

CONCESSION n° <<Contracts\Title>>

Entre les soussignés

La **Société Régionale du Port de Bruxelles**, personne morale de droit public créée par l'ordonnance du trois décembre mil neuf cent nonante-deux, relative à l'exploitation et au développement du canal, du port, de l'avant-port et de leurs dépendances dans la Région de Bruxelles-Capitale, ordonnance publiée au Moniteur Belge du vingt et un janvier mil neuf cent nonante-trois, inscrite à la banque Carrefour sous le numéro 0249.268.719, dont le siège social est établi à 1000 Bruxelles, Place des Armateurs, 6, ici représentée par Monsieur Yassine AKKI, Président du Conseil d'administration, Monsieur Alfons MOENS, Directeur général et Monsieur Philippe MATTHIS, Directeur général adjoint du Port de Bruxelles agissant conformément à l'article 25 alinéa 4 des statuts sociaux,

ci-après dénommée « **le concédant** »

Et,

<<Third\ThirdPartyLegal>> <<Third\Title>>

dont le domicile ou le siège social est sis

<<ThirdPartyAddress\WorkAddress>>

n°

<<ThirdPartyAddress\AddressNumber>>

<<ThirdPartyAddress\WorkZip>> <<ThirdPartyAddress\WorkCity>>

N° d'entreprise BCE : <<Third\ThirdPartyCompanyNum>>

ici représentée par <<Contact\PersonalTitle>> <<Contact\FirstName>>

<<Contact\LastName>> <<Contact\Function>>

qui déclare(nt) être expressément habilité(e)(s) par les statuts pour ce faire, ci-après dénommée « **le concessionnaire** »,

il a été convenu ce qui suit, et qui forme les Conditions Particulières dérogeant, ou précisant, les Conditions Générales annexées au présent contrat de concession :

CONTRAT DE CONCESSION : CONDITIONS PARTICULIERES

Article 0 : Préambule

Le présent contrat n'engage pas le Port et ne constitue pas un contrat formel entre parties tant que les clauses ne sont pas avalisées par les autorités compétentes du Port- en l'état le Président du Conseil d'administration, le Directeur général et le Directeur général adjoint- et formalisées dans un écrit signé par les parties.

A défaut d'une telle approbation et des signatures dues, le présent document est à considérer comme un simple projet et en aucun cas comme une offre définitive du Port.

Article 1. Objet de la concession

Le concédant déclare donner en concession au concessionnaire le bien suivant :

<<Table\ContractProperty\CPPropertyID;PropertyAnalyticalAccount;CPPropertyID\DescriptionFR; SurfaceArea;CPEffectivePrice>>

La superficie totale du bien concédé par le concédant s'élève à <<Contracts\ContractSurfaceTotal>> m².

Article 2. Destination du bien

Le bien concédé est destiné au stockage et à la logistique

Le concessionnaire exerce l'activité suivante :

<<Table\ContractProductTypes\ContractProductType;ContractProductDescription>>

Toute modification de l'activité exercée sur le bien concédé doit faire l'objet d'un accord préalable, exprès et écrit du concédant et doit être conforme aux prescriptions légales à cet égard.

Article 3. Durée

La concession est accordée et prend cours le <<Contracts\ContractStartDate>> pour prendre fin le <<Contracts\ContractEndDate>>.

La concession prend fin de plein droit à l'échéance du terme susvisé. Au plus tard <<Contracts\ContractNoticeMonths>> mois avant l'expiration de la concession, le concessionnaire peut solliciter la prorogation de la concession, conformément à l'article 18.1.3^{ème} alinéa des Conditions Générales. La demande est notifiée au concédant par

lettre recommandée à la Poste.

Le cas échéant, et moyennant l'accord exprès du concédant, la concession peut être prorogée pour <<Contracts\ContractAuthorizedExtensions>> période(s) de <<Contracts\ContractExtensionPeriod>> <<Contracts\ContractExtensionUnit>>.

Le concédant notifie sa décision au concessionnaire endéans les 3 mois à dater de la réception du courrier recommandé sollicitant la prorogation.

A défaut de réponse du concédant dans ce délai, la demande de prorogation est réputée refusée par ce dernier.

