

# Bozar

## APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT - CONCESSION DE SERVICES POUR L'EXPLOITATION DU ROOFTOP DU PALAIS DES BEAUX-ARTS

### PRÉAMBULE

LE PALAIS DES BEAUX-ARTS (ci-après dénommé le « PBA ») est une société anonyme de droit public à finalité sociale qui organise, notamment, des concerts, des visites-conférences, des expositions, des spectacles, des projections de films et des manifestations à caractère pédagogique, culturel et artistique, principalement en son sein.

### I. PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES

#### 1. Objet de la concession

Le PBA souhaite confier à un tiers – le concessionnaire – l'aménagement et l'exploitation de son Rooftop (ci-après dénommé « Rooftop Bozar »), en ce compris des services d'Horeca, durant les mois de mai à septembre, et ce pour une durée maximale de 3 ans. Les dates exactes seront déterminées chaque année, lors de la conclusion d'une convention de concession (ou, en cas de renouvellement, lors de la signature d'un avenant). Le Rooftop Bozar est situé sur la toiture plate, le long de la rue Ravenstein. La jauge d'accueil maximale est de 170 personnes.

#### 2. Durée de la concession

La concession est consentie pour une durée déterminée d'un an et prendra effet à dater de la notification de l'attribution de la concession. A l'issue de cette durée d'un an, la concession pourra être renouvelée d'année en année et limitée à 3 ans. En cas de renouvellement, un avenant sera conclu entre les parties.

Chaque partie pourra néanmoins mettre fin à la concession, **et ce moyennant un préavis notifié 3 mois après la fin de la période d'exploitation de l'année en cours, adressé à l'autre partie par envoi postal recommandé.**

#### 3. Modalités d'introduction des offres

**Les offres doivent être en possession du PBA pour le 8 mars 2023, à 9 heures, au plus tard. Elles doivent être envoyées à l'adresse mail [legal@bozar.be](mailto:legal@bozar.be).**

Les offres doivent être accompagnées des documents suivants :

- Les documents qui prouvent la capacité de représentation du (des) signataire(s) de l'offre (par exemple l'acte authentique ou l'acte sous seing privé prouvant sa compétence, une copie certifiée de son mandat ou le numéro de l'annexe du moniteur belge où l'acte est paru par extrait) ;
- Les documents et éléments permettant d'apprécier les critères d'attribution ;

# Bozar

- Un extrait de casier judiciaire datant de de moins de 3 mois.

## 4. Critères d'attribution

Le pouvoir adjudicateur attribuera la concession au soumissionnaire qui aura remis l'offre la plus avantageuse sur la base des critères suivants :

### a) Premier critère : le montant de la redevance/50 points

Le concessionnaire bénéficiera des revenus liés à l'exploitation du Rooftop Bozar (exploitation du bar et des services de catering, le cas échéant). Aucun revenu ne lui sera versé par le PBA directement.

En contrepartie de cette exploitation, le concessionnaire s'engage à verser au PBA une redevance mensuelle.

A cette fin, le soumissionnaire indique, dans son offre, le montant de la redevance mensuelle proposée.

Le soumissionnaire qui offre la redevance la plus élevée obtient le maximum de points.

Pour les autres offres, le critère sera évalué sur la base de la règle de proportionnalité suivante :

$$B = [P(+haut) / P(offre)] \times Z$$

où :

- B = le nombre de points obtenus par l'offre examinée ;
- P(+haut) = le montant de l'offre régulière la plus haute ;
- P(offre) = le montant de l'offre examinée ;
- Z = la pondération pour le critère redevance.

Les prix s'entendent HTVA.

