



CONVENTION DE GESTION DE PARKING

Entre:

La SA BEPARK, ayant son siège social 1030 Bruxelles, rue des Palais 44, connue sous le numéro de TVA : BE 0839.421.964, représentée par Monsieur Julien VANDELEENE, Administrateur Délégué.

Ci-après dénommée « BEPARK »

et:

propriétaire de l'emplacement de parking ci-après désigné.

Ci-après dénommée « le CONTRACTANT »

IL EST CONVENU CE QUI SUIT:

1.- Objet de la convention

1.1. La présente convention a pour objet la future mise en gestion exclusive à BEPARK de l'emplacement de parking du CONTRACTANT (ci-après dénommée le « Parking »), situé dans un parking souterrain [qui est actuellement en cours de construction] à l'adresse indiqué ci-dessous:

Adresse bâtiment	Rue de l'Orphelinat 36, 1070 Anderlecht
Adresse entrée Parking	Rue de l'Orphelinat 36, 1070 Anderlecht
Adresse sortie Parking	Rue de l'Orphelinat 36, 1070 Anderlecht
Nombre de places mis à disposition	1
Numéros des places	P2
Horaire de disponibilité du Parking	24/7

1.2. BEPARK s'engage à ne concéder le bénéfice de l'utilisation du Parking qu'à ses membres ou ses partenaires et clients desdits partenaires (ci-après dénommés « les Utilisateurs ») qui ont accepté ses conditions générales, le règlement d'ordre intérieur ci-annexé (Annexe 1 et Annexe 2) et le règlement d'ordre intérieur de la copropriété dont la Parking fait partie, et pour le parcage exclusif de voitures de tourisme ou de véhicules utilitaires légers.

Il est expressément convenu que le CONTRACTANT n'a pas de relation directe avec les Utilisateurs et que BEPARK constitue son seul interlocuteur pour l'application de la présente convention.

1.3. Dans le cadre de la gestion du Parking, BEPARK fournira principalement les services suivants

Services d'Agence (détails en Annexe 3)

1.4 La gestion des parties communes du Parking fera l'objet d'une convention séparée entre BEPARK et l'Association des Co-Propriétaires de la copropriété dont le Parking fait partie (Ci-après dénommée la « ACP »).

1.5 BEPARK accepte, garantit et confirme que la présente convention n'est pas un contrat de bail et qu'il ne tombe donc pas sous l'application de la loi sur les baux commerciaux. BEPARK ne revendiquera aucun avantage lié à cette législation.

2.- Durée de la convention

2.1 La convention est conclue selon les termes suivants :

AD

Date de début de la convention	Acquisition avant la réception provisoire du Parking: premier jour du mois suivant la réception provisoire du Parking
Durée de la convention	Acquisition avant la réception provisoire du Parking: 30 ans
Echéance de la convention	À la fin de sa durée; sans possibilité de reconduction tacite
Préavis	6 mois dans les cas spécifiés dans l'article 2.3 et l'article 2.4
Reconduction tacite	Non

2.2 La présente convention se terminera de plein droit à la fin de sa durée indiquée ci-dessus, sans possibilité de reconduction tacite.

2.3 BEPARK peut mettre fin à la présente convention à tout moment, moyennant un préavis de 6 mois signifié par pli recommandé. Cette disposition s'applique à partir de 3 ans après l'entrée en vigueur du contrat de gestion entre NV CENTRAL GARDENS et BEPARK. Aucun préavis ne peut être donné avant cette date.

2.4 Le CONTRACTANT a le droit, à tout moment, à partir de 3 ans après l'entrée en vigueur du contrat de gestion entre NV CENTRAL GARDENS et BEPARK, de suspendre l'exécution de la présente convention, pour usage personnel, moyennant un préavis de 6 mois signifié par pli recommandé.

Le cas échéant :

- le CONTRACTANT accepte les conditions générales, le règlement d'ordre intérieur ci-annexé et le règlement d'ordre intérieur de la copropriété dont la Parking fait partie, et accepte que le Parking ne peut être utilisé que pour le parcage exclusif de voitures de tourisme ou de véhicules utilitaires légers ;
- le CONTRACTANT s'engage à utiliser le Parking personnellement et à ne pas négocier ni s'engager contractuellement avec des locataires de places de parking de l'autre Partie ;
- le droit du CONTRACTANT à la redevance conformément à l'article 3 sera suspendu ;
- BEPARK octroiera accès au CONTRACTANT conformément à l'article 4 à titre gratuit ;
- les droits et obligations du CONTRACTANT et de BEPARK conformément à l'article 5 s'appliqueront, à l'exception du premier paragraphe de l'article 5 et moyennant un paiement d'une redevance par le CONTRACTANT au BEPARK de EUR 20 (exclusif TVA) par mois pour les services fournies par BEPARK conformément à l'article 5 ;
- BEPARK mettra en place un panneau visible signalant l'usage personnel du Parking, dont les frais seront à charge du CONTRACTANT.