Le concédant peut à tout moment décider de résilier anticipativement la concession pour un motif d'intérêt général, lié par exemple à une rationalisation de l'espace disponible dans le Centre TIR. Le concédant avertit le concessionnaire de sa décision de résilier anticipativement la concession par courrier recommandé 6 mois à l'avance. Une indemnité couvrant uniquement la valeur non amortie des installations du concessionnaire est due par le concédant.

Le concessionnaire peut à tout moment demander de résilier la concession. Le concessionnaire avertit le concédant de sa décision de résilier anticipativement la concession par courrier recommandé 6 mois à l'avance.

Article 4. Montant de la redevance

Conformément au règlement approuvant le barème des redevances et des diverses ristournes de la **Société Régionale du Port de Bruxelles**, ci-annexé, qui fait partie intégrante du contrat de concession, la redevance d'occupation est fixée à :

✓ globalement, pour toute la concession :

une redevance mensuelle totale nette de la concession de <<Contracts\ContractAmount>> €, hors TVA, pour une superficie totale de <<Contracts\ContractSurfaceTotal>> m².

Toute modification unilatérale de ce règlement entraîne, en cas de prorogation de la concession et après concertation avec le concessionnaire, l'adaptation de la redevance d'occupation en conformité avec le règlement tel que modifié, à condition que la modification n'induisse pas une augmentation supérieure à 15% par rapport au taux de redevance indexée. Si tel est le cas, l'augmentation sera plafonnée à 15% jusqu'à la révision suivante du règlement.

Article 5. Paiement de la redevance d'occupation

Les paiements sont effectués mensuellement par anticipation et par domiciliation bancaire sur le compte bancaire n° 001-2122004-11 de la **Société Régionale du Port de Bruxelles**, 6 place des Armateurs à 1000 Bruxelles, ayant pour n° de TVA : BE 249 268 719. Code IBAN : BE30 0012 1220 0411. Code swift ou bic : GEBABEBB.

Article 6. Garantie

Une garantie bancaire au profit du concédant, **appelable à première demande** et portant sur un montant équivalent à **<<Contracts\ContractGuareanteeAmount>>** €, correspondant à **<<Contracts\ContractGuareanteeMonths>>** mois de redevance d'occupation **(à supprimer en cas du forfait de 750 €)**, doit être constituée par le concessionnaire auprès d'un organisme bancaire ayant un siège d'exploitation en Belgique et de notoriété suffisante.

Article 7. Utilisation de la voie d'eau

Conformément au règlement approuvant le barème des redevances et des diverses ristournes de la **Société régionale du Port de Bruxelles**, ci-annexé, le concessionnaire garantit un trafic minimum annuel de marchandises sur la voie d'eau (exprimé en Tonnes - T. - ou en Equivalent Vingt Pieds – EVP -) :

<<Table\ContractTrafficGuareentes\ContractGuareanteeStartDate;ContractGuareanteeEndDate;ContractGuareanteeTrafficType;ContractGuareanteeUnit;ContractGuareanteeValue>>

avec son activité telle que décrite à l'article 2 des présentes Conditions Particulières.

Le facteur moyen de conversion appliqué est de 1 EVP = 11 tonnes.

Le trafic par voie d'eau effectivement réalisé par le concessionnaire sera arrêté le 31 décembre de chaque année.

Le dépassement du trafic annuel minimum garanti susvisé donne droit à une réduction des redevances, plafonnée à un montant égal à 18% de la redevance d'occupation due en vertu du présent contrat, tandis que le non-respect de ce trafic minimum garanti donne lieu au paiement d'une indemnité ou le cas échéant à la résiliation de la concession et ce, conformément aux Conditions Générales, article 9 et 18, et au règlement approuvant le barème des redevances et des diverses ristournes de la Société Régionale du Port de Bruxelles.

Article 8. Provision pour charges

Le concessionnaire verse un montant mensuel de

<<Contracts\ContractEffectiveServiceCost>> € à titre de provision pour les charges, conformément à l'article 10 des Conditions Générales.

