



Concession à long terme

Zone portuaire du

Entre le Port Autonome de Charleroi, organisme d'intérêt public créé par la loi du 12 février 1971, représenté par son Président et son Directeur, agissant en vertu d'une délégation accordée par le Conseil d'Administration en sa séance du 28 juillet 1971.

de première part,

et
ici représentée par

de seconde part,

il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : SUPERFICIE ET DESTINATION

Le Port Autonome de Charleroi déclare par les présentes, donner en concession à la seconde nommée, qui l'accepte, un terrain de m² situé au port du à , et se distribuant comme suit, selon disposition du plan ci-annexé.

Zone de quai : m²

Terrain industriel : m²

Celle-ci s'engage à exercer sur le terrain dont objet, l'activité décrite ci après :

Si la société ne respecte pas son engagement, le présent contrat pourra être annulé par le Port Autonome de Charleroi sans que la société concessionnaire puisse prétendre ni au bénéfice d'une indemnité quelconque, ni au remboursement des recettes payées.

Cette annulation fera l'objet d'une notification par lettre recommandée.

Il est expressément convenu entre les parties que le concessionnaire établira à ses frais les installations nécessaires ou utiles à l'exploitation de la concession.

ARTICLE 2 : DUREE - ECHEANCE

La concession est accordée pour une durée de ans, prenant cours le .

La concession prendra fin à l'expiration de la durée précitée sans qu'il soit besoin d'aucune signification de congé et sans qu'il puisse y avoir lieu à reconduction tacite. Toutefois en cas d'accord des deux parties, la concession peut être reconduite pour une durée à déterminer.

ARTICLE 3 : REDEVANCES - PEAGES

3.1 Montant de la redevance de base.

Le montant de la redevance d'occupation est fixé à €/an, se détaillant comme suit :

- 1) Zone de quai :
 m² à €/m²/an, soit €/an.
- 2) Zone industrielle :
 m² à €/ m²/an, soit €/an.

3.2 Echéance de la redevance.

L'échéance de la redevance se situe d'office le 1er janvier de chaque année. La redevance est payable en deux fois, le 1er janvier et le 1er juillet.

Pour les contrats débutant en cours d'exercice, la première redevance est calculée pour la période se terminant le 31 décembre ou le 30 juin, selon le cas.

3.3 Révision du taux.

Les taux des redevances sont liés à l'indice des prix à la consommation (actuellement indice « santé »). Toute fluctuation dans le sens de la hausse ou de la baisse de l'indice donnera automatiquement lieu à un rajustement proportionnel du taux. Le rajustement ne pourra se faire qu'une fois l'an à la date de la première échéance, soit le 1er janvier.

L'indice du mois d'octobre 1999 (base 1996) qui s'élève à 103,65 sert de base de départ pour le calcul de l'augmentation ou de la diminution.

Le rajustement du taux des redevances est basé sur l'indice du mois d'octobre précédant l'échéance de janvier.

3.4 Péage.

A. Un péage est perçu sur le tonnage manipulé par eau, rail et route, conformément aux termes de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 26 octobre 2000.

Les péages sont payables mensuellement et à terme échu, au plus tard le 30 du mois suivant lequel les opérations ont eu lieu.

Le péage sur le trafic fluvial est fixé à 0,0372€ la tonne manipulée. Ce taux sera ramené à 0,0186€ la tonne pour le tonnage excédant le minimum annuel imposé, et à 0,0093€ la tonne pour le tonnage excédant le double du minimum imposé.

Le péage sur le trafic par camion est fixé uniformément à 0,0496€ la tonne manipulée.

B. Dans tous les cas, et en complément de la redevance d'occupation, il est imposé, pour l'ensemble de la concession, un péage global annuel correspondant à un trafic minimum de 1 tonne/m².

Si le total annuel des trafics rapporté à la superficie de la concession n'atteint pas la valeur de 1 tonne/m², le déficit est comptabilisé au tarif forfaitaire de 0,0496€/tonne.

Les taux dont question ci-avant sont liés à l'indice des prix à la consommation (actuellement indice « santé ») Toute fluctuation dans le sens de la hausse ou de la baisse de l'indice donnera ipso facto lieu à un rajustement proportionnel du taux.

Le rajustement ne pourra se faire qu'une fois l'an, soit le 1er janvier et selon dispositions de l'article 3.3.

ARTICLE 4 : PAIEMENT DES SOMMES DUES

4.1 Modalités.

La redevance et les péages sont payables au compte n° BE 13 3601 1375 5239 du Port Autonome de Charleroi.