Le CONTRACTANT pourra, à tout moment, lever la suspension, par pli recommandé à BEPARK.

2.5 La présente convention se terminera automatiquement, sans préavis et de plein droit le jour où la convention à conclure entre BEPARK et l'ACP concernant la gestion des parties communes du Parking du CONTRACTANT prend fin.

2.6 Chaque Partie est en outre autorisée à résilier la convention en cas de manquement grave de l'autre Partie dûment justifié dans une notification signifiée par pli recommandé. La résiliation de la convention prendra effet à dater du troisième jour ouvrable qui suit le jour du dépôt du courrier recommandé à la poste.

3. Redevance

3.1. Services d'agence

3.1.1. Principe

La présente convention est conclue moyennant le paiement d'une redevance au CONTRACTANT qui est calculée selon la formule suivante:

$$\frac{\text{CA} / 75\%}{\text{Nr. total}} \times \text{Nr.}$$

Et dans laquelle:

CA / 75% correspond à 75 % du chiffre d'affaires (le cas échéant, exclusif TVA), engendré par l'exploitation par BEPARK de l'entiereté du parking souterrain où le(s) emplacement(s) de Parking faisant l'objet de la présente convention se situe(nt); **Nr.** correspond au nombre d'emplacements de Parking faisant l'objet de la présente convention.

Nr. total correspond au nombre d'emplacements de parking dans le parking souterrain où le(s) emplacement(s) de Parking se situe(nt), faisant l'objet d'une convention de gestion avec BEPARK (plus précisément, 105 emplacements de parking à réduire du nombre d'emplacements de parking dont la convention de gestion a été suspendu conformément à l'article 2.4);

Le chiffre d'affaires s'entend comme le montant facturé par BEPARK à ses clients (le cas échéant, exclusif TVA) et non le montant perçu. Le chiffre d'affaires est communiqué par BEPARK au CONTRACTANT par le biais du rapport financier mensuel visé ci-dessous.

Afin d'assurer une entière transparence quant à l'exploitation du Parking par BEPARK, BEPARK:

- enverra chaque mois, avant le 6ème jour ouvrable de chaque mois, un rapport financier mensuel au CONTRACTANT, et
- mettra à disposition du CONTRACTANT une plateforme en ligne, appelée extranet, lui offrant une visibilité en temps réel sur l'occupation du parking et sur l'historique d'occupation et des réservations.

Le rapport financier mensuel visé ci-dessus détaillera notamment, en ce qui concerne l'entiereté du parking souterrain ou le(s) emplacement(s) de Parking faisant l'objet de la présente convention se situe(nt):

- - les ventes des différents produits commercialisés;
- - les utilisations du parking;
- - les abonnements en cours;
- - les réservations effectuées; et
- - le chiffre d'affaires généré par le parking.

Le rapport financier mensuel spécifiera également la redevance due par BEPARK au CONTRACTANT.

Le montant de la redevance inclut toutes les charges et taxes payées par le CONTRACTANT généralement quelconques applicables à la mise à disposition des emplacements faisant l'objet de la convention, à augmenter, le cas échéant, de TVA.

BEPARK répondra dans un délai raisonnable aux questions du CONTRACTANT concernant les informations dans le rapport financier mensuel.

3.1.2. Facturation et délai de paiement de la redevance

BEPARK organisera elle-même la facturation de la redevance ("autobilling").

La redevance sera versée sur le compte bancaire du CONTRACTANT, dont le numéro est BE _____

Le versement de la redevance sera effectué dans les 21 jours suivant la fin du mois pour lequel la redevance est due.

4. Accès et utilisation du Parking

4.1. Moyens d'accès au Parking

4.1.1. Accès via BEPARK

Les Utilisateurs du Parking ne pourront avoir accès au Parking qu'après ouverture de la barrière/porte de garage/grille selon le système de gestion du parking BEPARK, installé par BEPARK.