Article 9. Condition résolutoire

La présente concession est octroyée sous la condition résolutoire de la non obtention, dans les 12 mois de la date de la signature du présent contrat, des permis, autorisations et documents administratifs nécessaires au concessionnaire pour débiter et poursuivre l'exploitation du bien concédé conformément à sa destination arrêtée conformément à l'article 2 des présentes Conditions Particulières, et plus généralement de toute autre chose légalement nécessaire à la poursuite de ses activités.

Une copie des autorisations et permis précités devra être transmise au concédant dès leur obtention.

La reconduction éventuelle de la concession est soumise à la même condition résolutoire, en cas de non prolongation ou de non renouvellement des permis et autorisations requis pour l'exploitation.

En cas de réalisation de la condition résolutoire, les montants de la redevance et des charges versés par le concessionnaire au concédant, versés à titre de provision ou définitif, en exécution de la présente convention avant la réalisation de la condition résolutoire, restent dans tous les cas acquis au concédant et ne seront en aucun cas remboursés au concessionnaire.

L'éventuel excédent de provisions par rapport aux charges effectivement dues fera l'objet d'un remboursement de la part du concédant.

Article 10. Collaboration avec le Comité de Pilotage « Plan Canal » et développement général du projet d'implantation

Le concessionnaire accepte de développer son projet en collaboration avec le Comité de Pilotage « Plan Canal » (dont les membres sont notamment: le Cabinet du Ministre Président, le Port de Bruxelles, la SAU, le maître-architecte et BDU). Sur base des lignes directrices du Comité de Pilotage, le concessionnaire se charge d'intégrer les ambitions du « Plan canal » dans son projet ; notamment en :

- Optimisant la concentration des activités industrielles sur son site (pour intégrer les activités dans leur contexte urbain et architectural).
- Encourageant les activités, la multifonctionnalité, la densité et le développement des éléments paysagers et patrimoniaux.

Les recherches réalisées par le concessionnaire pour intégrer les ambitions du « Plan Canal » ainsi que le développement en général du projet se feront en collaboration avec le Comité de Pilotage. Une fois les recherches terminées et l'approbation du projet finalisée reçue par le Comité de Pilotage, le concessionnaire s'engage à faire les démarches administratives nécessaires afin d'obtenir les permis requis dans les meilleurs délais. Après obtention des permis requis, le concessionnaire s'engage à réaliser les travaux de réalisation du projet.

Article 10. Clause pénale

Il est convenu entre parties que le montant visé à l'article 19 des Conditions Générales est fixé au double de la redevance.

Conformément à cet article 19, le concessionnaire accepte expressément que s'il continue à occuper le bien concédé après l'échéance du terme de la concession et/ou du délai de renonciation, il sera redevable du double de la redevance, à savoir xxxx / mois, de plein droit, immédiatement et sans notification préalable.

Article 11. Notification

Chaque partie admet expressément que toutes les notifications qui lui sont faites par l'autre partie en vue de l'exécution des clauses du présent contrat de concession pourront avoir lieu par simple lettre recommandée à la dernière adresse connue, la mise à la poste valant notification à partir du lendemain.

Le concessionnaire indique au concédant qu'il peut être joint 24 heures sur 24 au n° de téléphone suivant : <<ContactPIU\CellPhone>>. La personne responsable à contacter est la suivante : <<ContactPIU\PersonalTitle>> <<ContactPIU\FirstName>> <<ContactPIU\LastName>>

Toute modification des coordonnées visées à l'alinéa précédent sera immédiatement notifiée par le concessionnaire au concédant.

Article 12. Conditions Générales

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance des Conditions Générales annexées à la présente convention et les accepter, lesquelles sauf dérogation dans les présentes Conditions Particulières font partie intégrante de la convention.

Les articles ... (à compléter manuellement si besoin) des Conditions Générales ne s'appliquent pas au présent contrat de concession.

En dérogation à l'article 5.5.4 et à l'article 10 des Conditions Générales pour les loges au bâtiment « D », 3ème étage (n° patrimoine 2544301 à 2544395), le montant de la redevance comprend toutes les charges liées au bien, c'est-à-dire l'entretien des parties communes, les consommations (eau et électricité relative à l'éclairage préexistant) et les taxes (précompte immobilier et taxe régionale par exemple), à l'exception de la TVA. Les consommations liées à l'utilisation d'une prise électrique ne sont pas incluses dans le montant de la redevance et sont dès lors imputables aux concessionnaires.