**L'attention des soumissionnaires est attirée sur le fait qu'en cas de renouvellement, le montant de la redevance mensuelle sera indexé suivant l'indice des prix à la consommation. L'indice de référence est celui du mois précédant la signature de l'avenant.**

### b) La qualité des services prestés/50 points

Ce critère sera évalué sur la base des références probantes et pertinentes relatives à des missions similaires (exploitation de Rooftop, services de catering et de bar, ...) réalisées au cours des 5 dernières années. Il est précisé que des références en lien avec le milieu culturel ou non-profit constituent un atout. Il en est de même pour le secteur public.

# Bozar

## c) Conclusion de la concession

Les notations pour les critères d'attribution seront additionnées.

La concession sera attribuée au soumissionnaire qui obtient la cotation finale la plus élevée.

## II. PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

### 1. Droits et obligations des parties

Par « exploitation », l'on vise, notamment :

1. **Le droit exclusif et l'obligation** d'organiser et d'exploiter un bar public sur le Rooftop Bozar du lundi au dimanche de 12h00 à 23h00. Pour compléter son offre Horeca, le concessionnaire devra faire appel aux partenaires catering du PBA. Si le concessionnaire n'est pas satisfait de la qualité des services de catering exécutés par le partenaire retenu, il devra prendre contact avec le PBA afin de trouver une solution amiable. En ce qui concerne l'offre Horeca du concessionnaire, le PBA précise que ce dernier devra aussi proposer des prix démocratiques (les prix des boissons devront être abordables), et ce dans le but d'assurer la diversité de la clientèle, en rapport avec la mission d'inclusion du PBA.
2. **Le droit exclusif et l'obligation** d'exploiter un bar public sur le Rooftop Bozar pendant les activités ou manifestations culturelles organisées par le PBA sur le Rooftop Bozar. La planification de ces activités ou manifestations culturelles sera gérée exclusivement par le PBA. Un calendrier partagé sera fourni au concessionnaire par le PBA.
3. **Le droit exclusif et l'obligation** d'organiser et d'exploiter un bar public sur le Rooftop Bozar lors d'évènements organisés par le PBA pour une clientèle B2B et donnant lieu à une privatisation de cet espace. La planification des demandes de privatisation sera gérée exclusivement par le PBA. Un calendrier partagé sera fourni au concessionnaire par le PBA. **Le concessionnaire et le PBA s'engagent par ailleurs à informer dûment le public de la privatisation du Rooftop Bozar aux dates concernées.**
4. **Le droit exclusif et l'obligation** d'aménager le Rooftop Bozar en vue de son exploitation. Le PBA aura un droit de regard sur ces aménagements, qui devront lui être soumis pour accord au préalable. Ces aménagements devront cadrer avec le style esthétique et architectural du PBA. En outre, ces aménagements devront s'inscrire dans une démarche de durabilité (à titre d'exemple, les plantes en plastique ne seront pas autorisées). Lors de l'exécution de ces aménagements, le concessionnaire se conformera aux réglementations en vigueur, notamment contre l'incendie, pour la sécurité, en matière de bruit ainsi qu'à toute autre réglementation applicable.

Les obligations suivantes s'imposent également au concessionnaire pour l'exploitation du Rooftop Bozar :

# Bozar

5. Exploiter le Rooftop Bozar conformément aux demandes du PBA en lien avec sa clientèle B2B. A titre d'exemple, le PBA envisage les points suivants :

- l'organisation sur le Rooftop Bozar de Pre-opening event(s) (sans coût de location) pour les stakeholders du PBA (clients corporate, patrons, fondations, etc.) ;
- la réservation du Rooftop Bozar à raison d'un jour par semaine pour les clients B2B (nombre de dates à déterminer sur toute la période) ;
- la possibilité de Brand activation pour les partenaires de long terme du PBA (par exemple, Branding sur les transats) ;
- la possibilité pour le PBA de diffuser des musiques/playlist de son choix et/ou de donner des consignes au concessionnaire concernant la musique diffusée par ce dernier ;
- la mise en place d'un système de réservation pour des personnes individuelles (formulaire avec code) pour les patrons et partenaires du PBA ;
- la mise en place d'une formule de « Skip the Line card » pour les patrons (réservation néanmoins obligatoire) ;
- l'organisation d'actions spéciales sur certains événements de la programmation du PBA, à savoir Difference Day - 9 mai 2023 ; Afropolitan – 18-21 mai 2023 ; CMIREB 1<sup>er</sup>-3 juin 2023 ; Ouverture de la saison musique – 14-17 septembre 2023 ; Nuits sonores 2023. Ces dates pourraient encore faire l'objet de modifications et d'autres dates pourraient s'y ajouter.

