CONTRAT DE CONCESSION

ENTRE : La **commune de Saint-Josse-ten-Noode**, représentée par son Collège des bourgmestre et échevins, dont les bureaux sont établis en la maison communale, avenue de l'Astronomie, 13, à 1210 Bruxelles ;

Ci-après dénommée : « le concédant »

ET : La **RAUWERS Contrôle S.A.**, représentée par Monsieur Pablo RAUWERS, dont les bureaux sont établis au n° 78-86 rue F.J. Navez à 1000 Bruxelles.

Ci-après dénommé : « le concessionnaire »

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Dans le cadre d'un partenariat avec l'ASBL Centre Vincent Van Gogh, le concédant a constitué, au profit de celle-ci, un droit de superficie sur un terrain sis rue Traversière, 15-21, à Saint-Josse-ten-Noode, et ce, en vue de la construction d'un immeuble à affectations multiples. Dans un second temps, l'ASBL Centre Vincent Van Gogh, agissant en qualité de pouvoir adjudicateur et de maître d'ouvrage, a conclu un contrat d'entreprise portant sur l'exécution des travaux de construction de cet immeuble. Celui comporte, en sous-sol, un parking destiné au parcage des véhicules automobiles.

La réception provisoire de l'immeuble a été fixée au 26 juin 2009 et le transfert de propriété au maître d'ouvrage devrait intervenir à la même date.

Ensuite de ce transfert de propriété, le concédant procédera à l'acquisition, en pleine propriété, de la partie de l'immeuble constituée par le parking ; l'immeuble ayant été placé sous le régime de la copropriété, et ce, par un acte authentique établi par Madame la Notaire Sofie DEVOS dressé le 26 juin 2009.

L'exploitation du parking devra donc se faire en tenant compte de ce régime de copropriété.

IL A ETE ENSUITE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1er. Objet de la concession

La concession a pour objet le droit d'exploiter un parking public, situé à Saint-Josse-ten-Noode, rue Traversière, 15-21, tel que ce parking a été réalisé conformément au permis d'urbanisme délivré le 7 mars 2006 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Saint-Josse-ten-Noode, ainsi qu'aux plans annexés audit permis. Ce dernier, ainsi que ces plans, sont joints à la présente convention et en font partie intégrante.

Pour restituer le niveau de détail visible à l'écran, cliquez sur le lien Imprimer à côté de la carte.

Google



Le parking est cédé dans l'état où il doit se trouver à la date de la réception provisoire des travaux de construction, avec ses éventuelles servitudes actives et passives, ainsi qu'avec les droits et obligations résultant de l'acte authentique de mise en copropriété de l'immeuble, établi par Madame la Notaire Sofie DEVOS le 26 juin 2009. Cet acte est également joint à la présente convention et en fait partie intégrante.

Article 2. Durée de la concession

La concession est accordée pour une période de quinze ans, prenant cours à la signature de la présente convention.

La concession prend fin de plein droit à l'issue des quinze ans, sans prolongation ou tacite reconduction quelconque.

Aucune indemnité de quelque nature que ce soit n'est due par le concédant au concessionnaire en fin de concession.

La concession n'est en rien régie par la législation relative aux baux commerciaux.

Article 3. Montant de la redevance

Le montant de la redevance annuelle due par le concessionnaire au concédant est fixé à 380.213,64 euros par an. Ce montant sera adapté chaque année, à la date anniversaire de la signature de la présente convention, en fonction de l'évolution des prix à la consommation. L'indice de base servant de référence sera celui du mois où la présente convention a été signée.

La formule suivante sera appliquée :

$$\text{Nouvelle redevance} = \frac{\text{redevance de base x nouvel indice}}{\text{indice de base}}$$

Si ultérieurement à l'entrée en vigueur de la convention, la base de calcul de l'indice des prix à la consommation venait à être modifiée, les parties conviennent expressément, pour l'application du présent article, de se référer au taux de conversion tel qu'il sera déterminé par l'autorité compétente.

Le concessionnaire est tenu de verser la redevance au compte bancaire ouvert par le concédant auprès de la banque DEXIA , n° 091 – 0001783 – 66.

Elle sera payable en quatre termes égaux et par anticipation, le premier dans les huit jours suivant la date de début de la concession, les suivants de trois en trois mois à compter de cette date.

À défaut de payement dans les huit jours de chaque échéance, la somme due sera augmentée, de plein droit et sans mise en demeure, d'un intérêt de retard calculé au taux légal, à partir de l'échéance. Pour le calcul de l'intérêt, chaque mois est compté pour trente jours. L'intérêt se compte par mois, toute fraction de mois étant négligée. La base de l'intérêt est arrondie à la centaine supérieure et le résultat à l'euro supérieur.

