AVENANT N°2
A LA CONVENTION DE CONCESSION DE SERVICE POUR L'EXPLOITATION DE DEUX MARCHES

ENTRE :

La Ville de BRUXELLES,

Représentée par M Luc SYMOENS, secrétaire communal, et M Fabian MAINGAIN, Echevin aux Affaires Economiques, dûment habilités à cet effet par délibération du conseil communal du XX/XX/2020, approuvant le présent contrat,

Ci-après dénommée « **La Ville** »,

D'UNE PART,

ET :

La Société CHARVE, sise rue des soldats, 113, à 1082 BRUXELLES, représentée par son Gérant Monsieur Raphael De Soye,

Ci-après dénommée « **le Concessionnaire** »,

D'AUTRE PART,

IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :

PREAMBULE :

La convention de concession pour l'exploitation des marchés de Bockstael et de la Cité Modèle a été attribuée à la Société CHARVE, par un contrat de concession signé le 12 juin 2014 ;

Les modalités de perception de redevances auprès des maraîchers et de reversement à la Ville ont fait l'objet d'un avenant n°1 signé le 12 avril 2016 ;

Cet avenant prévoyait notamment que :

- La redevance annuelle est fixée à 61 000 € (soixante et un mille euros) payables mensuellement et d'avance. Comptablement la redevance n'est jamais assujettie à la TVA. (…) La perception formant cette fois partie intégrante du chiffre d'affaire du concessionnaire, une TVA de 21 % sera appliquée sur la partie assujettie des droits de place conservés par le concessionnaire (calcul moyen).

- Il est créé une redevance variable selon le calcul suivant :

  - entre 100 000 € et 124 000 € de CA hors taxes des droits de place, 100% des droits de place perçus entre 100 000 € et 124 000 € sont reversés à la commune.
  - au-delà de 124 000 € de CA hors taxes des droits de place, 50% des droits de place perçus au-delà de 124 000 € sont reversés à la commune, 50 % des droits de place de perçus au-delà de 124 000 € sont conservés par le concessionnaire.

La crise sanitaire du Covid19 a fortement impacté en 2020 l'activité du marché Bockstael, avec une fermeture totale entre le 19 mars et le 6 juin, et une ouverture limitée à 50 étals entre le 6 juin et le 11 juillet ;

La Ville a souhaité soutenir les maraîchers fortement impactés par 3 mois d'inactivité en accordant une exonération de redevances pour tout le mois de juin 2020 ;

La réalisation d'un chantier de réaménagement de la place Bockstael et de ses abords a par ailleurs conduit à déménager le marché sur la place Willems et ses abords dès le 6 juin, et ce probablement jusque la fin de l'année 2020 ;

La disposition des emplacements proposés sur la place Willems et ses abords a diminué la longueur de façade d'étalage marchande (façades au contact des allées recevant la clientèle) sur base de laquelle est calculée la redevance facturée aux maraîchers (conformément à l'article 2 de l'avenant n°1) ;

Ces contraintes de fonctionnement ont entrainé une baisse des redevances perçues par le concessionnaire.

L'article 12 de la convention de concession prévoit qu'en cas de travaux de plus d'un mois consécutif, une baisse de la redevance payée à la commune sera calculée proportionnellement à la baisse de la perception annuelle effectuée et connue d'une année civile par rapport à l'autre.

Au vu de ces circonstances exceptionnelles perturbant le fonctionnement du marché et l'équilibre du contrat de concession, il a été convenu entre les parties d'ajuster le montant de la redevance versée à la Ville à titre exceptionnel pour l'année 2020.

La crise sanitaire a également amené la Ville à imposer le paiement par Bancontact pour les redevances des marchands volants. Il convient de clarifier l'affectation des frais de transaction entre la Ville et le concessionnaire, tant pour l'année 2020 que pour les années suivantes si ce mode de paiement est pérennisé par la réglementation communale.

EN CONSEQUENCE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 - OBJET

Le présent avenant a pour objet de modifier le calcul de la redevance versée à la Ville par le concessionnaire au titre de l'exploitation du marché Bockstael pour l'année 2020, et traiter le cas des frais de transaction pour les redevances payées par bancontact.

Article 2 - MODALITES DE CALCUL DE LA REDEVANCE 2020

L'article 9.1 b) est remplacé par l'article suivant pour ce qui concerne le calcul de la redevance due pour l'année 2020.

