

PORT AUTONOME DE CHARLEROI CONTRAT DE CONCESSION ZONE PORTUAIRE DE ...

ENTRE

LE PORT AUTONOME DE CHARLEROI, organisme d'intérêt public créé par la loi du 12 février 1971, représenté par son Président, Ch. LAURENT, et son Directeur, R. TOUZANI, agissant en vertu d'une délégation accordée par le Conseil d'Administration en sa séance du 28 juillet 1971.

de première part, ci-après dénommé le Port,

ET

.....
(BE

de seconde part, ci-après dénommé le concessionnaire.

Il est convenu ce qui suit :

Article 1 : Superficie et destination

1.1.

Le Port donne en concession à la seconde nommée, qui l'accepte, un [terrain, bâtiment, quai...] de ... m² situé dans la zone portuaire de ... à ... (ci-après, le « bien concédé ») et se distribuant comme suit, selon les dispositions du plan annexé (annexe 1) :

1. ZONE DE QUAI, située immédiatement à l'arrière du mur de quai, sur ... mètres de profondeur : ... m².
Le mur de quai est d'une longueur de ... m.
2. TERRAIN INDUSTRIEL, situé à l'arrière ou en dehors de la zone de quai : ... m².

Les contenances et longueurs sont reconnues exactes par le concessionnaire, à l'entière décharge du Port.

Le concessionnaire s'engage à exercer exclusivement sur le bien concédé les activités décrites ci-après :

...

Si le concessionnaire ne respecte pas cet engagement, la présente convention pourra être résiliée par le Port sans que le concessionnaire ne puisse prétendre ni au bénéfice d'une indemnité quelconque, ni au remboursement des redevances et/ou des péages payés. Cette résiliation sera toutefois précédée d'une mise en demeure adressée par le Port au concessionnaire par lettre recommandée afin que le concessionnaire puisse le cas échéant se mettre en conformité dans un délai de 6 mois maximum.

En cas de résiliation, celle-ci s'opèrera selon les modalités décrites à l'article 21 de la présente convention.

1.2.

Le concessionnaire peut solliciter, par lettre recommandée adressée au Port, l'autorisation de modifier les activités exercées sur le bien concédé. Cette demande de modification doit comprendre un détail des nouvelles activités projetées, et comprendre à tout le moins les éléments suivants :

- la nature des activités projetées ;
- le programme de développement de ces activités ;
- le détail des autorisations à obtenir, le cas échéant, pour opérer la modification des activités (notamment : permis d'urbanisme, permis d'environnement, permis d'implantation commerciale, ...).

La demande de modification doit faire l'objet d'une approbation par le Conseil d'Administration du Port. Dès que la modification est approuvée par le Conseil d'Administration du Port, le Port établit un avenant à la présente convention et le présente à la signature du concessionnaire. Les activités du concessionnaire ne peuvent être modifiées avant la signature de cet avenant.

1.3.

Les parties conviennent expressément que le concessionnaire établira, à ses frais, les installations et ouvrages nécessaires ou utiles à l'exploitation de ses activités, dans le respect des exigences fixées à l'article 12 de la présente convention.

Article 2 : Durée - renouvellement

La concession est accordée pour une durée de ... ans, prenant cours le ... et se terminant de plein droit le ...

La concession prend fin automatiquement à l'arrivée de son terme, sans qu'un congé ne doive être notifié par le concessionnaire ou le Port.

Aucune reconduction tacite n'est prévue.

Toutefois, à la demande écrite du concessionnaire, adressée par lettre recommandée au moins 1 an avant l'expiration de la présente convention, sur base du document « demande pour renouvellement de contrat » fourni par le Port, la concession pourra être renouvelée pour une période égale ou inférieure à la durée initiale.

La demande devra être jugée recevable par le Port et approuvée par le Conseil d'Administration du Port, celui-ci disposant d'un pouvoir discrétionnaire pour s'opposer au renouvellement demandé par le concessionnaire, sans que ce dernier ne puisse prétendre au paiement de la moindre indemnité ou au remboursement des redevances et/ou péages payés.

Tout renouvellement de contrat donnera lieu à la contractualisation d'un nouveau contrat de concession pouvant faire l'objet d'une révision des articles.

