 750€ (650€ si la salle est réservée avec un banquet de minimum 750€ HTVA)

2/3 Laurent

- Journée (8h) : 350€
- Demi-journée (4h) : 200€
- À l'heure : 75€
- Soirée (avant minuit) : 350€ (250€ si la salle est réservée avec un banquet de minimum 750€ HTVA)
- Soirée (après minuit) : 525€ (425€ si la salle est réservée avec un banquet de minimum 750€ HTVA)

1/3 Laurent

- Journée (8h) : 250€
- Demi-journée (4h) : 150€
- À l'heure : 50€

Salle Lucia De Brouckère

- Journée (8h) : 250€
- Demi-journée (4h) : 150€
- À l'heure : 50€

Caveau

- Journée (8h) : 350€
- Demi-journée (4h) : 200€
- À l'heure : 75€
- Soirée (avant minuit) : 350€ (250€ si la salle est réservée avec un banquet de minimum 750€ HTVA)
- Soirée (après minuit) : 525€ (425€ si la salle est réservée avec un banquet de minimum 750€ HTVA)