Les frais résultant du présent acte sont à charge du concessionnaire.

Les annexes suivantes font partie intégrante de la présente concession :

- Conditions générales FR-NL
- Annexes barèmes de redevances - FR
- Annexes propreté FR-NL
- Annexes provision pour charges - FR
- Annexe Règlement intérieur Bat. C - FR

Article 13. Pièces et documents

Le concessionnaire s'engage à fournir les pièces et/ou documents suivants, dans les délais prescrits :

<<Table\ContractRequiredDocuments\RequiredDocuments;RequiredDocuments Date>>

Le concessionnaire s'engage à communiquer tout renseignement demandé par le concédant, notamment à des fins statistiques, et moyennant l'engagement du concédant de n'utiliser ces renseignements que dans une forme agrégée et globale.

En tout état de cause, le concédant doit pouvoir disposer des informations suivantes :

- dès l'entame de la concession, le nombre d'emplois (la notion d'emploi doit également comprendre les indépendants, les sous-traitants et les intérimaires) affectés à la réalisation de la destination du bien concédé sur le domaine du Port de Bruxelles et que le concessionnaire fera ses meilleurs efforts pour porter à **<<Third\ThirdPartyEmployeeNum>>** personnes équivalent à un temps plein ;
- dès l'entame de la concession, le trafic éventuel annuel par route et par chemin de fer que le concessionnaire envisage de réaliser.

Le concédant usera de toute la discrétion et de la confidentialité voulue dans la récolte et le traitement de ces données, dans le respect des dispositions légales.

Article 14. Frais administratifs

Toute modification du présent contrat de concession demandée par le concessionnaire et acceptée par le concédant, donne lieu au paiement d'un montant de 200 € à titre de frais administratifs.

Sont visées ici notamment les modifications suivantes (liste non exhaustive) : changement de nom du concessionnaire, cession de la concession, octroi d'une hypothèque sur les installations du concessionnaire, etc.

Article 15. Vignettes véhicules

Action	Quantité	Tarif unitaire (HTVA annuel)
Vignette parking tarif de base		180 €
Vignette parking tarif extra		350 €

Conformément au Règlement d'Ordre Intérieur du Centre TIR, la vignette est facturée annuellement par anticipation, le mois où elle a été demandée.

Article 16. Clés des bureaux et entrepôts

Pour toute location de bureau ou entrepôt, le concessionnaire sera tenu de fournir, à ses frais, ses propres cylindres de clé (dont le nombre et le type technique seront déterminés par la Direction technique du Port de Bruxelles). Les cylindres de clés seront placés, par le concédant aux frais du concessionnaire, lors de la signature de l'état des lieux d'entrée et enlevés lors de la signature de l'état des lieux de sortie. A défaut, le concédant fournira des cylindres et les refactorera au concessionnaire en même temps que la facturation du placement.

*

* * *

La présente convention est établie en double exemplaire, dont un a été retiré par chaque partie.

Fait à Bruxelles, le (à compléter avec la date du CA)

Pour le concessionnaire,

<<Contact\PersonalTitle>> <<Contact\FirstName>> <<Contact\LastName>>
<<Contact\Function>>

Pour le concédant,

**Philippe MATTHIS,
Directeur général adjoint.-**

**ir. Alfons MOENS,
Directeur général.-**

**Yassine AKKI,
Président du Conseil
d'administration.-**

Annexes :

Conditions Générales

Plan du bien concédé (art. 1 CP)

Barème des redevances (art. 4 et 7 CP, art. 9 CG)

Règlement de Police et de Navigation (R.P.N.) (art. 5 et 16 CG)

Règlement d'ordre intérieur du Centre TIR (art. 5 CG)

Règlement d'ordre intérieur du bassin Béco (art. 5 CG)

Modèle de déclaration de trafic conteneurisé ou non

Charte pour le développement du Port de Bruxelles (art. 16.7 CG)

Grille indicative de durée et autres délais pour les concessions de terrains du Port de Bruxelles