

**CAHIER DES CHARGES**  
**DU DIALOGUE COMPÉTITIF**  
**AYANT POUR OBJET**  
**“LA GESTION DU SITE TOURISTIQUE**  
**D’ARDOIS’ALLE”**

**MARCHÉ PUBLIC**

**Pouvoir adjudicateur**  
**Commune de Vresse-sur-Semois**

**Auteur de projet**  
**Sébastien Marbehant, ADL**  
**Rue Albert Raty 112, 5550 Vresse-sur-Semois**

## **Table des matières**

<b>I. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES .....</b>	<b>3</b>
I.1 DESCRIPTION DE L'APPEL À CANDIDATURE.....	3
I.2 DUREE DU CONTRAT .....	4
I.3 DESCRIPTION DU SITE :.....	5
I.4 IDENTITÉ DU POUVOIR ADJUDICATEUR .....	5
I.5 MODE DE PASSATION .....	6
I.6 DROIT D'ACCÈS ET SÉLECTION QUALITATIVE .....	<b>ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.</b>
I.7 FORME ET CONTENU DES OFFRES.....	6
I.8 VISITE DES LIEUX.....	<b>ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.</b>
I.9 DÉPÔT DES OFFRES.....	6
I.10 OUVERTURE DES OFFRES .....	7
I.11 DÉLAI DE VALIDITÉ .....	7
I.12 CRITÈRES D'ATTRIBUTION.....	7
I.13 CHOIX DE L'OFFRE .....	12
<b>II. DESCRIPTION DES EXIGENCES DU CONTRAT DE GESTION .....</b>	<b>14</b>
<b>ANNEXE A: FORMULAIRE D'OFFRE.....</b>	<b>16</b>
<b>ANNEXE B: ATTESTATION DE VISITE .....</b>	<b>18</b>

**Pour toute information concernant le présent cahier des charges, contacter :**

Nom : ADL Bièvre-Vresse  
Adresse : Rue Albert Raty 122 à 5550 Vresse-sur-Semois  
Personne de contact : Monsieur Sébastien Marbehant  
Téléphone : 061/46.58.38  
E-mail : adl.bievre.vresse@gmail.com

**Auteur de projet**

Nom : ADL Bièvre-Vresse  
Adresse : Rue Albert Raty 122 à 5550 Vresse-sur-Semois  
Personne de contact : Monsieur Sébastien Marbehant  
Téléphone : 061/46.58.38  
E-mail : adl.bievre.vresse@gmail.com

## **I. Dispositions administratives**

Les dispositions qui suivent concernent un contrat de concession dont la valeur n'atteint pas le seuil fixé par l'article 3 de la loi du 17 juin 2016 relative aux contrats de concession. En conséquence elles n'entrent pas dans le champ d'application de la loi.

La valeur théorique du contrat est évaluée à 20.000 (Chiffre d'affaire annuel) X 5 (durée théorique du projet), soit 100.000€

### **I.1 Description de l'appel à candidature**

**Objet :** La mise sous gestion privée du site touristique d'Ardois'Alle.

**Contexte :**

La Commune de Vresse-sur-Semois est propriétaire du site situé Rue du Reposseau 12 à Alle et plus précisément des biens suivants :

- Une parcelle (bâtiment d'accueil et musée) cadastrée Alle, section A, n°95 T 2, d'une contenance de 2 a 6 ca ;
- Une parcelle (annexe au bâtiment) cadastrée Alle, section A, n°95 V 2, d'une contenance de 1 a 39 ca.

Actuellement, les bâtiments sont occupés par l'ASBL Ardois'Alle. Afin de trouver un nouveau gestionnaire pour ce site touristique, la Commune lance un appel à projet à l'intention de tout candidat intéressé (particulier, entreprises,...) qui répondra aux exigences du présent cahier des charges.

L'adjudicataire retenu deviendra le gestionnaire du bien via une convention de gestion le liant à la commune de Vresse-sur-Semois pour une durée à convenir selon offre retenue, moyennant le respect de certaines conditions (voir ci-dessous). C'est à lui et à ses frais qu'il reviendra de réaliser le projet pour lequel il aura été retenu (excepté investissements liés aux bâtiments)

Le présent appel à candidature porte donc sur la gestion et le développement d'un projet du site du Reposseau.

