

## CONCESSION D'EXPLOITATION D'UN RESTAURANT

---

**Auteur:** Me **Gilles Carnoy** – Avocat au barreau de Bruxelles  
T + 32 2 534 44 72  
[gilles.carnoy@CarnoyAvocats.be](mailto:gilles.carnoy@CarnoyAvocats.be)

---

### **AVERTISSEMENT**

**Ce document est une version d'évaluation du contrat.**

Il a pour seul objectif de vous informer sur l'objet de votre commande éventuelle. A défaut de commander le document, **vous ne disposez pas du droit d'utiliser le contrat.**

Si vous souhaitez utiliser ce contrat, à titre privé ou professionnel, il vous est loisible d'en commander une version éditable en suivant les instructions de la page : <http://www.droitbelge.be/commander.asp>

Le prix de la version éditable est de **55 EUR** (TVA 21 % non comprise).

Ce modèle est destiné à formaliser les rapports juridiques entre une association ou une société propriétaire d'un restaurant ou d'un club house et un exploitant appelé à prendre le restaurant en gérance.

## CONCESSION D'EXPLOITATION D'UN RESTAURANT

---

Entre:

L'association sans but lucratif CLUB SPORTIF ... dont le siège social est situé à ..., représentée par son Président Monsieur ... et son Secrétaire général Monsieur ...,

Ci-après dénommée "*le Club*"

Et:

La société anonyme ... dont le siège social est situé à ..., inscrite à la B.C.E. sous le numéro ..., représentée par son administrateur délégué, Monsieur ...,

Ci-après dénommée "*l'Exploitant*"

### IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT:

Le Club est responsable des activités d'un centre sportif de ... et, à cet effet, déploie notamment des activités de restauration (club house). Le Club est propriétaire du bâtiment situé à ... abritant son établissement.

Le Club exploite personnellement les installations par le recours à des sous-traitants ponctuels et souhaite à présent confier les activités de restauration et de débit de boissons à un tiers indépendant et professionnel.

L'Exploitant a marqué un vif intérêt pour assurer, de manière autonome, l'exploitation de ces activités dans le respect des contraintes liées aux manifestations récréatives et sportives du Club. L'Exploitant est devenu gratuitement membre du Club. Il adhère à ses statuts, son règlement d'ordre intérieur.

La présente convention à pour objet de définir les droits, obligations et modalités de la concession à l'Exploitant des activités de restauration du Club, et des activités accessoires de la restauration.

## A LA SUITE DE QUOI, IL A ETE CONVENU DE CE QUI SUIT:

### Article 1er - Objet de la convention

1.1. Le Club concède à l'Exploitant l'exploitation de son activité de restauration. L'Exploitant s'engage à assurer, au sein du Club, l'exploitation des activités de restauration, en ce compris la fourniture de boisson et de snack, et les éventuelles préparations et fournitures de vivres et boissons lors des événements exceptionnels.

1.2. Cette exploitation est menée par l'Exploitant en son nom, pour son seul compte et profit, mais sous l'image du Club. L'Exploitant veillera au respect de la réputation et du standing du Club tant dans l'accueil des membres que dans la qualité des mets et du service.

1.3. Le Club, propriétaire de la dénomination « Club ... », confère sans rétribution directe par l'Exploitant, le droit d'usage de ce nom pendant toute la durée de la présente convention, mais aux seules fins de la mise en œuvre des activités de restauration.

1.4. Le Club confie pareillement (**partie non publiée dans la version d'évaluation du contrat**) à l'Exploitant l'usage, la garde, l'entretien matériel, la surveillance et le maintien fonctionnel de l'immeuble abritant les activités du Club. L'Exploitant s'engage à réaliser cette mission en bon père de famille.

### Article 2 - Droits et obligations du Club

2.1. Outre le périmètre dans lequel sont exploités le bar - tee room et le restaurant, le Club met à la disposition de l'Exploitant l'appartement situé à l'étage, le matériel d'exploitation et l'équipement professionnel nécessaire à l'exploitation de l'activité dont l'exploitant assure la charge (mobilier, carte, matériel et équipement de cuisine, vaisselle, couverts, nappes, etc.).

2.2. Il est reconnu que seuls les membres du Clubs et leurs invités ont accès aux installations de sorte que l'exploitation ne donnera pas lieu à la constitution d'une clientèle propre de l'Exploitant. Il est en conséquence expressément convenu que la mise à disposition de l'Espace ne pourra, en aucun cas, être constitutive d'un (**partie non publiée dans la version d'évaluation du contrat**) du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux et que la cessation des relations contractuelle n'ouvrira pas un droit à une indemnité pour apport de clientèle en faveur de l'Exploitant. A faculté d'usage de l'appartement de fonction n'est pas un élément essentiel (**partie non publiée dans la version d'évaluation du contrat**) de la convention et est accordée à titre précaire. Elle n'est pas constitutive de droit ni de bail de résidence principale dans le chef de l'organe de l'Exploitant ni des membres de sa famille.