Article 3 : Redevances - péages¹

3.1. Redevances d'occupation

3.1.1.

Le montant de la redevance d'occupation est fixé à **... € HTVA** par an se détaillant comme suit :

1. ZONE DE QUAI (éventuellement avec rail)
Zone A : ... m² à €/m², soit ... €
2. TERRAIN INDUSTRIEL (éventuellement avec rail)
Zone B : ... m² à€/m², soit ... €

Ces montants sont soumis à l'indice des prix à la consommation (actuellement indice « santé ») visée à l'article 3.4 de la présente convention.

3.1.2.

La redevance d'occupation est fixée sur une base annuelle. Elle est payable en deux fois, durant le mois de janvier pour le premier semestre de l'année en cours et durant le mois de juillet pour le second semestre de l'année en cours.

La redevance d'occupation doit être payée dans les 30 jours de la date de facturation de la redevance par le Port au concessionnaire.

Pour les concessions débutant en cours d'année ou pour les infrastructures mises à disposition par le Port en cours d'année, la première redevance d'occupation est calculée pour le semestre en cours, se terminant le 30 juin ou le 31 décembre, selon l'époque de prise de cours de la concession, au prorata de la durée effective d'occupation.

3.2. Redevances pour les surfaces bâties, pour aménagements réalisés ou pour infrastructures particulières

3.2.1.

En ce qui concerne les surfaces bâties, les redevances sont estimées par le Comité d'Acquisition d'Immeuble, par référence à des immeubles de même nature et de situation équivalente.

3.2.2.

Si les moyens budgétaires le permettent, et à son entière discrétion, le Port peut investir dans la réalisation d'aménagements sur fonds propres. Ceux-ci feront l'objet d'une redevance particulière annuelle, fixée à 4 % du montant des travaux réalisés sur fonds propres par le Port.

¹ Les redevances et les péages sont établis sur la base de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 26 octobre 2000 approuvant le barème des redevances et péages du Port autonome de Charleroi.

3.2.3.

Lorsqu'une concession est dotée d'une infrastructure particulière, elle est susceptible de faire l'objet de conditions spéciales définies par le Portet prenant la forme d'un avenant à la présente convention.

3.2.4.

Les articles 3.1.2. et 3.4 de la présente convention sont applicables aux redevances dues pour les surfaces bâties, pour aménagements réalisés ou pour infrastructures particulières.

3.3. Péage (tonnage)

Option 1 (à choisir pour une concession raccordée à la voie d'eau)

3.3.1.

Le concessionnaire s'engage à tout mettre en œuvre pour développer un trafic fluvial adéquat à destination ou en provenance du bien concédé, correspondant à un minimum de 150 t/m de quai, soit ... t par an.

Afin de développer ce trafic fluvial, toute demande de tiers ayant pour but le chargement ou le déchargement de matière à partir ou vers la voie d'eau, sur le bien concédé, devra être examinée et traitée aux fins d'en favoriser la réalisation, pour autant que l'intégration de cette activité de tiers n'entrave pas la propre activité du concessionnaire. Les tonnages transbordés devront être déclarés au Port par le concessionnaire. Le concessionnaire pourra réclamer au tiers utilisant son quai un péage à la tonne transbordée afin de couvrir les frais administratifs liés à cette utilisation. Ce péage ne pourra excéder 40 % du péage qui sera réclamé par le Port, fixé à l'article 3.3.2.

3.3.2.

Un péage est perçu sur le tonnage manipulé par voie d'eau. Les péages sont payables mensuellement et à terme échu, dans les 30 jours de la date de facturation des péages par le Port au concessionnaire.

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 à l'article 3.3.1 de la présente convention et à 0,0093 € la tonne pour le tonnage excédant le double du minimum imposé à l'article 3.3.1 de la présente convention.

Le montant par tonne manipulée par voie d'eau est donc fixé comme suit :

Moins de ... t :	0,0372 €/t
Entre ... t et ... t :	0,0186 €/t
Au-delà de ... t :	0,0093 €/t

3.3.3.