Le système de gestion du parking BEPARK consiste dans le placement d'un contrôleur d'accès à l'intérieur du boîtier de contrôle de la barrière. La liaison des données se fait à l'aide d'une antenne raccordée au réseau téléphonique GSM. Pour actionner l'ouverture de la barrière, l'Utilisateur appelle le central téléphonique de BEPARK qui décide, en fonction du statut de l'Utilisateur, d'octroyer l'accès ou non au Parking. Le même processus est utilisé pour l'ouverture de la barrière à la sortie.

4.2. Produits commercialisés sur le Parking

Le CONTRACTANT autorise BEPARK à commercialiser les différents produits sur le Parking :

- Abonnement annuel 24/24h
- Abonnement annuel Day
- Abonnement annuel Night
- Abonnement mensuel 24/24h

BePark S.A. - Rue du Mail 50, 1050 Bruxelles - TEL: +32 (0)2 211 34 41 - info@bepark.eu - www.BePark.eu TVA
BE 0839 421 964

- Abonnement mensuel Day
- Abonnement mensuel Night
- Réservation (de 1 jour à 1 mois)
- Partenariat avec des commerçants (codes partenaires).

4.3. Utilisation du Parking

BEPARK donnera instruction aux Utilisateurs d'utiliser le Parking en bon père de famille et notamment veillera :

- à donner instruction aux Utilisateurs de ne pas utiliser de radios et autre source de bruits sur le Parking, afin de ne pas être une source de nuisance pour le voisinage.
- à donner instruction aux Utilisateurs à ne pas y stationner des véhicules au gaz ni non immatriculés.
- à faire respecter par les Utilisateurs le caractère paisible du voisinage et le bon état d'entretien des lieux.
- à faire évacuer du Parking à ses frais les véhicules des Utilisateurs qui stationneraient à des endroits gênants.

BEPARK s'engage à porter à la connaissance des Utilisateurs, le Règlement d'ordre intérieur régissant l'utilisation du parking, dont le texte est annexé comme Annexe 1 à la présente convention et qui en fait partie intégrante, et le règlement d'ordre intérieur de la copropriété de laquelle le Parking fait partie.

5.- Entretien, maintenance et réparations

Le CONTRACTANT s'engage à mettre à la disposition de BEPARK un Parking neuf, propre, en excellent état général, d'éclairage et d'accessibilité, et conforme aux conditions à la prévention contre l'incendie.

Sont à charge du CONTRACTANT:

- Les travaux de gros entretiens ou grosses réparations du Parking (ex: peinture, étanchéité, etc.).

BEPARK est responsable du maintien du bon état général du Parking et de son accessibilité et s'engage à effectuer à ses frais les travaux nécessaires au maintien du Parking dans cet état, plus spécifiquement:

- entretien et le remplacement du matériel lié à la protection incendie (détecteurs de fumée, extincteurs, etc)
- consommations d'électricité liées à l'exploitation du Parking
- maintien de l'éclairage dans le Parking (relampage)
- entretien et réparation des portes d'accès au Parking, sauf s'il est prouvé qu'un défaut existait lors de l'installation du matériel
- nettoyage en profondeur du Parking 2x/an
- entretien et réparation du système d'accès BePark
- maintien d'un bon état de propreté générale dans le Parking.

Le CONTRACTANT garantit à BEPARK l'accès au Parking pendant toute la durée de la présente convention et conformément aux prescrits de celle-ci.

Tout incident survenant sur le parking dont le CONTRACTANT a connaissance doit être rapporté sans délai par téléphone au 02 880 05 50 ou par mail à info@BEPARK.eu.

Le CONTRACTANT et BEPARK déclinent toute responsabilité quelconque, à quelque titre et pour quelque cause que ce soit, du chef de tous dommages aux personnes ou aux biens survenant à l'occasion de l'utilisation du Parking tels que, mais pas limités aux, notamment accidents, vols ou dégâts, même partiels. BEPARK inclura cette disposition dans les conditions générales de ses conventions avec les Utilisateurs.

6.- Personnes de contact

Les Parties désignent comme personnes de contact pour l'application de la présente convention:

7.- Assurances, urbanisme et taxes

Le CONTRACTANT a souscrit les assurances nécessaires contre les risques d'incendie, explosion, dégâts des eaux et autres risques similaires susceptibles d'affecter la libre disposition des emplacements mis à disposition dans les conditions visées à l'article 3, sans préjudice de ses recours contre des utilisateurs ou des tiers. Le CONTRACTANT veillera que l'assurance souscrite inclura une renonciation à tous recours contre BEPARK.

Le CONTRACTANT certifie que les plans d'aménagement applicables dans la zone où se trouve le Parking permettent l'exploitation d'un parking.