2.3. Le Club réserve l'exclusivité des activités concédées à l'Exploitant et s'engage à respecter l'autonomie de son exploitation. Le Club mettra à la disposition de l'Exploitant les informations utiles à la concession, notamment les listes de membres, calendrier des activités, etc.

2.4. Le Club s'engage à collaborer de manière générale et lorsque cela est utile, et à contribuer à la bonne exécution par l'Exploitant de l'entretien régulier de l'immeuble et de **(partie non publiée dans la version d'évaluation du contrat)**. Ainsi, le Club devra prendre en charge les assurances relatives aux biens meubles et immeuble (incendie, dégâts des eaux) mais pas celles relatives à l'exploitation, aux frais d'entretien et de réparation ou de remplacement des meubles, tentures, sanitaires, installations électriques, produits d'entretien, charges en eau, gaz, électricité, chauffage, raccordement téléphone, mail et Internet, abonnement aux terminaux de paiement, enlèvement des immondices et taxes hors précomptes.

### **Article 3 - Droits et obligations de l'Exploitant**

3.1. L'Exploitant assumera les fonctions de restauration, bar et club house, pour son compte et en son nom, mais au sein du Club et dans le strict respect des directives raisonnables, des contraintes sportives et de standing du club. La politique de prix, le type de cuisine et l'image générale du restaurant devra faire l'objet d'une concertation entre les parties et concilier leurs intérêts respectifs, à savoir un service et des tarifs « de préférence » pour les membres et une raisonnable rentabilité pour pérenniser l'exploitation.

3.2. L'Exploitant fournira chaque midi de la semaine, à l'exclusion du week-end, des repas aux membres du Clubs et aux invités. Il se chargera également, sur commande, de la restauration et des fournitures de vivres et boisson, lors des évènements et manifestations occasionnelles ou non récurrentes.

3.3. L'Exploitant prend l'engagement d'un service comprenant au moins : une entrée et un plat du jour, une carte des vins, une carte des desserts et, en carte de base, trois entrées et trois plat principaux

3.4. L'Exploitant devra entretenir sur le plan matériel et non financier les parties du bâtiment dont il a l'usage et les installations de cuisine ainsi que les accessoires de la partie affectée à la restauration, aux frais du Club comme visé à l'article 2.4. L'exploitant contribuera seul aux frais de précompte immobilier afférant à la totalité du bâtiment.

3.5. L'Exploitant veillera à ce que la cuisine, le bar, le hall, les communs accessibles et le restaurant soient nettoyés quotidiennement en fin de journée.

3.6. L'Exploitant pourra utiliser les installations de cuisine et la clientèle des membres pour **(partie non publiée dans la version d'évaluation du contrat)**.

3.7. Le dirigeant de l'Exploitant pourra emménager dans l'appartement à charge pour lui d'en assumer les charges individualisées (eau, gaz, électricité, chauffage), sous les réserves exprimées sous l'article 2.2 ci-dessus.

#### **Article 4 - Prix et redevance**

4.1. La concession a pour contrepartie les services fournis aux membres par l'Exploitant à travers la mise à disposition d'un restaurant de qualité et la garde et l'entretien en bon état de l'immeuble. Aussi, l'Exploitant ne devra verser au Club aucune redevance ni commission sur ses ventes.

Variante : en contrepartie de la concession, l'Exploitant versera une redevance de ... % de ses recettes hors TVA.

4.2. L'Exploitant obtiendra une exemption de **(partie non publiée dans la version d'évaluation du contrat)** utilisateurs du service de restauration. Il fixera librement la politique de paiement (compte, carte de crédit, chèque). Afin que le Club puisse procéder à une évaluation de la collaboration (variante : à la facturation des redevances), les recettes mensuelles seront communiquées au plus tard le 5 de chaque mois au Club qui traitera ces données avec la confidentialité qui convient à leur nature.

#### **Article 5 - Frais d'exploitation**

5.1. Outre ses frais propres, l'Exploitant supporte seul les frais liées directement à l'exploitation des activités qui lui sont concédées qui correspondent aux fournitures et marchandises, frais de personnel, frais d'assurances dont question à l'article 7 ci-dessous et impôts sur le résultat d'exploitation.

5.2. Les autres frais liés à la concession font l'objet d'une contribution comme prévus aux articles 2.4, 3.4 et 3.7 de la présente convention.

#### **Article 6 - Personnel de l'Exploitant**

6.1. Le personnel sera engagé par l'Exploitant dans le cadre de l'exploitation de la concession, aux frais et aux risques exclusifs de l'Exploitant. Le club se gardera d'exercer la moindre subordination sur ce personnel.

6.2. Avant l'entrée en vigueur de la présente convention, les parties concluront l'avenant **(partie non publiée dans la version d'évaluation du contrat)** des articles 8 et 9 de la loi du 4 août 1996 sur le bien-être des travailleurs au travail.

