

GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG
Administration Communale de la Ville d'Ettelbruck

APPEL DE SOUMISSION – CAHIER DES CHARGES

Située en plein centre-ville le long de la N15 et à l'entrée de la région « Eislek », la brasserie « La Gaufre » occupe le pavillon sur la Place Marie-Adélaïde.

Le bâtiment abrite la brasserie avec une terrasse adjacente et une aire de jeux à l'extérieur. Le site est actuellement en phase de chantier (nouvelle construction). Les locaux profitent d'une cuisine professionnelle avec un accès plain-pied.

L'administration communale d'Ettelbruck cherche un restaurateur engagé et motivé, qui saura faire de la brasserie-restaurant un lieu de rencontre en adéquation avec le développement actuel de la Ville en pôle central de la Nordstad. La place abrite un supermarché « Cactus » ainsi que le Centre des Arts Pluriels (CAPE) et le Conservatoire du Nord (CM Nord).

L'administration communale d'Ettelbruck procédera à un appel d'offres pour la location d'une brasserie ($\pm 125 \text{ m}^2$) avec cuisine ($\pm 20 \text{ m}^2$), local de stockage ($\pm 17 \text{ m}^2$), vestiaires ($\pm 5 \text{ m}^2$), terrasse ($\pm 130 \text{ m}^2$), et bloc sanitaire ($\pm 20 \text{ m}^2$), le tout au rez-de-chaussée situé à 13, Place Marie-Adélaïde à L-9063 Ettelbruck.

Cahier des Charges

Article 1^{er}

La durée du bail est de trois ans, à partir de juin/juillet 2025. Le présent bail est renouvelable pour des périodes de trois ans, s'il n'a pas été résilié par une des parties moyennant un préavis de trois mois, par lettre recommandée, avec avis de réception, avant l'expiration de chacune des périodes triennales.

Article 2

La redevance mensuelle pour le restaurant est proposée par l'intéressé. Vu la situation actuelle, l'Administration Communale d'Ettelbruck accordera une gratuité de loyer pendant les deux premiers mois. Les frais chauffage, eau et électricité sont à charge de l'exploitant.

La redevance mensuelle pour la cuisine et ses installations techniques sera fixée en fonction des équipements choisis par l'exploitant.

Le preneur s'engage à fournir une garantie bancaire à titre de caution locative auprès d'un établissement de crédit agréé de la place financière luxembourgeoise au profit de l'Administration Communale d'Ettelbruck.

Le loyer n'est pas rattaché à l'évolution de l'indice et est révisable après les trois premières années.

Article 3

Le preneur est détenteur d'une autorisation personnelle de commerce et s'engage à exploiter personnellement son café-restaurant.

Tout contrat de sous-location est interdit.

Article 4

La brasserie fonctionne dans le centre d'Ettelbruck en collaboration avec les événements de la Ville. L'organisation de soirées thématiques, de menus de la semaine, de menus régionaux, ainsi qu'une adaptation à la programmation du CAPE sont un atout majeur.

Le tenancier s'engage à respecter les conditions suivantes :

1. Temps d'ouverture

a) Les temps d'ouverture garantissent :

- Le repas de midi
- Une petite restauration durant l'après-midi
- Le repas du soir

b) Le ou les jours de fermeture (maximum deux jours par semaine) ne peuvent inclure la totalité du weekend, sachant que l'affluence sur la Ville et ses commerces est également importante les weekends. Une alternance entre les saisons est envisageable, c'est-à-dire deux jours de fermeture en saison hivernale alors que pendant la belle saison la fermeture est limitée à un jour hebdomadaire, de préférence en semaine.

2. Cuisine

La cuisine est de préférence celle du type brasserie, p.ex. : genre tapas avec bar à vins. Le preneur offre une restauration privilégiant des produits locaux, régionaux, voire nationaux, aussi bien en ce qui concerne les produits alimentaires que les boissons. Il offre, entre autres, des plats végétariens, végans et/ou issus de la production biologique. Pour les visiteurs de l'aire de jeux (familles avec enfants) une restauration adaptée est à prévoir (menus enfants, glaces et friandises à emporter, gâteaux, etc.).

3. Terrasse

Elle est gérée conformément aux prescriptions de l'Administration Communale d'Ettelbruck.

4. Mobilier

Le mobilier de la salle de service, de la terrasse, des vestiaires, le système de caisse et le rangement sont à charge du preneur. Le mobilier sera choisi en concertation avec les responsables de l'Administration Communale d'Ettelbruck. La cuisine avec sa hotte est entièrement aménagée et meublée par l'Administration Communale d'Ettelbruck.

5. Autorisation de cabaretage

L'Administration Communale d'Ettelbruck se charge de la demande d'autorisation de cabaretage. Conformément à la décision du conseil communal du 23 janvier 2023 (point 4.8 de l'ordre du jour), la société Munhowen SA de Bascharage, société filiale de la Brasserie Nationale, a été désignée comme fournisseur de bières (Battin & Bofferding).

Article 5

Le bail pour le local du café-restaurant peut être résilié à tout moment avec un préavis de trois mois au moyen d'une simple lettre recommandée par l'Administration Communale d'Ettelbruck si le mode de fonctionnement du café-restaurant ne correspond plus aux critères exposés, si les conditions mentionnées dans l'article 4 ne sont pas respectées ou si l'exploitation du café-restaurant donne lieu à une critique justifiée, sans que le preneur ne puisse faire valoir des dommages et intérêts quelconques de ce fait. Il en est de même, lorsqu'en présence d'une garantie bancaire, il y a mainlevée de cette garantie par l'établissement bancaire.

Le contrat de bail est par ailleurs résilié de plein droit et sans aucune formalité en cas de faillite du locataire, ceci avec effet à partir du jugement déclaratif de faillite.