Lorsque le trafic a aussi lieu par camions et/ou par wagons, le péage est fixé à 0,0496 € la tonne manipulée. Ces péages sont aussi payables mensuellement et à terme échu, dans les 30 jours de la date de facturation des péages par le Port au concessionnaire.

Toutefois, pour le trafic par camions et/ou wagons (entrant ou sortant) de matières chargées/déchargées sur/depuis une péniche, le péage n'a lieu que par application du taux du trafic fluvial.

Le concessionnaire s'engage à tout mettre en œuvre pour développer un trafic total (fluvial, wagonnet par camion) adéquat à destination ou en provenance du bien concédé, correspondant à un minimum de 1 t/m² de superficie de sa concession (ou tonnage annoncé), soit ... t par an.

3.3.4.

Le concessionnaire déclarera mensuellement les tonnages manipulés, qu'ils soient réalisés par voie d'eau, par rail ou par camion, selon la méthode suivante :

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.

Le défaut d'exécution de cette obligation pourra être considéré comme une tentative de fraude et entraîner la résiliation de la présente convention indépendamment de l'amende qui serait infligée au concessionnaire, sans que le concessionnaire ne puisse prétendre ni au bénéfice d'une indemnité quelconque, ni au remboursement des redevances et/ou péages payés. Cette résiliation s'opère selon les modalités définies à l'article 21 de la présente convention.

Pour la vérification de l'exactitude des tonnages manipulés, les agents du Port peuvent se faire remettre tout document établissant le tonnage (quittance de droits de navigation, connaissance, certificats de jaugeage ou de pesage, ...).

3.3.5.

Si, en fin d'année, il est constaté que le tonnage manipulé par voie d'eau n'atteint pas le trafic fluvial minimum imposé à l'article 3.3.1 de la présente convention, un péage pour tonnage manquant sera imposé au tarif forfaitaire de 0,0372 €/tonne manquante.

Si, en fin d'année, il est constaté que le tonnage total (fluvial, wagon et par camion) réalisé n'atteint pas un minimum d'une tonne par m² de la superficie du bien concédé, un péage complémentaire sera imposé au tarif forfaitaire de 0,0496 €/tonne manquante.}

Option 2 (à choisir pour une concession non raccordée à la voie d'eau)

3.3.1.

Le concessionnaire s'engage à tout mettre en œuvre pour développer un trafic par wagon ou camion – et, le cas échéant, par voie d'eau – adéquat à destination ou en provenance du bien concédé, correspondant à un minimum de 1 t/m² de superficie du bien concédé, soit ... t par an.

3.3.2.

Un péage de 0,0496 € la tonne manipulée est perçue sur le tonnage manipulé par wagon et/ou camion.

En cas de tonnages manipulés par voie d'eau sur une partie de leur trajet (sur un quai géré par le Port situé en dehors du bien concédé), le péage est réduit à 0,0372 € la tonne manipulée.

Les péages sont payables mensuellement et à terme échu, dans les 30 jours de la date de facturation des péages par le Port au concessionnaire.

3.3.3.

Le concessionnaire déclarera mensuellement les tonnages manipulés, qu'ils soient réalisés par voie d'eau, par rail ou par camion, selon la méthode suivante :

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.

Le défaut d'exécution de cette obligation pourra être considéré comme une tentative de fraude et entraîner la résiliation de la présente convention indépendamment de l'amende qui serait infligée au concessionnaire, sans que le concessionnaire ne puisse prétendre ni au bénéfice d'une indemnité quelconque, ni au remboursement des redevances et/ou péages payés. Cette résiliation s'opère selon les modalités définies à l'article 21 de la présente convention.

Pour la vérification de l'exactitude des tonnages manipulés, les agents du Port peuvent se faire remettre tout document établissant le tonnage (connaissance, certificat de jaugeage ou de pesage, ...).

3.3.4.

Si, en fin d'année, il est constaté que le tonnage total (fluvial, rail et par camion) réalisé n'atteint pas un minimum d'une tonne par m² de la superficie du bien concédé, un péage complémentaire sera imposé au tarif forfaitaire de 0,0496 €/tonne manquante.

3.4. Révision des redevances et péages

Les taux des redevances et des péages font l'objet d'une révision qui est liée à l'indice des prix à la consommation (actuellement indice « santé »).