Dans un premier temps, la commune souhaite une nouvelle gestion du site touristique actuel. Le site d'Ardois'Alle propose actuellement la visite d'une ancienne mine historique de l'ardoise et un musée. Par cet appel à candidature, la commune souhaite trouver un gestionnaire privé qui reprendra la gestion touristique actuelle du site à savoir : l'accueil des touristes, l'organisation de visites des anciennes galeries d'extraction et du musée et la gestion de la taverne.

Dans un second temps, il est proposé, par cet appel, à tout candidat d'imaginer un projet global afin de développer le site en utilisant toutes les opportunités et atouts naturels. Le candidat devra alors

réfléchir aux possibilités d'optimisation du site tant d'au point de vue spatial (espaces construits et non construits) et que d'un point de vue des nouvelles activités (sport et loisirs) pouvant y être développées. Pour ce faire, un planning calendrier décrivant les éventuelles étapes successives du projet devra être réalisé.

La destination à donner au bâtiment n'est pas définie et est laissée à la libre proposition des candidats toutefois le bâtiment devra permettre au minimum d'accueillir les touristes souhaitant visiter les grottes et se restaurer ainsi que de découvrir le musée. Certaines affectations seront cependant systématiquement exclues (discothèque et commerce de nuit). Les projets proposés devront respecter certaines conditions urbanistiques.

Le gestionnaire s'engagera à utiliser la dénomination commerciale « Ardois'Alle » qui reste, quoi qu'il arrive, la propriété de la commune de Vresse-sur-Semois.

### **Etapas de réalisation du projet :**

Ce marché est divisé en 2 étapes :

#### **\* 1<sup>ère</sup> Etape :**

La reprise intégrale de la gestion du site touristique. Le site touristique doit reprendre vie pour le début de la saison 2021. Pour cette première étape, on entend les activités de base à savoir :

- l'accueil des touristes,
- l'organisation de visites des anciennes galeries d'extraction et du musée
- et la gestion de la taverne.

#### **\* 2<sup>ème</sup> Etape :**

Cette seconde étape consiste en l'étude et réalisation du projet de développement du site. Cette étape se basera sur le planning calendrier du candidat qui décrira les éventuelles étapes successives du projet de développement.

Le cas échéant, ce planning devra tenir compte des différentes demandes et introduction de permis/autorisations nécessaires.

L'exécution des travaux se fera conformément au projet retenu, à charge de la Commune.

### **Caractère onéreux du présent marché :**

L'objet de la concession est la mise à disposition des infrastructures existantes sur le site « Ardoisalle » (hors exploitation carrière), à charge pour le concessionnaire de le faire fonctionner à ses risques et profits et de le valoriser.

Le site est mis à disposition sans participation locative durant une période de 3 ans, après laquelle une location mensuelle forfaitaire de 500 € sera demandée. L'impôt foncier est toutefois à charge du concessionnaire, tout comme les charges ordinaires (eau, téléphone, électricité, ...) ainsi que les charges d'exploitation à moins que la convention à conclure suivant offre retenue n'en dispose autrement.

---

## **I.2 Durée du contrat**

La durée du contrat débute théoriquement en avril 2021. Il est fait obligation au concessionnaire de faire fonctionner l'activité pour « la saison touristique 2021 », la date exacte de début de contrat est fixée à la convention à conclure avec le concessionnaire.

Le terme du contrat quant à lui est fixé selon convention à conclure en application du contrat-programme repris dans l'offre retenue.

Toutefois, le contrat peut être résilié unilatéralement en cas d'inexécution des obligations contractuelles du concessionnaire, à savoir les cas de défaillance, de cession d'activités, d'inexécution d'une des obligations qui lui sont imposées par la convention à conclure ou encore en cas de non-respect du développement du projet tel que défini dans l'offre remise et sélectionnée.