4.2 Retard dans le paiement.

Toute somme due au Port Autonome de Charleroi impayée lors de son exigibilité est de plein droit et sans mise en demeure majorée d'un intérêt calculé au prorata du nombre de jours de retard (jours calendriers) au taux légal augmenté de 1% l'an; ce supplément de taux est porté à 3% l'an à l'expiration du 51ème jour de retard.

4.3 Mise en demeure.

Le concessionnaire sera en demeure par la seule échéance du terme, sans qu'il soit besoin à cet effet de mise en demeure ou sommation quelconque.

4.4 Caducité.

Si à l'expiration du semestre, la redevance d'occupation qui lui est afférente n'a pas été payée, le Port Autonome de Charleroi pourra déclarer la présente concession caduque.

Notification en sera donnée au concessionnaire qui devra remettre le terrain à la disposition du Port Autonome de Charleroi dans un délai déterminé selon la procédure décrite à l'article 9.2.

Il en ira de même en cas de retard de 3 mois au plus dans le paiement du péage dont question à l'article 3.

ARTICLE 5 : PAIEMENT DES IMPOTS

Le concessionnaire s'engage à payer toutes les contributions, impositions ou taxes quelconques mises ou à mettre au profit des pouvoirs publics sur le bien concédé, et, à fortiori sur les constructions et installations de toutes espèces que le concessionnaire construira au cours de la concession. Les parties contractantes reconnaissent que l'obligation imposée au concessionnaire de payer à la décharge du propriétaire les impositions présentes ou futures constitue un supplément de redevance.

ARTICLE 6 : GARANTIE DE TRAFIC

6.1 Tonnage

Le concessionnaire s'engage à apporter à destination ou en provenance du terrain concédé un trafic fluvial minimum annuel de tonnes (150 tonnes par mètre courant de quai), et pour le cas où ce minimum ne serait pas atteint, à payer une indemnité pour insuffisance de trafic.

6.2 Indemnité

Dans le cas où le minimum prévu au paragraphe 6.1 ne serait pas atteint, le concessionnaire paiera au Port Autonome de Charleroi, à titre de dommages et intérêts, une redevance pour chaque tonne manquante au taux des tarifs en vigueur au moment de la perception pour le tonnage manipulé, et ce indépendamment de la possibilité pour le Port Autonome de Charleroi de demander, de ce fait, la résiliation du présent contrat sans aucune indemnité.

6.3 Contrôle du tonnage

Le concessionnaire tiendra un, journal de quai nécessaire au dénombrement et au comptage du tonnage, sur lequel il aura l'obligation d'inscrire au moment de l'accostage tout bateau se mettant à quai. En ce qui concerne les camions et les wagons, le concessionnaire tiendra un journal semblable à celui de quai, dans lequel il aura l'obligation d'inscrire chaque jour à la fin de la journée, le tonnage et la nature des marchandises entrées ou sorties. Un double de ces documents devra être remis au concédant qui exercera un contrôle permanent, soit directement, soit par ses agents.

La non observance de cette obligation pourrait être considérée comme tentative de fraude et entraîner la caducité de la concession, indépendamment de l'amende qui serait infligée.

Pour la vérification de l'exactitude des tonnages inscrits, l'agent du Port Autonome de Charleroi peut se faire remettre tout document établissant le tonnage (quittance de droits de navigation, connaissement, certificats de jaugeage ou de pesage, ...).

ARTICLE 7 : ETAT DES LIEUX

7.1 Le bien est concédé dans l'état dans lequel il se trouve, avec toutes les servitudes actives ou passives. Le Port Autonome de Charleroi n'entend être rendu responsable d'aucun vice ou défaut apparent ou caché, de quelque nature qu'il soit, ni être tenu au cours de la concession, à aucun travail d'entretien, ou tout autre ouvrage quelconque.

Tous les frais d'entretien et d'appropriation sont à charge du concessionnaire.

7.2 Le plafond de la voie d'eau en face de l'emplacement concédé doit être entretenu par le concessionnaire sur une largeur de 10 mètres.

7.3 Le concessionnaire pourvoit, à ses frais, à l'exécution de tous les travaux d'entretien du terrain concédé, y compris ceux prévus par les lois et ordonnances, tels que l'échardonnage, la destruction des plantes nuisibles, ...

7.4 Si le Port Autonome de Charleroi constate une violation de l'une ou l'autre des présentes stipulations, il en notifiera la nature au concessionnaire par recommandé et il l'invitera aux mises en ordre imposées.