Article 4. Cautionnement

Pour garantir l'exécution de ses obligations, le concessionnaire devra fournir un cautionnement égal à un trimestre de redevance.

Le concessionnaire doit justifier, dans les trente jours de la signature de la présente convention, que le cautionnement prévu est constitué, par lui ou par un tiers, de l'une des façons suivantes : soit en numéraire ou en fonds publics, soit sous forme de cautionnement collectif.

Il peut être également constitué par une garantie accordée par un établissement de crédit satisfaisant au prescrit de la loi du 22 mars 1993 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit ou par une entreprise d'assurances satisfaisant au prescrit de la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurances et agréée pour la branche 15 (caution).

Le concessionnaire constitue le cautionnement de l'une des façons suivantes :

1° lorsqu'il s'agit de numéraire, par le virement du montant au numéro de compte de la Caisse des Dépôts et Consignations ou d'un organisme public remplissant une fonction similaire à celle de ladite Caisse ;

2° lorsqu'il s'agit de fonds publics, par le dépôt de ceux-ci entre les mains du caissier de l'État au siège de la Banque Nationale à Bruxelles, pour compte de la Caisse des Dépôts et Consignations, ou d'un organisme public remplissant une fonction similaire ;

3° lorsqu'il s'agit d'un cautionnement collectif, par le dépôt par une société exerçant légalement cette activité, d'un acte de caution solidaire auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ou d'un organisme public remplissant une fonction similaire ;

4° lorsqu'il s'agit d'une garantie, par l'acte d'engagement de l'établissement de crédit ou de l'entreprise d'assurances.

La justification se donne, selon le cas, par la production au concédant :

1° soit du récépissé de dépôt de la Caisse des Dépôts et Consignations ou d'un organisme public remplissant une fonction similaire ;

2° soit d'un avis de débit remis par l'établissement de crédit ou l'entreprise d'assurances ;

3° soit de la reconnaissance de dépôt délivrée par le caissier de l'État ou par un organisme public remplissant une fonction similaire ;

4° soit de l'original de l'acte de caution solidaire visé par la Caisse des Dépôts et Consignations ou par un organisme public remplissant une fonction similaire ;

5° soit de l'original de l'acte d'engagement établi par l'établissement de crédit ou l'entreprise d'assurances accordant une garantie.

Ces documents, signés par le déposant, indiquent au profit de qui le cautionnement est constitué, son affectation précise par l'indication sommaire de l'objet du marché et de la référence du cahier spécial des charges, ainsi que le nom, prénom et l'adresse complète de l'adjudicataire et éventuellement, du tiers qui a effectué le dépôt pour compte, avec la mention " bailleur de fonds " ou " mandataire " suivant le cas.

Le cautionnement, déduction faite des sommes dues au concédant, ne sera libéré que lorsque le concessionnaire aura rempli toutes ses obligations.

Article 5. Déchéance et résiliation de la concession

Si le concessionnaire reste en retard de satisfaire à ses obligations, il sera poursuivi par voie de commandement et, à défaut d'avoir satisfait dans les trente jours de celui-ci, il pourra être considéré comme déchu de plein droit de sa concession, moyennant simple notification à faire par le concédant.

La concession pourra être résiliée en cas de condamnation judiciaire du concessionnaire ou de ses représentants légaux de nature à rompre la confiance devant exister entre les parties à la présente convention. Il pourra en aller de même en cas de faillite, de dissolution ou de mise en liquidation du concessionnaire.

Dans les cas visés aux alinéas précédents, le concessionnaire devra, de plein droit, au concédant, une indemnité égale à un quart de la redevance annuelle telle que due pour l'année au cours de laquelle le concessionnaire est déchu de son droit.

Article 6. Impositions et consommables

Le concessionnaire paiera la totalité des impositions foncières et taxes quelconques mises ou à mettre au profit de l'État, de la Région ou de toutes autres personnes morales de droit public sur les lieux concédés. Il aura également à sa charge les consommations d'eau, de gaz et d'électricité, ainsi que les loyers des compteurs.

Article 7. Solidarité

Si deux ou plusieurs personnes se rendent conjointement adjudicataires, elles seront solidairement tenues au paiement de la redevance, des intérêts et des frais, ainsi qu'à l'exécution de toutes les charges et conditions de la concession.