---

### **I.3 Description du site :**

- Bâtiment d'accueil avec taverne et musée ainsi que appartements et anciennes galeries d'extraction de l'ardoise désormais aménagées en site visitable ;
- Le site est exploité par l'ASBL Ardois'Alle au niveau touristique et par la société Vincent Theret SPRL active dans l'extraction de pierres ;
- Le site est fermé du 1<sup>er</sup> novembre au 31 mars inclus afin de respecter l'hibernation des chauves-souris ;
- Niveau de contrainte : moyen à élevé ;
- Relief du site : plat ;
- Nombre de bâtiment : 2 ;
- Présence d'installations techniques : l'adjudicataire sera tenu de prendre tous les contacts nécessaires avec les sociétés, administrations et organismes compétents afin de se renseigner sur la présence éventuelle d'installations souterraines (canalisations, conduites, câbles,...). En ce qui concerne les câbles ou lignes électriques, conduites et canalisations diverses qui sont ou seraient sis dans ou au-dessus du bien, l'adjudicataire devra prendre seul arrangement avec les organismes ou particuliers intéressés au sujet du déplacement ou de l'enlèvement éventuel de ces installations. Le pouvoir adjudicateur n'interviendra nullement dans les frais, indemnités et sujétions que pourraient entraîner le déplacement, voire même l'enlèvement de ces installations ;
- Type d'environnement : industriel (carrière) et forestier ;
- Fréquentation de l'environnement du site : moyenne à élevée (touristes arrivant ponctuellement mais parfois en groupe, exploitant de la carrière à côté du site,...) ;
- Ecran végétal : oui ;
- Type d'enceinte : néant.
- Accès : route macadamisée et chemin empierré

#### Description du bâtiment :

- Isolé sur un seul niveau et jouissant d'une visibilité moyenne ;
- Période de construction : début du 20<sup>ème</sup> siècle
- Activité exercée : site touristique et site économique (exploitation et extraction de pierres) ;
- Etat du bien : il n'est pas exclu que le bâtiment soit contaminé par le mэрule, et/ou autres champignons.
- Superficie du bâtiment existant : 345 m<sup>2</sup> ;
- Potentiel de reconversion :
  - o Accessibilité : moyenne (via la route principale de Alle, bus, parking voitures) ;
  - o Conservation du bâti avec option de rénovation
- Type de reconversion potentielle :
  - o Activités légères : à envisager ;
  - o Activité lourdes : à proscrire ;
  - o Bureaux : neutre ;
  - o Logement : neutre ;
  - o Equipement communautaire : obligatoire pour partie ;
  - o Espace vert : neutre ;
  - o Autre orientation : à envisager (tourisme, terroir,...).

---

### **I.4 Identité du pouvoir adjudicateur**

Commune de VRESSE SUR SEMOIS

Rue A.Raty, Vresse, 112

5550 VRESSE SUR SEMOIS

N° d'entreprise : 0216.696.911

---

## **I.5 Mode de passation**

Marché public utilisant la procédure du dialogue compétitif.

La procédure se déroule comme suit :

- 1) Un avis de marché « invitation à participer » est diffusé et permet de sélectionner les candidats admis au dialogue,
- 2) Le dialogue s'opère avec les candidats sélectionnés afin d'identifier les solutions aux besoins et rédiger le document descriptif,
- 3) La clôture du dialogue est exprimée lorsque toutes les solutions sont identifiées,
- 4) Une invitation est envoyée aux participants en lice afin de déposer une offre finale sur la base de la ou les solutions identifiées et retenues en phase de dialogue,
- 5) Une évaluation des offres sera faite sur la base des critères d'attribution,
- 6) L'offre retenue sera celle qui aura la plus haute évaluation.

---

## **I.6 Visite des lieux**

Sous peine de nullité de son offre, le soumissionnaire est tenu d'effectuer une visite des lieux.

Le soumissionnaire joint à son offre l'attestation en annexe correctement complétée.

---

## **I.7 Forme et contenu des offres**

Le candidat rédige son offre en français sur le formulaire repris en Annexe A.

L'offre est accompagnée des notes d'intention telles que décrites au point I.11.

Si le soumissionnaire établit son offre sur d'autres documents que le formulaire prévu, il supporte l'entière responsabilité de la parfaite concordance entre les documents qu'il a utilisés et le formulaire.

Tous les documents établis ou complétés par le soumissionnaire ou son mandataire sont datés et signés par celui-ci.

Lorsque l'offre est signée par un mandataire, celui-ci mentionne clairement son (ses) mandant(s). Le mandataire joint à l'offre l'acte authentique ou sous seing privé qui lui accorde ses pouvoirs ou une copie de la procuration.

Toutes ratures, surcharges et mentions complémentaires ou modificatives, tant dans l'offre que dans ses annexes, qui seraient de nature à influencer les conditions essentielles du marché, telles que les prix, les délais, les conditions techniques, doivent également être signées par le soumissionnaire ou son mandataire.