Le concessionnaire disposera de trois mois francs à dater de la notification pour parer à ses obligations non tenues. A dater de l'expiration des trois mois, et si la mise en ordre n'a pas été effectuée, le Port Autonome de Charleroi sera habilité à faire procéder lui-même à l'exécution partielle ou totale de ces travaux de la manière jugée par lui la plus expéditive et ce aux frais du concessionnaire, sans avoir à recourir à d'autres mises en demeure ou sommations quelconques.

ARTICLE 8 : EMPLOI DES QUAIS ET BERGES

8.1. Le quai situé devant le terrain concédé est réservé au concessionnaire pour le chargement et le déchargement des bateaux. Le Port Autonome de Charleroi peut toutefois disposer, sous sa seule responsabilité, de la partie réservée du quai non utilisée par le concessionnaire, mais seulement à l'effet d'y mettre des bateaux en attente.

Il est permis au concessionnaire de clôturer le terrain concédé ; toutefois, une bande de terrain d'une largeur de 2 mètres doit rester libre en tout temps entre la crête de la voie d'eau et la clôture.

8.2. Les dispositions du règlement général de police de la navigation des voies navigables administrées par l'Etat et du règlement particulier des voies d'eau intéressées, en vigueur et à prendre dans la suite, ainsi que les arrêtés pris ou à prendre en vertu de ces règlements, sont applicables à la présente convention.

Dans le cas où des modifications à ces règlements et arrêtés seraient de nature à porter préjudice d'une façon constante à l'exploitation de son entreprise, le concessionnaire serait fondé à solliciter la résiliation de la concession ou une diminution des redevances annuelles en rapport avec la réduction de la valeur locative du terrain concédé. Il ne pourrait toutefois se prévaloir de la situation pour réclamer des indemnités ou des dommages et intérêts.

8.3.Indépendamment des autorisations accordées explicitement par la présente concession, le concessionnaire doit se pourvoir auprès du Port Autonome de Charleroi de toutes les autorisations qui lui sont nécessaires pour l'exécution des travaux ou l'établissement d'installations.

En ce qui concerne la voie d'eau proprement dite, les installations telles que prises d'eau, décharges d'eau, ... sont à demander à la Direction des Voies Hydrauliques de Charleroi - D.251 - rue de Marcinelle, 88, à 6000 Charleroi.

ARTICLE 9 : CONSTRUCTIONS ET EXPLOITATIONS

9.1 Autorisations de construire.

Le concessionnaire pourra ériger des constructions et exercer les activités reprises à l'article 1 sur le terrain concédé, pour autant que le port Autonome de Charleroi l'y autorise, et qu'il se conforme aux règlements en vigueur et aux prescriptions légales en la matière.

Toutes appropriations du sol et des ouvrages existants sont à charge du concessionnaire.

Le concessionnaire soumettra les plans des constructions et ouvrages ainsi que tous les documents y relatifs à l'accord du Port Autonome de Charleroi. Celui-ci se prononcera uniquement en fonction de l'ensemble sur l'aspect rationnel et fonctionnel de l'imputation.

L'avis du Port Autonome ne dispense pas le concessionnaire de se munir, le cas échéant, des autorisations complémentaires à délivrer par les autorités compétentes.

Pour le cas où ces autorités refuseraient les autorisations nécessaires, le concessionnaire devrait revoir son projet; s'il ne pouvait en être ainsi, la présente convention prendrait fin de plein droit, mais les redevances payées ou dues jusqu'à ce jour resteraient acquises au Port Autonome de Charleroi. Il en serait de même si, pour des raisons techniques, le concessionnaire ne pouvait réaliser son projet.

Le concessionnaire prendra et observera toutes les mesures de précaution indispensables afin de préserver les constructions et outillages complets ainsi que le voisinage contre les dangers d'incendie notamment.

9.2 Destination des immeubles à l'expiration de l'acte.

A l'expiration de la concession par arrivée du terme ou par application des dispositions contractuelles, les parties peuvent convenir:

- soit de la reprise par le Port, des constructions et/ou ouvrages constituant les installations moyennant paiement d'une somme qui convient à ce dernier.
- soit de la cession desdites constructions et/ou ouvrages à un investisseur agréé par le Port Autonome: celui-ci n'aura à justifier de sa décision en aucune circonstance.

Si les parties ne tombent pas d'accord sur l'une ou l'autre de ces deux solutions, dans un délai de trois mois à dater soit de l'expiration normale de la concession soit de la réception de la notification informant l'autre partie de l'annulation, la résiliation ou la caducité, le concessionnaire est tenu d'enlever dans un délai d'un an à dater de l'échéance des trois mois dont question ci-avant tout ou parties des constructions, bâtiments et ouvrages érigés par lui sur le bien concédé, de niveler le sol, le tout par ses soins et à ses frais et sans aucune indemnité de la part du Port Autonome.