Article 8. Conditions d'exploitation

Le concessionnaire est tenu d'exploiter les lieux en se conformant au permis d'environnement délivré par l'I.B.G.E. le 19 décembre 2005, lequel est annexé au présent contrat et en fait partie intégrante. Le concédant fait son affaire du renouvellement du permis d'environnement, étant entendu que le concessionnaire s'engage, d'ores et déjà, à en respecter les conditions si celles-ci devaient s'avérer différentes de celles édictées dans l'actuel permis d'environnement.

Le concessionnaire devra obtenir l'approbation du concédant pour toutes les installations qu'il se propose de réaliser et pour toutes les modifications qu'il désire y apporter, ainsi que pour les modifications aux installations existantes.

Article 9. Entretien et réparations

§1er. Le concessionnaire devra veiller à tenir les lieux dont il a la disposition constamment en parfait état de propreté et de se conformer, à cet égard, à toutes les indications qui pourraient lui être données par les agents du concédant.

Il devra assurer également l'entretien des installations de ventilation, d'électricité, d'eau et de gaz, procéder au renouvellement des ampoules électriques dès leur mise hors service, au nettoyage des appareils, et, en général, à toutes les opérations nécessaires pour le maintien des installations en parfait état.

S'agissant plus particulièrement des installations d'ascenseur, le concessionnaire devra veiller à les maintenir en parfait état de fonctionnement pendant toute la durée de la concession. À cet effet, un contrat d'entretien doit être conclu avec les constructeurs des appareils, stipulant une intervention en cas de panne d'un ascenseur et cela dans les plus brefs délais, et, en tout cas, dans les vingt-quatre heures. En outre, les installations d'ascenseur doivent être soumises par le concessionnaire à un contrôle légal trimestriel, contrôles à effectuer par un organisme agréé. L'entretien des installations d'ascenseur se fera aux frais, risques et périls exclusifs du concessionnaire. Celui-ci sera responsable, tant envers le concédant qu'envers les tiers, de toutes les conséquences dommageables qui pourraient résulter de ces installations et de leur exploitation. Le concessionnaire exonère le concédant de toute responsabilité à cet égard et le garantit contre toute action qui pourrait lui être intentée de ce chef.

S'agissant plus particulièrement des équipements de contrôle de péage et de surveillance par caméra, le parking en sera équipé par le concédant, conformément à la description jointe en annexe au contrat. Ils devront être entretenus par et aux frais du concessionnaire et être restitués en bon état de fonctionnement au terme de la concession. Ces équipements seront repris dans l'état des lieux visé à l'article 16. Aucune partie de ces équipements ne pourra être ajoutée, retranchée ou modifiée sans le consentement préalable et écrit du concédant. Le nouvellement de tout ou partie des équipements en cours de concession sera à charge du concessionnaire, lequel devra obtenir le consentement préalable et écrit du concédant. Les équipements renouvelés deviendront propriété du concédant à l'issue de la concession, moyennant remboursement de la quote-part non amortie de leur prix de revient ;

l'amortissement se fera sur la période normalement admise par la législation fiscale belge. Toutefois, en cas d'application de l'article 5 du présent contrat, les équipements renouvelés deviendront propriété du concédant sans qu'il ne soit dû la moindre somme de ce chef.

Le concessionnaire reconnaît avoir pris connaissance des plans des diverses installations mises à sa disposition par le concédant.

Le défaut de satisfaire aux conditions énoncées au présent paragraphe entraînera l'application d'une amende calculée en fonction du préjudice subi à chaque contravention dûment constatée et notifiée par lettre recommandée, sans préjudice du droit pour le concédant de faire effectuer les travaux nécessaires aux frais du concessionnaire après une mise en demeure donnée par lettre recommandée intimant l'ordre d'exécuter les travaux dans le délai indiqué dans la demeure. Les frais exposés par le concédant pourront être récupérés sur présentation de la facture délivrée par la personne exécutant les travaux.

§2. Les grosses réparations ainsi que les travaux de rénovation demeureront toutefois à charge du concédant. A la demande du concédant, le concessionnaire s'engage à faire entreprendre les travaux de remise en état et de rénovation, cela au nom et pour le compte du concédant. Dans ce cas, le concessionnaire veillera à l'exécution en bonne et due forme de ces travaux, sans être en droit d'exiger du concédant une indemnisation pour ce travail de coordination et de contrôle.

Article 10. Activités étrangères à l'exploitation d'un parking

Le concédant ne pourra exercer dans le parking aucune activité étrangère à la profession de loueur d'emplacements de parcage de voitures.

Aucune publicité lumineuse ou autre ne peut être établie aux accès du parking, à l'exception des enseignes lumineuses ou autres du concessionnaire et de celles renseignant la présence d'un parking.