---

## **I.8 Dépôt des offres**

L'offre est établie sur papier et est glissée sous pli définitivement scellé mentionnant le numéro du cahier des charges (CCH-2020-59) ou l'objet du marché. Elle est envoyée par service postal ou remise par porteur.

L'offre doit être adressée à :  
Commune de Vresse-sur-Semois,  
Directeur général  
Rue Albert Raty, 112  
5550 Vresse-sur-Semois

Le porteur remet l'offre au Directeur général, Monsieur LEDUC Dominique ou dépose cette offre au bureau de l'accueil de la maison communale (Service population, rez de chaussée de la maison communale) contre récépissé.

L'offre doit parvenir au pouvoir adjudicateur au plus tard le 25 janvier 2021 à 12h00, que ce soit par envoi normal ou recommandé ou par dépôt à l'adresse susmentionnée.

Par l'introduction d'une offre, les soumissionnaires acceptent sans condition le contenu du cahier des charges et des autres documents relatifs au marché, ainsi que le respect de la procédure de passation telle que décrite dans le cahier des charges et acceptent d'être liés par ces dispositions.

Par l'introduction d'une offre, les soumissionnaires reconnaissent avoir pris connaissance des dispositions suivantes et les acceptent, à l'entière décharge de la Commune :

- Le soumissionnaire remet offre concernant le bien (deux parcelles) dans l'état où il se trouve, sans aucune garantie au sujet du bon état des constructions, des vices et défauts apparents ou cachés, de la nature du sol ou du sous-sol, ni de la contenance indiquée, dont la différence en plus ou en moins, fût-elle supérieure au vingtième, fera profit ou perte pour l'adjudicataire.
- Le soumissionnaire ne pourra exiger aucune indemnité pour erreur de nom, de désignation, d'indication de tenants et aboutissants ni pour défaut d'accès.
- Compte tenu de l'état du bien, il n'est pas exclu que celui-ci soit contaminé par la méréule, et/ou autres champignons.

---

## I.9 Ouverture des offres

Il n'y a pas d'ouverture des offres en séance publique.

---

## I.10 Délai de validité

Le soumissionnaire reste lié par son offre pendant un délai de 6 mois de calendrier, à compter de la date limite de réception des offres.

---

## I.11 Sélection - Critères d'attribution

Conformément à l'article 60 de l'arrêté royal du 17 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques, le pouvoir adjudicateur peut revoir la sélection d'un candidat déjà sélectionné à quelque stage de la procédure de passation que ce soit, si sa situation à la lumière des critères de sélection qualitative applicables ne répond plus aux conditions.

Les critères suivants sont d'application lors de l'attribution du marché :

N°	Description	Points
1	<b>Plus-value du projet pour l'intérêt général et le tourisme communal</b>	25
	Appréciée sur base d'une note d'intention de 3 pages A4 maximum décrivant le projet envisagé, à savoir	
	- Une nouvelle gestion qualitative du site touristique = 5 pts	
	La cote sera obtenue à l'aide de l'échelle ordinale suivante :	
	Inexistant	0
	Très mauvais	1

Insuffisant	2
Satisfaisant	3
Bon	4
Excellent	5

- La philosophie générale et la vision inspirante = 5 pts  
La cote sera obtenue à l'aide de l'échelle ordinale suivante :

Inexistant	0
Très mauvais	1
Insuffisant	2
Satisfaisant	3
Bon	4
Excellent	5

- L'intérêt pour la collectivité et le tourisme en générale =5 pts  
La cote sera obtenue à l'aide de l'échelle ordinale suivante :

Inexistant	0
Très mauvais	1
Insuffisant	2
Satisfaisant	3
Bon	4
Excellent	5

- La contribution éventuelle à l'amélioration de l'offre touristique communale = 10 pts  
La plus-value pour la collectivité s'évaluera notamment sur base du nombre de personnes potentiellement impactées positivement par le projet. Il sera également tenu compte des effets négatifs que le projet pourrait avoir pour les opérateurs déjà présents sur le marché.  
La cote sera obtenue à l'aide de l'échelle ordinale suivante :



Inexistant	0
Très mauvais	2
Insuffisant	4
Satisfaisant	6
Bon	8
Excellent	10

**2 Valeur innovante du projet** 25

Appréciée sur base d'une note d'intention de maximum 3 pages A4 portant sur :

- La manière dont le candidat envisage l'utilisation optimale des atouts du bâtiment à disposition = 5 pts

La cote sera obtenue à l'aide de l'échelle ordinale suivante :