Toute fluctuation dans le sens de la hausse ou de la baisse d'un indice donne automatiquement lieu à une révision proportionnelle du taux. Le réajustement ne pourra se faire qu'une fois l'an, à savoir le 1^{er} janvier de l'année concernée.

La révision du taux des redevances et des péages est basée sur l'indice du mois d'octobre précédant l'échéance du mois de janvier de l'année concernée.

L'indice du mois d'octobre 1999 (base 1996 = 100) qui s'élève à 103,65 sert de base de départ pour le calcul de la révision des redevances et des péages.

Article 4 : Paiement des sommes dues

4.1. Modalités

Les redevances et les péages sont payables au compte n° BE13 3601 1375 5239 du Port, dans les 30 jours de la date de facturation des redevances et des péages par le Port au concessionnaire, selon les modalités fixées aux conditions générales jointes aux factures transmises au concessionnaire.

Ces conditions générales fixent, notamment, les sanctions applicables en cas de défaut ou de retard de paiement reprises ci-après.

4.2. Retard dans le paiement

Toute somme due au Port 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 applicable en cas de retard de paiement dans les transactions commerciales (8% à la date de signature du présent contrat).

4.3. Mise en demeure

Le concessionnaire sera en demeure de procéder au paiement des sommes dues au Port par la seule échéance du terme des factures concernées, sans qu'aucune mise en demeure ou sommation quelconque ne doive être effectuée par le Port.

4.4 Résiliation

Si à l'expiration du semestre, la redevance d'occupation dont question à l'article 3.1 qui lui est afférente n'a pas été payée, le Port Autonome de Charleroi pourra procéder à la résiliation de la concession aux torts du concessionnaire, selon les modalités définies à l'article 21 de la présente convention.

Il en ira de même en cas de retard de 3 mois au plus dans le paiement du péage dont question à l'article 3.3.

Article 5 : Paiement des impôts et autres frais

Le concessionnaire s'engage à payer toutes les contributions, précomptes immobiliers, impositions ou taxes quelconques, existantes ou futures sur le bien concédé et a fortiori, sur les constructions et installations de toutes espèces que le concessionnaire construira au cours de la concession.

Les parties reconnaissent que l'obligation imposée au concessionnaire de payer, à la décharge du Port, les impositions présentes ou futures, constitue un coût supplémentaire aux redevances et péages fixés à l'article 3 de la présente convention.

Les frais de raccordements éventuels à établir sur le bien concédé et sur toutes les installations, ainsi que les frais de consommation (eau, gaz, électricité, téléphone, télédistribution...) sont à charge du concessionnaire, sauf dispositions contraires expressément acceptées par le Port.

Article 6 : Garantie financière de bonne exécution des obligations du concessionnaire

6.1.

Pour assurer le respect de ses obligations, le concessionnaire doit constituer une garantie bancaire, accordée par un établissement de crédit satisfaisant au prescrit de la loi du 25 avril

2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse ou par une entreprise d'assurances satisfaisant au prescrit de la loi du 13 mars 2016 relative au statut et au contrôle des entreprises d'assurance ou de réassurance et agréée pour la branche 15 (caution), dont le montant est fixé à ... € (= 1 an de redevance TVAC + index), avec un minimum de 1.500 €.

Cette garantie bancaire doit être libérable à première demande du Port. Le concessionnaire s'engage donc à procéder aux démarches nécessaires auprès de l'établissement de crédit ou de l'entreprise d'assurances concernée afin que cette libération à première demande soit prévue. Le concessionnaire communiquera au Port l'acceptation de cette libération à première demande au plus tard au moment de la signature de la présente convention.

La constitution de la garantie est une condition essentielle de la conclusion de la présente convention. La preuve de la constitution de cette garantie doit être fournie au Port au plus tard au moment de la signature de la présente convention.

Le montant total de la garantie doit être maintenu durant l'entièreté de la période pendant laquelle le concessionnaire reste engagé vis-à-vis du Port. Le concessionnaire s'engage donc à reconstituer la garantie dans son intégralité, si elle devait être utilisée, en tout ou en partie, en cours de concession, pour garantir certaines obligations du concessionnaire.