Article 11. Frais d'aménagement, exécution de travaux et remise en état des lieux

§1er. Le concessionnaire aura à sa charge tous les frais d'aménagement qui seront nécessaires à l'exploitation de sa concession et qui resteront à réaliser après achèvement des entreprises en cours.

§2. Le concessionnaire sera en droit d'entreprendre, à ses risques exclusifs, des travaux en vue de modifier l'état des lieux donnés en concession. Ces travaux devront être préalablement approuvés par le concédant et, le cas échéant, faire l'objet d'un permis d'urbanisme préalable.

En aucun cas le concessionnaire sera fondé à réclamer de ce chef, en fin de concession, quelque indemnité que ce soit au concédant.

§3. Le concessionnaire ne pourra s'opposer à l'étude et à l'exécution de toutes réparations, de quelque nature que ce soit, à faire dans les lieux donnés en concession ou, plus généralement, dans l'immeuble où ils se trouvent. Leur exécution ne donnera lieu à indemnisation que si elle entraîne une diminution notable de jouissance et du chiffre d'affaires, ceci en comparaison de celui réalisé au cours du même trimestre de l'année précédente. En cas de travaux de longue durée, le concessionnaire sera fondé à résilier la convention de concession, moyennant un préavis d'un mois donné par écrit au concédant.

§4. À l'expiration de la concession, les lieux devront être remis en bon état locatif, le concessionnaire sera responsable de toutes les dégradations qui surviendraient aux dits lieux, sauf son recours éventuel contre l'auteur de ces dégradations.

Le concédant se réserve le droit, au même moment, de conserver gratuitement ou bien de faire enlever par le concessionnaire, en tout ou en partie, les installations que le concessionnaire aura réalisées, à charge par ce dernier de remettre les lieux dans leur état primitif.

À défaut par le concessionnaire de se conformer dans le mois aux prescriptions qui lui seront imposées à cet égard, le concédant aura le droit de faire procéder aux enlèvements et aux travaux de remise en état nécessaires, sans autre mise en demeure. Les frais exposés par le concédant pourront être récupérés sur présentation de la facture délivrée par la personne ayant exécuté les travaux d'enlèvement et de remise en état.

Article 12. Responsabilité en cas de dommage

Le concessionnaire sera responsable, tant envers le concédant qu'envers les tiers, de toutes les conséquences dommageables pouvant résulter de l'exploitation de sa concession. Il exonère le concédant de toute responsabilité à cet égard et est tenu de le garantir contre toute action qui pourrait lui être intentée du chef de l'exploitation de sa concession.

Article 13. Conformité des installations

Les installations du concessionnaire devront satisfaire à tous les règlements applicables aux établissements de cette nature et notamment aux dispositions de l'ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement, ainsi qu'à celles de ses arrêtés d'exécution.

Le concédant aura le droit de les faire visiter à tout moment.

Article 14. Police d'assurance

Le concessionnaire répond de l'incendie dans les mêmes conditions qu'un locataire. Il devra couvrir cette responsabilité en cas d'incendie, d'explosion, de dégât des eaux ou d'autre sinistre, au moyen d'une assurance contractée à une compagnie ayant son siège social en Belgique. Il devra justifier de cette assurance ainsi que du paiement régulier des primes.

Cette assurance doit couvrir le recours des voisins, y compris le concédant, en tant que propriétaire et occupant de l'immeuble où est sis le parking concédé.

La compagnie d'assurance devra prendre l'engagement d'informer immédiatement le concédant en cas de suspension ou de résiliation du contrat, ainsi qu'à ne faire usage de ces facultés qu'un mois après la notification ainsi faite au concédant. Ces engagements devront figurer dans la police.

Il est entendu que l'obligation imposée au concessionnaire d'assurer les risques précités ne constitue qu'une garantie stipulée par le concédant en sa faveur, qui ne décharge en rien le concessionnaire de la responsabilité résultant pour lui par assimilation de l'article 1733 du Code civil.

Le concessionnaire est informé que la valeur de construction du parking est évaluée à 5.460.304,09 euros.

Pour autant que la police d'assurance souscrite par le concédant relativement au bien concédé contient une clause d'abandon de recours, le concessionnaire s'engagera à payer au concédant la partie de la prime relative à la clause d'abandon de recours.

Article 15. Sous-location ou cession de la concession

Le concessionnaire ne pourra ni sous-louer ou céder sa concession sans le consentement préalable et écrit du concédant. Il est néanmoins acquis que le concessionnaire aura le droit de sous-louer le parking ou de céder ses droits et obligations découlant du présent contrat à une société faisant actuellement partie de son groupe ou à une société à créer qui en fera partie, et ce, après en avoir préalablement avisé le concédant.