Si les travaux d'enlèvement ne sont pas terminés endéans le délai fixé ci-avant, le Port Autonome a le droit, soit de faire procéder lui-même à l'exécution partielle ou totale de ces travaux, de la manière jugée par lui la plus expéditive, et ce, aux frais du concessionnaire sans avoir à recourir à une mise en demeure ou sommation quelconque, soit de conserver en propriété tout ou partie des constructions, bâtiments et ouvrages non supprimés en temps voulu, sans avoir à en rembourser la valeur, et ce, sur simple notification au concessionnaire.

Dans le cas prévu à l'alinéa précédent, indépendamment de tous dommages et intérêts éventuels, le concessionnaire doit paiement des redevances au Port Autonome de Charleroi jusqu'au jour de l'achèvement des travaux d'enlèvement. Si le Port Autonome de Charleroi décide de reprendre tout ou partie des installations, la redevance totale ou partielle n'est plus exigible à partir de la date de notification de la décision de reprise des installations.

9.3 Garantie.

La valeur des installations de toute espèce à ériger sur le bien concédé et appartenant au concessionnaire servira au Port Autonome de Charleroi de garantie au paiement de la redevance et à l'exécution de toute autre stipulation. En conséquence, ces installations ne pourront être, ni démolies, ni enlevées, ni vendues, même au cours de la concession sans le consentement préalable, exprès et par écrit du Port Autonome dans la mesure où ces changements ou destructions seraient de nature à réduire la garantie accordée à ces installations.

9.4 Aliénation.

Il est interdit au concessionnaire d'aliéner ou d'hypothéquer au profit d'un tiers les constructions à élever sur le terrain concédé sauf accord préalable du Port Autonome de Charleroi.

9.5 Recours et assurances.

Le concessionnaire renonce expressément à tous recours contre le Port Autonome de Charleroi du chef d'événements tels qu'incendies survenus dans tout ou partie des biens concédés ou accidents résultant de l'usage de cette concession; il s'engage à faire mentionner dans ses contrats d'assurance ledit abandon de recours.

Dans tous les cas, il garantit le Port Autonome de Charleroi de tous recours exercés contre celui-ci par des tiers ou les assureurs subrogés de ceux-ci.

Les assurances relatives tant aux immeubles à construire qu'à l'exploitation de ceux-ci et à l'exercice des activités reprises à l'article 1 seront prises pour toute la présente convention auprès d'une compagnie agréée par le Port Autonome de Charleroi.

Les polices à souscrire contiendront toutes la clause suivante :

"le non-paiement de la prime n'invalidera l'assurance vis-à-vis du Port Autonome de Charleroi qu'après un préavis d'un mois lui donné par lettre recommandée à la poste."

"Ni la renonciation au renouvellement tacite de la police, prévu par les conditions générales, ni la dénonciation de l'assurance avant l'expiration du terme pour lequel elle a été souscrite, ni les modifications de valeurs assurées qui pourraient être apportées à l'assurance des bâtiments, n'auront d'effet vis-à-vis du Port Autonome qu'après un préavis d'un mois donné par lettre recommandée à la poste. "

Tout contrat d'assurance sera transmis au Port Autonome pour information. Les contrats d'assurance non conformes aux dispositions du présent contrat de concession devront être adaptés dans les quinze jours de la demande du Port Autonome. A défaut de ce faire dans les délais, le Port Autonome pourra résilier le présent contrat de concession.

En cas de non-paiement par le concessionnaire de primes échues ou de non-exécution d'une quelconque de ses obligations vis-à-vis de l'assureur, le Port Autonome est autorisé, s'il le juge utile, à payer les sommes dues ou à accomplir les obligations qui s'imposent en lieu et place du concessionnaire, sans préjudice au droit du Port Autonome de résilier les présentes.

Les dépenses effectuées de ce chef par le Port Autonome lui seront remboursées par le concessionnaire. La somme due sera, jusqu'au moment de son remboursement effectif, productive en faveur du Port Autonome, d'un intérêt calculé au taux légal.

Par ailleurs, depuis le paiement de la prime par le Port Autonome de Charleroi jusqu'au remboursement de la somme due, intérêts compris, le concessionnaire paiera au Port la pénalité de 50€ par jour calendrier prévue à l'article 14.