A défaut pour le concessionnaire de respecter ces obligations, le Port peut procéder à la résiliation de la concession aux torts du concessionnaire, selon les modalités définies à l'article 21 de la présente convention.

6.2.

En cours de concession, la garantie peut être exigée et/ou revue par le Port, notamment :

- ❑ Pour garantir la bonne exécution de la présente convention, et en particulier le bon usage des constructions et infrastructures existantes sur le bien concédé ainsi que la remise en état du bien concédé avant sa libération par le concessionnaire (cf. article 20 de la présente convention) ;
- ❑ Pour garantir le paiement, par le concessionnaire, des redevances, des péages ou de toutes sommes dues au Port, y compris en cas de résiliation de la concession ;
- ❑ Lorsque la nature de l'activité projetée est telle que le bien concédé risque d'être endommagé ou de nécessiter une réhabilitation ;
- ❑ Chaque fois qu'une nouvelle construction est érigée par le Port sur l'assiette du bien concédé ou que des transformations sont apportées par le Port à une construction existante. Dans cette hypothèse, un supplément de garantie doit être constitué par le concessionnaire, dont le montant est fixé par le Conseil d'Administration du Port en fonction de la valeur des travaux réalisés par le Port.

Tout appel à la garantie doit être adressé par lettre recommandée à l'organisme concerné et doit mentionner le montant de l'appel ainsi que les raisons qui le motivent. En aucun cas, l'organisme bancaire ne peut contester le bien-fondé des motifs évoqués.

La garantie ne peut être cédée à un tiers.

6.3.

En cas de parfaite exécution par le concessionnaire de ses obligations et dès que le bien concédé a été remis en état et libéré par le concessionnaire, selon les modalités prévues par la présente convention (cf. notamment article 20 de la présente convention), le Port

s'engage à marquer son accord sur la libération de la garantie en faveur du concessionnaire.

Article 7 : Etat des lieux

7.1.

Le bien concédé est concédé dans l'état dans lequel il se trouve, bien connu du concessionnaire, avec toutes les servitudes actives ou passives. Le Port ne peut 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.

Le concessionnaire reconnaît avoir examiné le bien concédé et avoir pris connaissance de son état, à l'entière décharge du Port.

Un état des lieux d'entrée contradictoire, avec reportage photographique, est dressé par un agent du Port ou par un expert agréé à frais partagés entre le Port et le concessionnaire. Cet état des lieux doit être approuvé par les parties ou leurs représentants dans les 30 jours calendrier à partir de la date de prise en cours de la présente convention.

Cet état des lieux fait partie intégrante de la présente convention.

Afin de correspondre à la situation existante, l'état des lieux d'entrée devra être actualisé après toute intervention commandée ou réalisée par le Port ou tous travaux réalisés, avec l'accord du Port, par le concessionnaire.

7.2.

Le concessionnaire s'interdit d'apporter toute source de pollution au terrain concédé. S'il devait être constaté, lors de l'établissement de l'état des lieux de sortie ou en cours d'occupation du bien concédé, que, par son occupation ou ses activités, le concessionnaire a pollué le bien concédé, les frais et coûts liés à la dépollution du bien concédé – en conformité avec les exigences et règles fixées par la réglementation applicable à la gestion et à l'assainissement des sols en Région wallonne – seront supportés par le concessionnaire à l'entière décharge du Port. Pour le surplus, les articles 20.1, 20.3 et 22 sont applicables.

7.3.

Un état des lieux de sortie contradictoire sera dressé avant la libération des lieux par le concessionnaire (cf. article 20 de la présente convention), sur la base des constats réalisés lors de l'établissement de l'état des lieux d'entrée. Cet état des lieux de sortie est dressé par un agent du Port ou par un expert agréé à frais partagés entre le Port et le concessionnaire.

Le concessionnaire devra réparer tous les dégâts occasionnés au bien concédé, quelle qu'en soit la nature.

Au moment de l'établissement de l'état des lieux de sortie, le concessionnaire s'engage à produire une étude démontrant l'absence de pollution du bien concédé ou l'exécution des actes et travaux nécessaires à la dépollution du bien concédé, en conformité avec les exigences et règles fixées par la réglementation applicable à la gestion et à l'assainissement des sols en Région wallonne. Pour le surplus, les articles 20.1, 20.3 et 22 sont applicables.