Toutes les taxes généralement quelconques, y compris le précompte immobilier et le revenu cadastral, liées au Parking sont à charge du CONTRACTANT.

BEPARK a souscrit une assurance contre les dommages causés au cours de l'exploitation de son entreprise et sa gestion du Parking. BEPARK veillera que l'assurance souscrite inclura une renonciation à tous recours contre le CONTRACTANT.

8.- Droit applicable - Juridictions compétentes

Seuls les tribunaux francophones de Bruxelles faisant application du droit belge sont compétents pour tout litige auquel l'interprétation ou l'exécution de la présente convention pourrait donner lieu.

9.- Confidentialité

La présente convention est considérée comme confidentielle dans le sens où les parties s'engagent à ne pas en communiquer la copie à des tiers sans l'accord préalable et écrit de l'autre partie. Cette disposition n'est pas applicable vis-à-vis l'ACP et des candidats-acquéreurs du Parking.

Les parties s'engagent également à ne pas révéler les informations contenues aux articles 1, 2, 3 et 6 de la présente convention sans l'accord préalable et écrit de l'autre partie.

Par ailleurs, le CONTRACTANT s'engage à ne pas divulguer toute information relative à la technologie du système d'accès mis en place par BEPARK.

Les Parties conviennent qu'elles pourront communiquer sur l'existence de la présente convention à des fins de marketing/communication moyennant accord préalable de l'autre Partie.

10. - Non-concurrence réciproque

Chaque Partie s'engage à ne pas négocier ni s'engager contractuellement avec des locataires de places de parking de l'autre Partie, et cela pendant toute la durée de la présente convention et pendant une année suivant la fin de la présente convention, sans accord préalable de l'autre partie. Cet accord sera donné en cas de respect du préavis par chacune des parties.

Le non-respect de cette clause entraînera le paiement par la Partie fraudeuse à l'autre Partie d'une somme équivalant au double du chiffre d'affaires généré par BEPARK sur le Parking lors de la dernière année du présent contrat, à moins que la partie frauduleuse ne prouve qu'elle n'a pu raisonnablement avoir connaissance de l'existence du lien contractuel préalable et qu'elle en a fait la demande à l'autre Partie qui est restée muette pendant un délai d'au moins 2 mois à ce sujet.

11- Conditions particulières

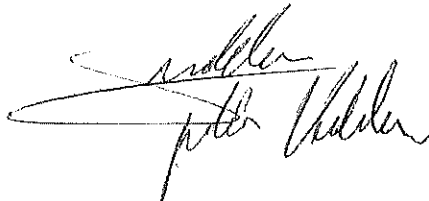
Pendant la durée de la présente convention, BEPARK sera l'unique gestionnaire des emplacements mis à disposition dans le cadre de cette convention.

En signant cette convention, BEPARK adhère totalement et sans réserve aux présentes clauses et conditions, et se porte fort de l'adhésion des Utilisateurs dont elle imposera le Règlement d'ordre intérieur du parking ci-annexé et le règlement d'ordre intérieur de la copropriété de laquelle le Parking fait partie.

Fait à Bruxelles, le ... *02/02/2020* ..., en deux exemplaires originaux, dont un pour chaque partie.

Faire précéder les signatures de la mention manuscrite "Lit et approuvé".

Pour BEPARK:



ANNEXE 1 : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR DES PARKINGS BEPARK