Dans ce cadre, il est également demandé au concessionnaire de faire preuve de transparence concernant les partenaires B2B approchés de manière à ne pas concurrencer les partenaire B2B du PBA.

Les demandes exactes du PBA concernant ses relations B2B seront définies entre les parties lors de la signature de la convention de concession ou, en cas de renouvellement, lors de la signature de l'avenant.

6. Garantir une exploitation optimale ainsi qu'une notoriété importante du Rooftop Bozar et mettre en valeur le PBA. Dans ce cadre, le concessionnaire s'engage à s'accorder avec le PBA sur la communication et la publicité autour des événements (affichage de campagne dans les lieux publics tels que les cages d'escalier, couloirs, sanitaires afin d'atteindre un public plus grand, etc.).
7. Veiller à la qualité d'accueil, à la sécurisation et à la propreté des lieux, et ce tout en respectant la jauge d'accueil maximale de 170 personnes. **Le PBA rappelle que l'obligation de respecter cette jauge d'accueil maximale constitue une obligation légale (normes légales en matière de sécurité, d'évacuation et de sortie(s) de secours qui s'imposent au PBA, et donc au concessionnaire).**

**En ce qui concerne la sécurisation des lieux, le concessionnaire sera seul responsable de la sécurité du public, de la clientèle B2B et de son propre personnel. Le concessionnaire mettra dès lors tout en œuvre pour que l'exploitation du**

# Bozar

**Rooftop Bozar ait lieu sans incident, à défaut de quoi il en assumera l'entière responsabilité, tant vis-à-vis du PBA que vis-à-vis des tiers.**

## **2. Responsabilités**

Le PBA ne peut être tenu responsable des dommages ou pertes causés par le concessionnaire, y compris les dommages ou pertes causés à des tiers, à l'occasion ou par le fait de l'exécution de la concession.

Le concessionnaire est seul responsable des pertes ou dommages causés au PBA à l'occasion ou par le fait de l'exécution de la concession, y compris dans le cadre de la sous-traitance, le cas échéant.

Le PBA n'est pas responsable des pertes ou dommages subis par le concessionnaire à l'occasion ou par le fait de l'exécution de la concession, à moins que cette perte ou ce dommage n'ait été causé par une faute intentionnelle ou une faute grave de la part du PBA.

Comme précisé ci-dessus, le concessionnaire est seul responsable de la sécurisation des lieux et doit dès lors tout mettre en œuvre pour assurer la sécurité du public, de la clientèle B2B et de son propre personnel. A défaut, le concessionnaire en assumera l'entière responsabilité, tant vis-à-vis du PBA que vis-à-vis des tiers.

## **3. Garantie financière**

Le concessionnaire constituera, dès la signature de la convention de concession, une garantie à concurrence d'un montant égal à 5.000 EUR.

La garantie susmentionnée devra être déposée sur un compte individualisé et bloqué au nom du PBA.

Cette garantie sera libérée au profit du concessionnaire en fin de concession, un mois après que celui-ci aura justifié de la complète exécution de toutes les obligations qui lui incombent.

Pendant la durée de la présente convention, la garantie pourra être utilisée par le PBA pour compenser les arriérés de paiement (notamment, des redevances mensuelles) et autres manquements du concessionnaire à ses obligations.