Inexistant	0
Très mauvais	1
Insuffisant	2
Satisfaisant	3
Bon	4
Excellent	5

- La façon de traiter les espaces construits et non construits (bâtiment d'accueil, salle vidéo, grottes, parking, falaises, arbres, ...) = 5 pts

La cote sera obtenue à l'aide de l'échelle ordinale suivante :

Inexistant	0
Très mauvais	1
Insuffisant	2
Satisfaisant	3
Bon	4

	Excellent	5
	<p>- Les pistes de réflexion envisagées pour une réponse innovante, tant au niveau conceptuel que constructif = 5 pts</p> <p>La cote sera obtenue à l'aide de l'échelle ordinale suivante :</p>	
	Inexistant	0
	Très mauvais	1
	Insuffisant	2
	Satisfaisant	3
	Bon	4
	Excellent	5
	<p>- Les pistes de réflexion envisagées pour développer des nouvelles activités (sports et loisirs) en utilisant toutes les opportunités et atouts naturels du site = 10 pts</p> <p>La cote sera obtenue à l'aide de l'échelle ordinale suivante :</p>	
	Inexistant	0
	Très mauvais	2
	Insuffisant	4
	Satisfaisant	6
	Bon	8
	Excellent	10
	<p>Afin de permettre au pouvoir adjudicateur de sélectionner les candidats, le soumissionnaire pourra établir une esquisse signée par un Architecte ou un ingénieur civil architecte qui devra fournir la preuve de son inscription à l'Ordre National des Architectes (et diplôme équivalent pour les candidats non belges).</p> <p>Cette esquisse doit permettre au pouvoir adjudicateur de comprendre le projet proposé et le fonctionnement des différents éléments qui seront réalisés.</p>	
<b>3</b>	<b>Gestion du projet et méthodologie</b>	25

Appréciées sur base d'une note d'intention de maximum 5 pages A4 décrivant les moyens humains et matériels, le planning, ainsi que la méthodologie qui seront mis en œuvre pour gérer le site (encadrement technique/administratif du projet,...).

Cette note d'intention comportera distinctement :

- Une modélisation réaliste du projet de gestion du site (un business plan complet sur une période de 3 ans) = 10 pts

La cote sera obtenue à l'aide de l'échelle ordinale suivante :

Inexistant	0
Très mauvais	2
Insuffisant	4
Satisfaisant	6
Bon	8
Excellent	10

- Une description de la manière dont le candidat entend financer son projet = 5 pts

La cote sera obtenue à l'aide de l'échelle ordinale suivante :

Inexistant	0
Très mauvais	1
Insuffisant	2
Satisfaisant	3
Bon	4
Excellent	5

- Un planning en mois calendrier décrivant les éventuelles étapes successives du projet = 10 pts

La cote sera obtenue à l'aide de l'échelle ordinale suivante :

Inexistant	0
Très mauvais	2

	Insuffisant	4
	Satisfaisant	6
	Bon	8
	Excellent	10
<b>4</b>	<b>Viabilité et crédibilité du projet</b>	<b>25</b>
<p>Appréciée sur base d'une note d'intention - telle une étude de marché – de maximum 4 pages A4 décrivant la cohérence du projet dans le contexte local en tenant compte des comportements, des appréciations, des besoins et attentes des opérateurs et touristes présents sur le marché dans lequel s'implantera le projet.</p> <p>Le soumissionnaire expliquera la raison d'être de l'offre proposée sur base d'une analyse de l'offre existante et de la demande des services au niveau local, communal voire régional.</p> <p>La cote sera obtenue à l'aide de l'échelle ordinale suivante :</p>		
	Inexistant	0
	Très mauvais	5
	Insuffisant	10
	Satisfaisant	15
	Bon	20
	Excellent	25
<b>Poids total des critères d'attribution:</b>		<b>100</b>

## I.12 Choix de l'offre

Le pouvoir adjudicateur choisit l'offre la plus intéressante en tenant compte des critères d'attribution.

Une certaine valeur a été attribuée à chaque critère. Sur base de l'évaluation de tous ces critères, tenant compte de la valeur attribuée à chacun, le marché sera attribué au candidat présentant l'offre la plus innovante du point de vue du pouvoir adjudicateur.

Les offres seront appréciées par un comité d'avis chargé d'éclairer le pouvoir adjudicateur dans son choix sur base des critères d'attribution susmentionnés. Le comité d'avis, s'il le juge nécessaire, pourra demander une présentation orale complémentaire pour départager les soumissionnaires retenus.