Article 8 : Conditions d'utilisation, de gestion, d'entretien et de réparation du bien concédé

8.1. Obligations liées à l'utilisation et à la gestion du bien concédé

Le concessionnaire ne peut user du bien concédé que conformément à sa destination, telle que définie à l'article 1 de la présente convention, et de manière raisonnable, dans le respect des lois et règlements applicables.

Le concessionnaire doit obtenir, auprès des autorités compétentes, toutes les autorisations présentes et à venir, nécessaires à l'exploitation de ses activités sur le bien concédé. Le concessionnaire est tenu d'effectuer, à ses frais, les contrôles légaux périodiques des immeubles et équipements faisant l'objet de la concession, ou qu'il a érigé ou fait ériger sur le bien concédé. Le concessionnaire est responsable, vis-à-vis des tiers et du Port, des pertes, dégâts, accidents ou dommages pouvant résulter de l'usage du bien concédé.

Les mises en conformité relatives aux points précités sont à charge du concessionnaire.

8.2. Permis d'urbanisme, permis d'environnement, permis unique et autres autorisations – réalisation des investissements

L'attention du concessionnaire est attirée sur le fait que les activités qu'il s'est engagé à réaliser sur le bien concédé en application de l'article 1 de la présente convention peuvent nécessiter un permis d'urbanisme, un permis d'environnement, un permis unique ou une autre autorisation. Les frais liés à l'obtention de ces permis et autorisations – et les frais exposés en vue de les obtenir – sont à la charge exclusive du concessionnaire et ne pourraient être réclamés au Port, même dans l'hypothèse où ces permis et autorisations seraient refusés.

L'autorisation d'exercer les activités prévues à l'article 1 n'est valable que si le concessionnaire obtient les permis et autorisations nécessaires à cette fin auprès des autorités compétentes et en transmet une copie au Port.

En conséquence, le Port se réserve le droit de mettre fin à la concession, suivant les modalités prévues à l'article 21 de la présente convention, notamment si :

- a) Le concessionnaire construit ou modifie le relief du sol sans avoir obtenu le(s) permis nécessaire(s) ;
- b) Le concessionnaire exerce sur le bien concédé des activités nécessitant l'obtention de permis ou d'autorisations sans que celui ou ceux-ci ne lui ai(en)t été accordé(s) ;
- c) Dans les 6 mois à dater de la date d'entrée en vigueur de la présente convention, le concessionnaire n'a pas introduit auprès des autorités compétentes les demandes de permis et d'autorisations nécessaires à la réalisation des constructions et/ou à la mise en œuvre des activités prévues à l'article 1 de la présente convention ;
- d) Dans les 18 mois à dater de la date d'entrée en vigueur de la présente convention, les investissements prévus à l'article 14 de la présente convention ne sont pas réalisés ou les activités reprises à l'article 1 n'ont pas débuté.

Les plans des constructions projetées doivent être soumis à l'approbation du Port tant en ce qui concerne leur aspect fonctionnel que leur aspect esthétique. L'intégration paysagère devra y être détaillée.

Aucune construction ne pourra être érigée sans l'approbation préalable et écrite du Port.

L'accord du Port ne dispense pas le concessionnaire d'obtenir les permis et autorisations requis par les prescriptions légales et réglementaires applicables au bien concédé. Le Port ne donne par ailleurs aucune garantie au concessionnaire que les activités qu'il projette pourront être mises en œuvre sur le bien concédé, même dans l'hypothèse où il approuve les plans précités.

Si le concessionnaire n'est pas en mesure d'obtenir les permis et autorisations nécessaires à l'exercice de ses activités sur le bien concédé, le Port pourra décider de résilier la présente convention, selon les modalités fixées à l'article 21 de la présente convention, sans que le concessionnaire ne puisse prétendre à la moindre indemnité, ni au remboursement des redevances et/ou des péages payés ou encore des frais exposés pour obtenir les permis et autorisations en cause.