## **4. Charges de services**

**Le concessionnaire supportera tous les risques liés à l'exploitation des services faisant l'objet de la présente concession et devra assurer la continuité de ces services.**

Le concessionnaire supportera, plus particulièrement, tous les investissements nécessaires afin d'exploiter le Rooftop Bozar.

# Bozar

Le concessionnaire maintiendra le Rooftop Bozar en état permanent d'exploitation effective et normale.

Le concessionnaire s'engage à donner au Rooftop Bozar une image de qualité et à conserver cette image pendant toute la durée de la concession.

## **5. Frais**

### **5.1. Frais de consommation**

Le concessionnaire supportera tous les frais d'électricité et d'eau relatifs aux installations faisant l'objet de la concession et devra se conformer aux règlements des sociétés distributrices. Pour ce faire, le PBA effectuera un relevé mensuel des compteurs et communiquera au concessionnaire le montant qui lui est dû sur cette base. Ce montant sera payé par le concessionnaire au PBA en même temps et selon les mêmes modalités que la redevance mensuelle.

La détention et l'usage de la bonbonne de gaz, d'appareils non parfaitement conditionnés, de conduits, de câbles, fils ou flexibles non réglementaires sont strictement interdits.

### **5.2. Frais de surveillance**

Le concessionnaire supportera les frais qui résulteraient de l'application des mesures prescrites par intérêt de police ou de sécurité contre l'incendie, notamment la surveillance par le service d'incendie lors d'une occupation si cette présence est jugée nécessaire.

## **6. Sous-concession**

Les droits découlant de la concession sont strictement personnels. Par conséquent, le concessionnaire ne pourra sous-concéder l'exploitation du Rooftop Bozar en tout ou en partie à un tiers qu'avec l'accord préalable du PBA et à condition toutefois que :

- 1.- les délais n'excèdent pas le terme prévu à la convention ;
- 2.- les conditions imposées par la présente convention soient respectées.

Le concessionnaire s'engage dès lors à imposer au sous-concessionnaire les mêmes conditions que celles imposées dans la convention, sans intervention du PBA ni recours contre lui.

## **7. Entretien et réparations**

Le concessionnaire sera tenu d'exécuter les réparations d'entretien et assurera la gestion de ses propres équipements et installations. Il sera également tenu de dénoncer, dans les 24 heures, toute dégradation et/ou manque d'entretien constaté aux équipements et installations du PBA. Dans ce cas de figure, le PBA interviendra sur ses équipements et installations pour effectuer les réparations nécessaires. Néanmoins, si les dégradations sont dues à la faute du concessionnaire, le coût de ces réparations sera intégralement répercuté à ce dernier.

# Bozar

Le concessionnaire a l'obligation de maintenir le bien donné en concession en bon entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté pendant toute la durée de la concession.

A défaut pour le concessionnaire de satisfaire à ses obligations en matière d'entretien et de sécurité, le PBA pourra y pourvoir d'office aux frais de ce dernier.

## **8. Transformations**

Le concessionnaire pourra, en cours de concession, effectuer tous les aménagements nécessaires pour ses activités d'exploitation du Rooftop Bozar pourvu qu'il respecte la destination des lieux donnés en concession et moyennant l'accord préalable du PBA (voir également l'article II. 1.4.).

Lors de l'exécution de ces aménagements, le concessionnaire se conformera aux réglementations en vigueur, notamment contre l'incendie, pour la sécurité, ainsi qu'à toute autre réglementation applicable.

## **9. Mesures de sécurité, préventions, normes en matière de son amplifié et de bruit, changements de prescriptions et autorisations**

Si les aménagements le nécessitent, le concessionnaire prendra contact avec les pompiers de la Ville de Bruxelles afin de leur soumettre pour avis les plans relatifs à l'aménagement des lieux et d'obtenir les autorisations nécessaires à leur exploitation.