Le pouvoir adjudicateur se réserve le droit de considérer l'offre comme substantiellement irrégulière si le candidat a ajouté des conditions contraires au présent cahier des charges, émettant des réserves ou trop imprécises pour une évaluation correcte.

Le comité d'avis se compose d'au minimum quatre personnes parmi lesquelles deux représentants du pouvoir adjudicateur et les deux représentants de l'ADL. Les représentants seront désignés par le pouvoir adjudicateur.

Une fois l'offre sélectionnée, une convention sera rédigée formalisant les termes de l'offre en précisant les engagements de chacun, la durée, les clauses relatives à la résiliation, les obligations en matière de charge ordinaires, de charges d'exploitation, d'accès, de travaux.....

Si un désaccord majeur d'interprétation des termes ou de formalisation des obligations liées à l'offre venait à survenir, empêchant toute conclusion d'une convention entre les parties, l'offre sera alors écartée, faute de pouvoir être exécutée et la commune sera autorisée soit à sélectionner un autre candidat moins bien classé, soit à mettre un terme au marché et éventuellement en relancer un autre.

## **II. Description des exigences du contrat de gestion**

### **Rappel du contexte**

La Commune de Vresse-sur-Semois est propriétaire des biens suivants :

- Une parcelle (bâtiment d'accueil et musée) cadastrée Alle, section A, n°95 T 2, d'une contenance de 2 a 6 ca ;
- Une parcelle (annexe au bâtiment) cadastrée Alle, section A, n°95 V 2, d'une contenance de 1 a 39 ca.

Actuellement, les bâtiments sont occupés par l'ASBL Ardois'Alle. Afin de trouver un nouveau gestionnaire pour ce site touristique, la Commune lance un appel à projet à l'intention de tout candidat intéressé (particulier, entreprises,...) qui répondra aux exigences du présent cahier des charges.

L'adjudicataire retenu deviendra le gestionnaire du bien via une convention de gestion le liant à la commune de Vresse-sur-Semois pour une durée à convenir selon offre retenue, moyennant le respect de certaines conditions (voir ci-dessous).. C'est à lui et à ses frais qu'il reviendra de réaliser le projet pour lequel il aura été retenu.

Le présent marché consiste donc en la gestion et le développement d'un projet de réhabilitation du site du Reposseau.

### **Le projet**

Le présent marché consiste donc en la gestion et le développement d'un projet du site du Reposseau.

Dans un premier temps, la commune souhaite une nouvelle gestion du site touristique actuel. Le site d'Ardois'Alle propose actuellement la visite d'une ancienne mine historique de l'ardoise et un musée. Par cet appel à candidature, la commune souhaite trouver un gestionnaire privé qui reprendra la gestion touristique actuelle du site à savoir : l'accueil des touristes, l'organisation de visites des anciennes galeries d'extraction et du musée et la gestion de la taverne.

Dans un second temps, il est proposé, par cet appel, à tout candidat d'imaginer un projet global afin de développer le site en utilisant toutes les opportunités et atouts naturels. Le candidat devra alors réfléchir aux possibilités d'optimisation du site tant d'au point de vue spatial (espaces construits et non construits) et que d'un point de vue des nouvelles activités (sport et loisirs) pouvant y être développées. Pour ce faire, un planning calendrier décrivant les éventuelles étapes successives du projet devra être réalisé.

La destination à donner au bâtiment n'est pas définie et est laissée à la libre proposition des candidats toutefois le bâtiment devra permettre au minimum d'accueillir les touristes souhaitant visiter les grottes et se restaurer ainsi que de découvrir le musée. Certaines affectations seront cependant systématiquement exclues (discothèque et commerce de nuit). Les projets proposés devront respecter certaines conditions urbanistiques.

Le gestionnaire s'engagera à utiliser la dénomination commerciale « Ardois'Alle » qui reste, quoi qu'il arrive, la propriété de la commune de Vresse-sur-Semois.

Les offres proposant les affectations suivantes seront systématiquement exclues :

- discothèque ;
- commerce de nuit.

### **Contraintes à respecter**

Le gestionnaire s'engage à utiliser la dénomination commerciale « Ardois'Alle » qui reste, quoi qu'il arrive, la propriété de la commune de Vresse-sur-Semois.