6.3. Pour le personnel de salle ou d'accueil, l'Exploitant veillera à n'engager du personnel présentant toute les garanties de tenue et de correction.

## Article 7 - Responsabilité de l'Exploitant - Assurances

7.1. L'Exploitant garantit qu'il dispose de toutes les autorisations administrative (inscription au Registre de Commerce, assujettissement à la TVA, accès à la profession, etc.) requises pour procéder à l'exploitation d'un restaurant et qu'il dispose, à ses frais, des assurances spécifiques couvrant les risques suivants : responsabilité civile professionnelle, accidents de travail, lieux accessibles au public, à l'exclusion du vol. Un panneau déclinant la responsabilité en cas de vol sera apposé de manière visible.

7.2. L'Exploitant sera responsable de tous les actes, négligences ou manquements commis par ses dirigeants (**partie non publiée dans la version d'évaluation du contrat**) dans le cadre de l'exploitation concédée, causant un préjudice au Club ou aux tiers.

7.3. À l'égard du Club, quelque soit la source de responsabilité, la responsabilité de l'Exploitant est limitée au montant de son assurance ou, à défaut d'intervention de l'assureur, à un plafond par sinistre de 12.500 € en principal et intérêts.

## Article 8 - Entrée en vigueur - Durée

8.1. La présente convention entre en vigueur le ...

8.2. Elle est conclue pour une durée indéterminée, chaque partie pouvant y mettre fin moyennant un préavis de six mois.

8.3. En vue de permettre à l'Exploitant d'amortir ses frais d'installation et de compenser la perte de ses activités actuelles, il est cependant convenu que le Club ne pourra pas résilier la présente convention durant les trois premières années, à peine d'une indemnité d'un montant forfaitaire minimum de 50.000 €.

## Article 9 - Rupture pour faute

9.1. En cas d'inexécution par une partie à l'une des clauses de la présente convention, l'autre partie pourra, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de deux semaines, résilier le contrat sans autre formalité judiciaire ou non, (**partie non publiée dans la version d'évaluation du contrat**), et sans préjudice de son droit à l'indemnisation des suites du manquement invoqué.

9.2. Si l'inexécution invoquée est grave au point de compromettre définitivement la poursuite des relations contractuelles, la partie qui dénonce la convention devra décrire le grief en résiliant la convention, mais ne devra pas préalablement sommer l'autre partie d'y remédier.

9.2. Si la dénonciation du contrat prévue à l'article 9.1 ci-dessus est provoquée pour un motif qui n'est pas reconnu justifié par le tribunal, l'autre partie pourra poursuivre l'indemnisation intégrale du préjudice résultant de la rupture. Les parties fixent conventionnellement (**partie non publiée dans la version d'évaluation du contrat**), sauf preuve d'un dommage plus important, à 2 mois de la dernière moyenne sur un an des recettes mensuelles par année révolue d'ancienneté de la convention.

#### **Article 10 - Suspension des obligations des parties**

10.1. En cas de fermeture temporaire du restaurant du fait de grève, dégât des eaux, incendie, panne des installations de cuisine, etc., les obligations des parties seront simplement suspendues et reprendront dès que la cause de la suspension aura disparu.

10.2. Si le bâtiment requiert des travaux importants, le Club s'engage à les faire réaliser en période de vacances ou de moindre fréquentation. Toute indisponibilité de l'immeuble de plus de 3 semaines, provoquant ou non chômage technique du personnel, donnera lieu à une indemnité de 200 € par jour ouvré.

#### **Article 11 - Caractère *intuitu personae***

11.1. Il est expressément convenu que l'Exploitant ne pourra se substituer un tiers, dans le cadre de l'exécution de la présente convention, que de l'accord exprès du Club.

11.2. L'Exploitant (**partie non publiée dans la version d'évaluation du contrat**) le présent contrat sans l'accord du Club ni concéder des droits d'occupation partielle sur les installations mises à sa disposition.

11.3. Dans l'hypothèse où le Club vendrait son immeuble pour s'installer ailleurs, le Club se réserve le droit de transférer le lieu d'exécution de la présente convention et l'Exploitant accepte dès à présent de ne pas s'opposer à ce transfert sans motif raisonnable.

#### **Article 12 - Droit applicable et compétence**

12.1. Le droit belge est applicable à la présente convention.

12.2. En cas de litige portant sur la négociation, la formation, l'interprétation, l'exécution et la dissolution du présent contrat, de ses suites et conséquences, les tribunaux de Bruxelles seront seuls compétents.

12.3. Vu la proximité des parties dans le cadre de l'exécution du contrat, il est reconnu que la preuve des engagements et droits respectifs pourra être valablement apportée par toutes voies de droit, et notamment par voie de note, procès-verbaux de réunion, billet, email et télécopie.

\*

\*

\*

Fait à ... le ..., en autant d'exemplaire que de parties ayant un intérêt distinct, chaque partie reconnaissant par sa signature avoir retiré le sien,

Pour le club

Pour l'Exploitant