**Le concessionnaire s'engage à respecter toutes normes et exigences légales relative au bien donné en exploitation, en particulier en matière de sécurité et prévention.**

**Le concessionnaire s'engage également à respecter toutes normes et exigences légales en matière de son amplifié et de bruit.** Le Palais des Beaux-Arts renvoie, à ce sujet, à la réglementation applicable en Région de Bruxelles-Capitale en matière de son amplifié et de lutte contre le bruit de voisinage.

Le Palais des Beaux-Arts attire l'attention des soumissionnaires sur le fait que tout manquement à ces obligations constitue **un manquement grave**, qui peut donner lieu à la résiliation de la concession aux torts du concessionnaire.

En cas de recours de tiers à l'encontre du PBA en raison de la mauvaise exécution de ces obligations, le concessionnaire sera tenu de garantir ce dernier et, partant, supportera tout dommage qui lui serait occasionné ou serait occasionné à un tiers.

Le concessionnaire s'engage enfin à obtenir tous les droits et autorisations nécessaires pour l'exploitation de la concession (autorisation d'exploiter un débit de boissons, autorisation de fournir des services catering, autorisation de diffuser de la musique, autorisation éventuelle en matière de son amplifié et de bruit, acquisition des droits d'auteurs liés aux performances culturelles et artistiques, acquisition des droits d'auteurs et des droits voisins liés à la musique diffusée, etc.). Le concessionnaire supportera seul l'ensemble des frais y relatifs.

# Bozar

## **10. Assurances**

Le concessionnaire souscrira ou fera souscrire par un tiers agissant pour son compte tous les contrats d'assurance nécessaires se rapportant à l'exploitation du bien.

Si la législation applicable le requiert, le concessionnaire doit souscrire une police d'assurance couvrant les risques et dommages ou pertes relatifs à l'exécution de la présente concession. Le concessionnaire doit également souscrire les assurances complémentaires qui sont d'usage dans son secteur d'activité.

Les frais de la couverture d'assurances sont exclusivement à charge du concessionnaire.

Le concessionnaire remettra au PBA, au plus tard quinze (15) jours après la signature de la convention de concession, une attestation de son assureur certifiant que les couvertures sont acquises.

Le concessionnaire communiquera dans les quinze (15) jours au PBA tout avenant à ces polices.

## **11. Utilisation de la marque « Bozar »**

La marque « Bozar » (marque verbale et figurative) est la propriété exclusive du PBA. Elle ne pourra être utilisée qu'avec l'accord explicite du propriétaire, et ce même après l'expiration de la présente concession.

## **12. Fin de la concession**

La concession prend fin :

- 1.- par l'arrivée de son terme ;
- 2.- par décision unilatérale d'une des parties, et ce moyennant un préavis de 3 mois adressé à l'autre partie par envoi postal recommandé (voir article I.2 ci-dessus) ;
- 3.- en cas de faillite, concordat, mise en liquidation judiciaire ou volontaire, dissolution ou modification juridique affectant le concessionnaire. Dans ce cas, la résolution interviendra de plein droit et sans mise en demeure préalable.

## **13. Droit applicable et désignation du for**

La présente concession est soumise au droit belge.

Tout litige y afférent est de la compétence exclusive des cours et tribunaux comprenant la Ville de Bruxelles dans leur ressort.

# Bozar

## **14. Renseignements complémentaires**

Le soumissionnaire peut demander par écrit des renseignements complémentaires sur les documents de la concession. Il envoie sa question à l'adresse mail [legal@bozar.be](mailto:legal@bozar.be).

Pour pouvoir être traitées, les questions doivent être posées au plus tard 5 jours de calendrier avant l'échéance prévue pour le dépôt des offres. Le pouvoir adjudicateur se réserve le droit de ne pas traiter les questions qui seront posées au-delà de ce délai.

Fait à Bruxelles, le 15 février 2023,

Pour le PBA,

Albert Wastiaux  
Director of Operations (COO)

Christine Perpette  
Chief Financial Officer (CFO)