Les redevances et/ou les péages resteront dus jusqu'à la date de la résiliation et acquis par le Port.

8.3. Obligations liées à la conservation de l'infrastructure du bien concédé et, s'il échet, à sa réparation

Le concessionnaire prendra et observera toutes les mesures de précaution indispensables afin de préserver les constructions et outillages complets présents sur le bien concédé, ainsi que le voisinage, notamment contre le danger d'incendie.

Le concessionnaire est tenu, en outre, de réparer tous les dégâts occasionnés à cette infrastructure suite à son usage.

Il est tenu de réparer également les dégâts résultant d'un phénomène naturel ou de la force majeure et occasionnés à l'infrastructure, autre que les berges, le lit de la voie d'eau et les apportionnements.

Sauf stipulation contraire au sein de la présente convention, toutes les appropriations du sol et des ouvrages existants sont à charge du concessionnaire.

8.4. Obligations en matière d'entretien

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

Le concessionnaire pourvoit, à ses frais, à l'exécution de tous les travaux d'entretien et d'appropriation du bien concédé, y compris ceux prévus par la loi et par les réglementations applicables au bien concédé, tels que, notamment, l'échardonnage, la gestion et la destruction de plantes nuisibles et/ou invasives, ...

Pour les terrains longeant la voie d'eau, le plafond de la voie d'eau, en face du bien concédé, doit être entretenu par le concessionnaire sur une largeur de **10/12/15 mètres**.

Si le Port constate une violation des obligations précitées, il en notifiera la nature au concessionnaire par lettre recommandée et le mettra en demeure de se conformer à ses obligations.

Le concessionnaire disposera d'un délai de trois mois francs à dater de cette notification pour se mettre en conformité. A défaut, le Port sera habilité à faire procéder lui-même à l'exécution partielle ou totale des actes et travaux nécessaires au respect des obligations précitées, 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.

Le Port pourra aussi décider de résilier la présente convention, selon les modalités fixées à l'article 21 de la présente convention, sans que le concessionnaire ne puisse prétendre à la

moindre indemnité, ni au remboursement des redevances et/ou des péages payés ou encore des frais exposés par le concessionnaire.

Article 9 : Obligations liées à l'utilisation et à la gestion des infrastructures composant éventuellement le bien concédé

9.1.

Si le bien concédé comprend des immeubles appartenant au Port, leur état sera détaillé dans l'état des lieux d'entrée visé à l'article 7 de la présente convention. Ces immeubles ne peuvent être modifiés par le concessionnaire, sauf accord écrit, préalable et exprès du Port.

Tous les travaux liés à l'occupation de ces immeubles (cf. annexe 2) et les réparations résultant de dégâts causés par le concessionnaire sont à charge du concessionnaire.

Les travaux non liés à l'occupation de ces immeubles et ceux qui ne résultent pas de dégâts causés par le concessionnaire sont à charge du Port, pour autant qu'une demande préalable ait été formulée en ce sens par le concessionnaire.

Le concessionnaire reconnaît que le délai de réalisation des travaux à réaliser par le Port pourra être fixé par le Port, à son entière discrétion, notamment en raison de l'obligation pour le Port de respecter les règles relatives aux marchés publics de travaux. Le concessionnaire reconnaît également que ces travaux doivent être réalisés par le Port et que, dans l'hypothèse où le concessionnaire les réaliserait, il devra en supporter le coût à l'entière décharge du Port.

Dans l'hypothèse où des travaux auraient été réalisés par le concessionnaire sans autorisation du Port ou sans respecter les règles de l'art, le concessionnaire devra remettre les lieux en état et en supporter le coût, dans un délai d'un mois à dater de la demande qui sera faite par le Port. Il supportera également les éventuelles indemnités devant être payées par le Port suite à ces travaux.

En toute hypothèse, le concessionnaire devra respecter toutes les constructions et ouvrages existants sur le bien concédé et entretenir le tout en bon père de famille (cf. annexe 2). Il s'engage à supporter, à la décharge du Port, tous les risques résultant de l'occupation des bâtiments et des dégâts éventuels, même résultant des cas fortuits, ainsi que les charges incombant normalement au Port.

9.2.