En cas de sous-location ou de cession, le concessionnaire demeurera solidairement tenu, avec le sous-locataire ou le cessionnaire, de ses obligations vis-à-vis du concédant.

Article 16. État des lieux

Un état des lieux sera dressé contradictoirement avant l'entrée en jouissance des lieux concédés et en fin de concession. Cet état des lieux comprendra également un plan indiquant les emplacements ainsi que les couloirs de circulation intérieure du parking. Le concédant procédera, à ses frais, au traçage de ces emplacements et couloirs.

Article 17. Trottoirs

Le concessionnaire est tenu de se conformer aux normes relatives aux droits et obligations des riverains des voies publiques, notamment en ce qui concerne le maintien des trottoirs en parfait état de propreté.

Il est obligé de signaler au concédant les défectuosités de ces trottoirs, sous peine d'être personnellement responsable des accidents qui en seraient la conséquence. Le concédant prendra seulement en charge la réparation des défectuosités qui lui auront été signalées et qui n'incomberaient pas à des tiers.

Article 18. Règlement d'exploitation du parking

Le concessionnaire s'engage à soumettre à l'approbation du concédant, avant l'entrée en jouissance, le règlement d'exploitation du parking.

Ce règlement tiendra compte des obligations suivantes :

1° le parking sera seulement accessible aux voitures et aux camionnettes dont le poids total, y compris la charge, ne dépasse pas deux mille trois cents (2.300) kg ; le concessionnaire doit régler son exploitation de telle manière que la surcharge des planchers, répartie sur la surface occupée, ne dépasse pas 300 kg/m² ;

2° le gardiennage devra être assuré tous les jours en permanence ;

3° un ticket d'entrée sera délivré pour tout véhicule entrant dans le parking ; des cartes valables pour un certain nombre de parcages pendant une période déterminée, ainsi que des abonnements valables certains jours de la semaine ou tous les jours peuvent également être délivrés par le concessionnaire ;

4° tous les tarifs seront mentionnés dans le règlement ;

5° le règlement doit être rédigé en français, en néerlandais, ainsi qu'en anglais, et être affiché à l'entrée en parking, avant le franchissement des barrières d'accès.

Article 19. Tarifs

Les tarifs pratiqués pour l'usage des installations du parking sont soumis à l'approbation du concédant. Le concessionnaire aura néanmoins le droit de fixer les tarifs à un taux lui permettant d'assurer au parking une rentabilité suffisante.

Le concédant pourra demander que toute proposition du tarif soit justifiée par la production de divers éléments intervenant pour établir cette rentabilité.

Article 20. Modification du règlement d'exploitation et des tarifs

Toutes modifications à apporter au règlement visé à l'article 18, ainsi qu'aux tarifs visés à l'article 19, doivent être soumises aux mêmes approbations préalables que celles prévues à ces deux articles.

Article 21. Communications faites au concessionnaire

Toutes les communications à faire par le concédant au concessionnaire seront valablement notifiées par pli recommandé à la poste. Le dépôt du pli à la poste vaudra notification à partir du lendemain.

Article 22. Élection de domicile

Pour l'exécution du contrat de concession, élection de domicile est faite par le concédant en la maison communale de Saint-Josse-ten-Noode, avenue de l'Astronomie, 13, à, 1210 Bruxelles. Le concessionnaire devra faire élection de domicile dans l'arrondissement judiciaire de Bruxelles, et ce, dès le jour de la signature de la convention ; à défaut, toutes significations et notifications seront valablement opérées au lieu de l'exploitation du parking, soit rue Traversière, 15-21, à Saint-Josse-ten-Noode.

Article 23. Enregistrement

Le concessionnaire s'engage à faire enregistrer la présente convention dans un délai de quatre mois à compter de sa signature et à en fournir la preuve au concédant.

Article 24. Compétence des tribunaux

Tout litige relatif à l'exécution du présent contrat ou à son interprétation sera de la compétence exclusive des tribunaux de l'arrondissement de Bruxelles.

Annexes :

1. Permis d'urbanisme et plans accompagnant celui-ci
2. Permis d'environnement relatif au parking
3. Acte notarié de mise en copropriété de l'immeuble
4. Descriptif des installations de contrôle automatique des accès du parking et de surveillance par caméra

Fait à Saint-Josse-ten-Noode, en deux exemplaires, le 6 décembre 2011.

Pour le concédant,

Par ordonnance :
Le Secrétaire communal,

Patrick NEVE

Le Collège des
Bourgmestre et Echevins,

Jean DEMANNEZ

Pour le concessionnaire,

La RAUWERS Contrôle S.A.,

représentée par Monsieur Pablo RAUWERS