9 .1 b) La redevance annuelle due pour l'année 2020 est calculée mois par mois de la façon suivante :

- pour les mois de janvier et février 2020 :

Aucune perturbation n'a impacté le fonctionnement du marché. La redevance due à la Ville doit donc être similaire à celle perçue en 2019 pour les mois de janvier et février, fixée définitivement pour chaque mois à :

(montant total versé en 2019) x 1/12 = 81.998 /12 = 6.833 €

- pour le mois de mars 2020 :

Le marché a pu se tenir 2 samedi en mars sur 4 au total donc 1/2 du montant précédent sera dû pour le mois de mars soit un montant fixé définitivement à :

6.833 *1/2 = 3.416 €

- pour les mois de avril, mai et juin 2020 :

Du fait de l'interdiction imposée par le gouvernement fédéral, le concessionnaire a été dans l'impossibilité complète d'exploiter le marché entre le 19 mars et le 6 juin. Cela constitue un cas de force majeure justifiant la suspension du contrat et, de ce fait, aucune redevance n'est due pour cette période. Le marché a rouvert au début du mois de juin mais un mois de gratuité a été accordé aux marchands par la Ville. Aucune redevance n'est donc due non plus pour le mois de juin. Des frais d'organisation ont été occasionnés en juin, estimés par Charve à 2400 euros, et refacturés à la Ville. Le montant total à verser par le concessionnaire est donc négatif :

-2.400€

- pour les mois de juillet à décembre 2020 :

Le marché a été déplacé sur la place Willems, avec un taux d'occupation réduit jusqu'au 11/7 compte tenu de la limitation à 50 étals maximum imposée par les mesures Covid. L'espace disponible s'est progressivement agrandi avec la fin du chantier sur le square des combattants, mais une baisse des redevances est tout de même à prévoir par rapport au même semestre de l'année 2019. Le taux de diminution se monte à :

d = chiffre d'affaires 2eme semestre 2020 / chiffre d'affaires 2eme semestre 2019.
On entend par « chiffre d'affaires » le montant total perçu par Charve auprès des maraichers au titre du droit de place sur le marché Bockstael.

Le montant total de la redevance pour le 2eme semestre 2020 se compose d'une part fixe et d'une part variable :

Part fixe = 61000 * 1/2 * d = 30.500 * d
Part variable =
= 0€ si le chiffre d'affaires 2eme semestre 2020 est inférieur à 50.000
OU = (chiffre d'affaires 2eme semestre 2020 – 50.000) si le chiffre d'affaires 2eme semestre 2020 est compris entre 50.000 et 62.000
OU = 12.000 + 50%*(chiffre d'affaires 2eme semestre 2020-62.000) si le chiffre d'affaires 2eme semestre dépasse 62.000

En aucun cas ce calcul ne pourra conduire à rémunérer le concessionnaire, déduction faite des redevances dues à la Ville, à un niveau supérieur à la moitié de la rémunération 2019 à savoir 41.085/2=20.542,50 euros. Le cas échéant le montant excédant 20.542,50 euros sera reversé à la Ville.

Comptablement la redevance n'est jamais assujettie à la TVA.
La perception formant cette fois partie intégrante du chiffre d'affaire du concessionnaire, une TVA de 21 % sera appliqués sur la partie assujettie des droits de place conservés par le concessionnaire (calcul moyen).
Le même compte bancaire repris ci-dessus sera réservé au paiement des droits de place du marché de la Place E.Bockstael, les extraits continuant de parvenir à la recette communale.

Article 3 - MODALITES DE VERSEMENT

Le calcul de la redevance définitivement due au titre du 2eme semestre pour 2020 sera réalisé au mois de janvier 2021 lorsque le chiffre d'affaires du 2eme semestre 2020 sera connu.

Le solde de la redevance due pour l'année 2020 sera calculé et acquitté à la fin du mois de janvier 2021, en tenant compte des montants déjà versés de janvier à mars 2020. Le Concessionnaire s'engage à fournir avant le 31/1/2021 le montant du chiffre d'affaires du 2eme semestre 2020 à cet effet.

Article 4 - FRAIS DE TRANSACTION POUR LES PAIEMENTS ELECTRONIQUES

Les frais de transaction supportés par le concessionnaire au titre des paiements électroniques pendant l'année 2020 seront refacturés en une fois en janvier 2021 à la Ville de Bruxelles. Le concessionnaire devra justifier les frais réels encourus sur base de factures.
Ces frais ne pourront en aucun cas être pris en compte dans le calcul de la redevance brute à verser par le concessionnaire à la Ville et détaillés à l'article 2.

Article 5 - DUREE

A compter de l'année 2021, les modalités de calcul de la redevance prévue par l'avenant n°1 s'appliquent de nouveau.

A compter du 1er janvier 2021, les frais de transaction pour les paiements électroniques encaissés par le concessionnaire auprès des marchands continueront à être refacturés par le concessionnaire à la Ville de Bruxelles en une fois au mois de janvier suivant la fin de l'année concernée. Le concessionnaire devra justifier les frais réels encourus sur base de factures. Ces frais ne pourront dépasser le montant de 1,5% des montants bruts correspondants aux paiements électroniques perçus par le concessionnaire.

ARTICLE 6 - CONVENTION

Les autres articles de la Convention ne sont pas modifiés.

Fait à Bruxelles,

Le…../…../2020

En 2 exemplaires

Pour
la Ville de Bruxelles

M Luc SYMOENS
Secrétaire communal

M Fabian MAINGAIN
Echevin aux Affaires Economiques

Pour
la Société CHARVE

Raphael DE SOYE
Gérant