Parmi les assurances dont question aux alinéas précédents, sont plus spécialement précisées celles ci-après décrites :

A. Assurances Incendie - Dégâts des eaux - Bris de vitres.

Assurance incendie.

Elle sera réalisée dans le cadre d'une police dont les montants garantis seront ajustés annuellement sur l'indice ABEX des prix à la construction.

La police couvrira pour les périls incendie, foudre, explosion, chute d'avions, détérioration par véhicules et tempête:

- la valeur de reconstruction de l'immeuble;
- le chômage immobilier résultant d'un péril couvert et portant sur les capitaux minima et le paiement au Port Autonome pendant une période d'un an d'une somme équivalente à cette mise en charge du concessionnaire en vertu de l'article 3-pt. 1;
- les frais de déblais et de démolitions;
- les frais d'extinction, de sauvetage et de conservation;
- le risque électrique pour les installations électriques;
- le recours des voisins tant pour les dommages matériels que pour la perte de bénéfice à concurrence de capitaux minima;
- le matériel, les marchandises et le mobilier à concurrence d'un montant suffisant.

Assurance dégâts des eaux.

Elle sera réalisée dans le cadre d'une police dont les montants garantis seront ajustés annuellement sur l'indice ABEX des prix à la construction qui couvrira en valeur de reconstruction, les dommages à l'immeuble, les frais d'ouverture et de fermeture des murs et planchers, le chômage immobilier ainsi que le recours des tiers.

B. Assurance de responsabilité civile.

Elle couvrira la responsabilité civile du concessionnaire à l'égard des tiers et du Port Autonome du chef de l'exploitation du bien concédé et de l'exercice d'activité dans l'immeuble à construire.

Elle comprendra la responsabilité civile immeuble.

Les dommages corporels et matériels seront couverts.

L'assurance de responsabilité civile exploitation contiendra une clause aux termes de laquelle le Port Autonome sera valablement couvert en qualité d'assuré bénéficiaire.

ARTICLE 10 : SOUS CONCESSION ET SOUS LOCATION

Le concessionnaire ne pourra céder ses droits à la présente concession, ni sous concéder, ni sous louer, en tout ou en partie, et faire de ses droits l'objet d'un apport en société ou d'une sortie d'indivision, sans le consentement préalable exprès et par écrit du Port Autonome de Charleroi.

Au cas où le concessionnaire contreviendrait à ladite clause, le Port Autonome de Charleroi a le droit de déclarer la présente concession caduque et le concessionnaire aura à quitter les lieux dans les délais prévus à l'article 9.2 sans qu'il puisse prétendre à aucune indemnisation de quelque nature que ce soit.

ARTICLE 11 : AMENAGEMENT DU PORT

Le concessionnaire est expressément tenu d'accorder toute facilité pour les travaux d'intérêt public; si ces travaux étaient de nature à porter préjudice à l'exploitation de l'entreprise, le concessionnaire serait fondé à solliciter la résiliation de la concession ou une diminution de la redevance annuelle en rapport avec la réduction de la valeur locative du terrain concédé.

Le Port Autonome de Charleroi notifiera au concessionnaire toute prévision de modification de l'état des lieux aussitôt que possible et au moins trois mois avant le début des travaux.

ARTICLE 12 : PUBLICITE

Sans préjudice de l'application des lois et règlements en matière d'affichage et de publicité, il est formellement interdit au concessionnaire de faire aucune publicité soit par enseignes, par panneaux, affiches, ... autre que celle afférente à sa propre exploitation. Les panneaux publicitaires reprendront en exergue l'indication suffisamment visible "Port Autonome de Charleroi".

ARTICLE 13 : NOTIFICATION

Toutes les notifications à faire par le Port Autonome de Charleroi au concessionnaire en vue de l'exécution des clauses du présent contrat pourront avoir lieu par lettre recommandée dont la mise à la poste vaudra notification à partir du premier jour ouvrable suivant cette formalité et vice-versa.

ARTICLE 14 : AMENDES

Indépendamment des dispositions ci-avant, deux types de pénalités pourront sanctionner les manquements au présent acte: soit une pénalité unique de 250€ soit une pénalité de 50€ par jour de calendrier lorsqu'il importe de faire disparaître l'objet de la contravention.

ARTICLE 15 : FRAIS

Les frais à résulter du présent acte, et notamment ceux de timbres, de plan et d'enregistrement, sont à charge du concessionnaire.

Fait à Charleroi, en triple exemplaire, le

Pour le Port Autonome de Charleroi

La société concessionnaire

Le Directeur,

Le Président,

D. DE SMET

Ch. LAURENT