- 1.- Seules les membres BEPARK sont autorisées à séjourner sur les emplacements de parking, dans le respect des conditions ci-après définies.
- 2.- Le parking est accessible en fonction des heures indiquées sur le site web de BEPARK, www.BEPARK.eu. BEPARK se réserve le droit de retirer la disponibilité du parking à certaines dates moyennant l'obligation de prévenir le membre utilisateur.
- 3.- Le véhicule doit être stationné sur une place autorisée. En aucun cas, l'utilisateur ne pourra stationner à un endroit gênant ou non autorisé.
- 4.- La vitesse maximale des véhicules est limitée à 10 Km/heure et les règles du code de la route sont applicables sur le parking.
- 5.- L'utilisateur est tenu de respecter le caractère paisible du voisinage et le bon état d'entretien des lieux. Toute utilisation de radios et autre source de bruit sur le parking est interdit. Il est strictement interdit aux utilisateurs de laver leur voiture sur le parking et d'y effectuer des travaux quelconques.
- 6.- Pendant le stationnement des véhicules dans le parking, aucune personne ni aucun animal ne pourra y séjourner.
- 7.- Les véhicules sont sous l'entière responsabilité de l'utilisateur. Tout objet, quel qu'il soit, laissé dans le véhicule, l'est sous la seule responsabilité de l'utilisateur.
- 8.- Le propriétaire du parking se limite à mettre à disposition des emplacements de parking à BEPARK et ses utilisateurs et n'assume de ce fait aucune responsabilité de quelque nature que ce soit. En outre, BEPARK et le propriétaire déclinent toute responsabilité, à quelque titre et pour quelque cause que ce soit, du chef de tous dommages généralement quelconques, corporels matériels ou immatériels, aux personnes ou aux biens tels que, notamment: accidents, vols ou dégâts, même partiels qui pourraient survenir à l'occasion ou en raison de l'utilisation du parking, dont notamment lors de l'arrivée ou du départ d'un utilisateur ou de son séjour sur le parking.
- 9.- BEPARK et le propriétaire sont habilités à faire évacuer du parking les véhicules des utilisateurs sans titre ou qui ne respecteraient pas les plages horaires définies à l'article 2 ou qui stationneraient à des endroits gênants. BEPARK débitera alors automatiquement et sans mise en demeure le compte de l'utilisateur des frais d'évacuation du véhicule.
- 10.- Pour tout problème technique des barrières ou en cas d'urgence, l'utilisateur prendra contact avec le service help desk de BEPARK au numéro indiqué sur les panneaux BEPARK à l'intérieur du parking.
- 11.- Toute violation dudit règlement d'ordre intérieur ou des conditions générales de BEPARK par l'utilisateur entraînera l'exclusion de plein droit et sans mise en demeure du membre au service BEPARK. L'utilisateur ne pourra prétendre au remboursement de ses consommations ou abonnements en cours.



ANNEXE 2 : MODIFICATIONS PARTICULIÈRES AU RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR APPLICABLE SUR TOUS LES PARKINGS BEPARK

[RAJOUTER LES CONDITIONS PARTICULIÈRE OU ECRIRE « NEANT »],

A handwritten signature or mark, possibly initials, located at the bottom left of the page.

ANNEXE 3 : SERVICES D'AGENCE

Description des Services	Détails
Activation du parking	
Programmation du parking dans le système BEPARK	Mise en place des processus IT Génération des données relatives au parking Création du parking
Implantation du système BEPARK sur le système d'accès (optionnel)	Installation physique du système d'accès BEPARK par un technicien spécialisé Testing de l'installation
Mise en ligne du parking sur le site www.BEPARK.eu et sur l'application mobile BEPARK	Génération du parking sur le site www.BEPARK.eu Génération du parking sur l'App BEPARK Mise en place de l'accès au parking via l'App
Signalétique d'accès BEPARK	Installation des panneaux et de la signalisation nécessaire à l'utilisation du parking par les utilisateurs de BEPARK
Commercialisation du parking	
Activation continue des canaux online	SEO Adwords Référencement web Sites spécialisés (immoweb, immovlan etc) Dynamisation sur www.BEPARK.eu
Activation des canaux offline (à l'appréciation de BEPARK)	Distribution de Flyers dans une zone de chalandise de 250m si jugé nécessaire par BEPARK Installation de panneaux triangulaires si jugé nécessaire par BEPARK
Entretien et Assistance	
Entretien du matériel BEPARK	Entretien technique et superficiel régulier du matériel d'accès et de la signalétique BEPARK
Helpdesk disponible 24/24h pour les utilisateurs BEPARK	Assistance 24/24 aux utilisateurs BEPARK si le problème est causé par le système BEPARK ou par un utilisateur BEPARK Vérification des accès et ouverture à distance Accès au parking garanti endéans les heures d'ouverture
Interventions < 90 min en cas de blocage du système BEPARK	Intervention technique rapide 24/24 en cas d'accès impossible au parking imputable au système BEPARK
Gestion des paiements et facturation	
Gestion des moyens de paiement	Gestion de deux moyens de paiement : Système de paiement par carte de crédit sécurisé par ADYEN Paiement par virement bancaire
Facturation des clients	Calcul des consommations Emission des factures Envoi des factures
Récupération des impayés	Suivi des paiements Rappels d'impayés Mises en demeure Recouvrement des créances par voie juridique Prise en charge des impayés par BePark

	Revenu du propriétaire garanti contre les impayés
Rapport financier mensuel	Envoi d'un rapport financier mensuel au partenaire comprenant : Les utilisations du parking Le revenu total généré par le parking Le revenu à facturer à BEPARK