- Contraintes urbanistiques :

- Conserver l'enveloppe du bâtiment telle qu'elle existe, y compris le nombre et les dimensions des ouvertures. ;

- Conserver la forme du toit et sa couverture ;
- Respecter la couleur initiale du bardage ;
- Conserver une pancarte indiquant la mention du site Ardois'Alle.

Les offres qui ne satisferont pas à ces conditions seront systématiquement exclues.

Le site est fermé du 1<sup>er</sup> novembre au 31 mars inclus afin de respecter l'hibernation des chauves-souris.

### **Le projet de gestion et de développement du site (les missions de l'adjudicataire)**

Ce marché est divisé en 2 étapes :

#### **\* 1<sup>ère</sup> Etape :**

La reprise intégrale de la gestion du site touristique. Le site touristique doit reprendre vie pour le début de la saison 2021. Pour cette première étape, on entend les activités de base à savoir :

- l'accueil des touristes,
- l'organisation de visites des anciennes galeries d'extraction et du musée
- et la gestion de la taverne.

#### **\* 2<sup>ème</sup> Etape :**

Cette seconde étape consiste en l'étude et réalisation du projet de développement du site. Cette étape se basera sur le planning calendrier du candidat qui décrira les éventuelles étapes successives du projet de développement. Le cas échéant, ce planning devra tenir compte des différentes demandes et introduction de permis/autorisations nécessaires.

L'exécution des travaux se fera conformément au projet retenu.

- Etablissement des documents relatifs à toutes demandes d'autorisations qui seront requises et tout autre document relatif aux différents dossiers administratifs nécessaires pour les travaux à mener (la construction et l'exploitation des ouvrages envisagés) le cas échéant.
- Planification, financement et direction des travaux conformément à l'offre retenue.
- Surveillance des travaux sur le chantier.
- Exécution des travaux conformément au projet retenu, aux autorisations obtenues.
- L'énumération et la description des tâches et obligations du futur adjudicataire figurant au présent cahier des charges ne sont nullement limitatives mais doivent comprendre toutes tâches et obligations généralement quelconques, nécessaires pour mener à bien la réalisation du projet retenu.

## **ANNEXE A: FORMULAIRE D'OFFRE**

OFFRE POUR LE MARCHÉ AYANT POUR OBJET  
"LA GESTION DU SITE TOURISTIQUE D'ARDOIS'ALLE"

CONCESSION DE SERVICE PAR APPEL D'OFFRES PUBLIC

*Important : ce formulaire doit être complété dans son intégralité, et signé par le soumissionnaire.*

### **Personne physique**

Le soussigné (nom et prénom) : .....  
Qualité ou profession : .....  
Nationalité : .....  
Domicile (adresse complète) : .....  
.....  
Téléphone : ..... GSM : .....  
E-mail : .....  
Personne de contact : .....

---

### **Soit (1)**

### **Personne morale**

La firme (dénomination, raison sociale) : .....  
Nationalité : .....  
ayant son siège à (adresse complète) : .....  
.....  
Téléphone : ..... GSM : .....  
E-mail : .....  
Personne de contact : .....

représentée par (*prénom, nom et statut*) : .....

*(Les mandataires joignent à leur offre l'acte authentique ou sous seing privé qui leur accorde ses pouvoirs ou une copie de la procuration. Ils peuvent se borner à indiquer le numéro de l'annexe du Moniteur belge qui a publié l'extrait de l'acte concerné.)*

S'ENGAGE(NT) À EXÉCUTER LE MARCHÉ CONFORMÉMENT AUX CLAUSES ET CONDITIONS DU  
CAHIER DES CHARGES DU MARCHÉ PUBLIC SUSMENTIONNÉ.

### **Informations générales**

Numéro d'entreprise (en Belgique uniquement) : .....

#### Sous-traitants

Il sera fait appel à des sous-traitants : OUI / NON (*biffer les mentions inutiles*)

Part du marché sous-traitée :

.....



Il sera fait appel aux sous-traitants suivants :

.....  
.....  
.....  
.....

Personnel

Du personnel soumis à la législation sociale d'un autre pays membre de l'Union européenne est employé : OUI / NON (*biffer les mentions inutiles*)

Cela concerne le pays membre de l'UE suivant :

---

**Documents à joindre à l'offre**

À cette offre, sont également joints :

- l'attestation de visite
- les notes d'intention telles que reprises à l'article I.12 du cahier spécial des charges, paraphées et signées.