Article 6

Le preneur ne peut faire, sur les lieux loués, des changements de distribution, percements de murs ou changements quelconques sans le consentement préalable, exprès et écrit du bailleur. Tous les changements faits avec cette autorisation et tous embellissements et améliorations effectués pendant la durée du bail aux frais du preneur, restent à la fin du bail la propriété du bailleur, sans qu'il ait à payer de ce chef une indemnité quelconque, à moins qu'il n'ait été convenu entre parties, avant l'exécution des travaux, que le bailleur devra dédommager le preneur à la fin du bail de la valeur subsistante qui reste au bailleur comme résultat de l'amélioration. Toutefois, ce dédommagement ne saura être invoqué dans le cas où le preneur est placé sous gestion contrôlée ou déclaré en état de faillite.

Article 7

Le preneur s'oblige à rendre les lieux loués dans l'état tel qu'il les a reçus. Il est cependant tenu compte des détériorations normales produites par l'usage, des pertes et dégradations causées par vétusté, sans la faute du preneur, ou par un cas de force majeure. Un état des lieux d'entrée contradictoire est dressé en début de l'exploitation.

Le preneur ne peut être requis de rétablir les lieux loués dans leur pristin état pour autant qu'il s'agisse de transformations et améliorations exécutées dans les conditions de l'article 6, à moins qu'il n'y ait eu convention contraire entre parties avant l'exécution des travaux.

Article 8

Le preneur est seul responsable des dommages ou accidents pouvant survenir du chef de l'exploitation de son commerce. En conséquence, il est tenu de souscrire les assurances afférentes nécessaires auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances agréées au Grand-Duché de Luxembourg.

Il est tenu de souscrire en outre auprès d'une compagnie agréée au Grand-Duché de Luxembourg des contrats d'assurance couvrant le risque d'incendie, le dégât des eaux, le risque locatif et le recours des voisins.

Le preneur remet au Collège des Bourgmestres et Echevins de l'Administration Communale d'Ettelbruck, avant le début de l'exploitation, les attestations des compagnies s'engageant à couvrir les risques afférents à l'exploitation du local commercial.

Le preneur produit sur première demande au Collège des Bourgmestres et Echevins de l'Administration Communale d'Ettelbruck les quittances attestant le paiement des primes annuelles d'assurance.

Article 9

Pendant la durée du bail, les réparations sont à charge soit du preneur soit du bailleur suivant le cahier de maintenance et les règles établies à cet effet par le Code civil.

Le preneur ne peut réclamer aucune indemnité au cas où la réalisation impérative de travaux incombant à l'Administration Communale d'Ettelbruck nécessiterait la fermeture temporaire de l'établissement. L'Administration Communale d'Ettelbruck et le preneur se concertent préalablement au sujet de la planification de tels travaux.

Le preneur est tenu de donner à tout moment aux représentants de l'Administration Communale d'Ettelbruck le libre accès aux lieux loués pour leur permettre de vérifier si les mesures d'intérêt commun sont observées. Il est, de même, tenu de donner à tout moment aux entrepreneurs, architectes ou exécutants des travaux, accès aux locaux loués.

Article 10

Le preneur s'engage à collaborer activement avec l'Administration Communale d'Ettelbruck et à participer à cet effet aux réunions de concertation périodiques organisées par l'Administration Communale d'Ettelbruck.

Article 11

Les frais accessoires et d'entretien de la cuisine sont à charge de l'exploitant conformément au livret d'entretien et de maintenance.

Article 12

Les charges, impôts et taxes généralement quelconques sont à charge du preneur, ainsi que le nettoyage des surfaces occupées par le locataire, toilettes comprises. L'impôt foncier et tous les autres impôts et taxes relatifs à la propriété sont à charge du bailleur.

Article 13

Le soumissionnaire est tenu de remettre une offre qui contient :

1. une copie de l'autorisation de commerce, le cas échéant, une copie des diplômes ;
2. le plan d'affaires détaillé (business plan) ;
3. la redevance d'occupation envisageable en contrepartie de l'occupation du lieu et des biens mis à disposition ;
4. l'effectif envisagé pour le café-restaurant ;
5. la nature des prestations de restauration en vue de ce qui précède : type de carte, formules et menus, gamme de prix (un projet de cartes est un atout) ;
6. les perspectives d'activités, d'animations et/ou autres manifestations ;
7. un concept en matière d'écoresponsabilité mettant en avant les aspects de la gestion des déchets, de la réduction de la consommation en eau et en énergie, de l'évitement du gaspillage alimentaire ainsi que de la politique d'achat durable de produits.

Article 14

Une visite obligatoire du local est à demander auprès du Service Technique ☎ 81 91 81 – 440 / ✉ sach.oberweis@ettelbruck.lu (avant la remise du dossier).

Article 15

Les offres sont à remettre sous forme électronique ou en version papier à l'accueil du Service Technique de la Ville d'Ettelbruck pour le 28.04.2025 au plus tard.

Article 16

Après vérification des offres remises quant à leur contenu, autorisations, diplômes et garanties bancaires, elles seront examinées par l'Administration Communale d'Ettelbruck sur base des critères d'appréciation suivants :

1. le loyer mensuel offert pour le café-restaurant (25 %),
2. le plan d'affaires détaillé (25 %),
3. la conformité au cahier des charges (25 %),
4. le concept du restaurant (25 %).

Article 17

Un contrat de bail est établi par les soins du collège des bourgmestre et échevins avec le locataire retenu d'après les critères susmentionnés. Ce bail sera soumis à l'approbation des autorités supérieures.

Ettelbruck, le 14 février 2025

Le Collège des Bourgmestres et Echevins de la Ville d'Ettelbruck