Fait à .....

Le .....

Le soumissionnaire,

Signature : .....

Nom et prénom : .....

Fonction : .....

**(1) Biffer les mentions inutiles**

## **ANNEXE B: ATTESTATION DE VISITE**

**Dossier : XXX-2020**

Objet : Gestion du site touristique d'Ardois'Alle

**Procédure : concession de service par appel d'offre public.**

Je soussigné :

.....

représentant Commune de Vresse-sur-Semois

atteste que :

.....

représentant le soumissionnaire :

.....

.....

s'est rendu sur le lieu, le ....., afin d'apprécier tous les éléments qui lui permettront de présenter une offre pour le présent marché.

Signatures :

Pour le soumissionnaire,

Pour Commune de Vresse-sur-Semois,

**Cette attestation est à compléter et à joindre à l'offre.**

## **ANNEXE C: CONVENTION D'UTILISATION ET DE GESTION**

Site de Reposseau – Ardois'Alle  
Alle (Vresse-sur-Semois)  
**Convention d'utilisation et de gestion**

### **Entre les soussignés :**

La commune de Vresse-sur-Semois, représentée par son Collège des Bourgmestre et Echevins,  
Ci-après désignée « le Propriétaire »

D'une part,

Et

(Biffer la mention inutile)

Madame/Monsieur \_\_\_\_\_, indépendant(e), dont le siège social est  
\_\_\_\_\_, enregistré(e) à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro  
d'entreprise \_\_\_\_\_,

ou

La société \_\_\_\_\_, dont le siège social est  
\_\_\_\_\_, enregistrée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro  
d'entreprise \_\_\_\_\_ représentée par son Conseil d'Administration,

ci-après dénommé(e) « le Gestionnaire »,

d'autre part,

### **Il a été convenu ce qui suit :**

Article 1 : Le propriétaire concède au gestionnaire, qui accepte aux conditions fixées par la présente convention, le bien dénommé « site et ardoisières de Reposseau (galeries de Nacrette, Grand-ouvrage et Espérance) » afin d'y réaliser des opérations conformes au marché public relatif à la Gestion du site touristique d'Ardois'Alle.

Un état des lieux est dressé contradictoirement en présence des deux parties, pendant le premier mois suivant l'entrée en vigueur de la présente convention.

Article 2 : Le gestionnaire s'engage à utiliser le bien ainsi mis à sa disposition en s'abstenant d'y effectuer des transformations de bâtiments ou d'en modifier les abords immédiats. De pareilles modifications seront concevables avec accord écrit et préalable du propriétaire selon les modalités prévues dans l'offre et selon les modalités à concevoir dans chaque cas d'espèce.

Article 3 : Le gestionnaire s'engage à utiliser la dénomination commerciale « Ardois'Alle » qui reste, quoi qu'il arrive, la propriété de la commune de Vresse-sur-Semois.

Article 4 : L'accès au public au bien décrit à l'article 1 est réglé par le gestionnaire.

Article 5 : Le gestionnaire prend à sa charge l'entretien et les réparations courantes, à l'exclusion des frais incombant normalement au propriétaire en vertu de l'article 1720 du Code Civil.

Article 6 : En présence du gestionnaire, le propriétaire a le droit de contrôler le bon entretien et l'état de propreté du bien, sans devoir prévenir de sa visite. Il peut enfin exiger la justification du paiement de toute prime d'assurance incombant au gestionnaire.

Article 7 : Le gestionnaire se tenu responsable de tout dommage ou préjudice qui pourraient résulter pour des tiers de par l'usage de la présente convention.

Article 8 : La durée de la présente convention est limitée à 5 ans et renouvelable de manière illimitée.

Article 9 : En cas de défaillance ou de cession d'activités du gestionnaire, en cas d'inexécution d'une des obligations qui lui sont imposées par la présente convention et par l'appel d'offres, ainsi qu'en cas de non-respect du développement du projet tel que défini dans l'offre remise et sélectionnée, la convention sera résiliée par la présente et à ses torts.

Article 10 : La présente convention a été approuvée par le Conseil communal en date du \_\_\_\_\_ et entre en vigueur le jour de sa signature.

Fait à Vresse en double exemplaires le

Pour le Gestionnaire

Pour le Propriétaire

La Commune de Vresse-sur-Semois

Le Directeur Général

Le Bourgmestre