Les espaces non couverts par des bâtiments industriels ou par leurs voies d'accès ainsi que par leurs installations complémentaires seront convertis en espaces verts sans préjudice de toute autre prescription d'ordre urbanistique ou résultant d'une police administrative applicable au bien concédé.

Les plantations arbustives et arborées (haies, brise-vent, écrans visuels en limite de parcelles, arbres isolés, plantations d'aménagement, ...) seront obligatoirement constituées d'essences régionales et mellifères. Toutefois, pour des raisons décoratives, des espèces arbustives ornementales (mais acclimatées) seront tolérées aux abords des bâtiments. La plantation de haies de résineux est interdite. Dans la mesure du possible, les clôtures seront végétalisées (plantes grimpantes) et les grandes zones enherbées traitées en gestion différenciée ou en prairies fleuries.

Les espèces invasives telles que la Balsamine de l'Himalaya, les renouées asiatiques ou la Berce du Caucase devront faire l'objet d'une gestion visant leur élimination, conformément à la réglementation applicable à cette fin.

Conformément à l'application du Code wallon de l'Eau, l'utilisation de pesticides sur le bien concédé est interdite.

9.3.

Le concessionnaire s'interdit d'apporter toute dégradation ou détérioration au bien concédé, ou encore de réclamer toute remise en état des bâtiments composant le bien concédé, sauf dans les hypothèses visées à l'article 8.1 de la présente convention.

Si le concessionnaire envisage d'apporter des modifications ou des améliorations aux bâtiments composant le bien concédé, il ne peut le faire que moyennant l'accord écrit, préalable et exprès du Port.

En toute hypothèse, les autorisations requises à cette fin par les prescriptions légales et réglementaires applicables au bien concédé doivent être obtenues par le concessionnaire, qui supportera également les charges y relatives.

9.4.

Si le Port constate une violation des obligations précitées, il en notifiera la nature au concessionnaire par lettre recommandée et le mettra en demeure de se conformer à ses obligations.

Le concessionnaire disposera d'un délai d'un mois à dater de cette notification pour se mettre en conformité. A défaut, le Port sera habilité à faire procéder lui-même à l'exécution partielle ou totale des obligations concernées 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.

Le Port pourra aussi décider de résilier la présente convention, selon les modalités fixées à l'article 21 de la présente convention, sans que le concessionnaire ne puisse prétendre à la moindre indemnité, ni au remboursement des redevances et/ou des péages payés ou encore des frais exposés par le concessionnaire.

Article 10 : Emploi des quais et berges

10.1.

Sous réserve de ce que prévoit l'article 3.3.1 de la présente convention, les quais et berges situés devant le bien concédé sont réservés au concessionnaire pour le chargement et le déchargement des bateaux.

Le Port peut toutefois disposer de la partie réservée non utilisée par le concessionnaire, mais seulement à l'effet d'y mettre les bateaux en attente.

Il est permis au concessionnaire de clôturer les terrains dont question. Toutefois, une bande de terrain d'une largeur de 2 à 6 mètres doit rester libre en tout temps entre la crête de la voie d'eau et la clôture ou toute autre construction érigée par le concessionnaire ou dépôt réalisé par le concessionnaire.

Cette zone devra être entretenue et exempte de graviers ou autres matériaux. En cas de halage ou RAVeL le long de la concession, le concessionnaire devra veiller à ne pas rendre dangereux ni à entraver le passage des utilisateurs.

Le concessionnaire s'engage également, notamment en cas de travaux, à placer une signalétique afin de prévenir les utilisateurs et de les informer des règles de sécurité à respecter.

10.2.

Tous les règlements et arrêtés en vigueur 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.

10.3.

Indépendamment des autorisations accordées explicitement par la présente convention, le concessionnaire doit se pourvoir de toutes les autorisations qui lui sont nécessaires pour l'exécution de travaux, l'établissement d'installations et l'exploitation de son activité, à l'entière décharge du Port.

En ce qui concerne la voie d'eau proprement dite, les autorisations telles que prises d'eau et décharges d'eau sont délivrées par la Région et sont à demander auprès de la Direction des voies Hydrauliques de Charleroi.

Article 11 : Accès au bien concédé

Les agents du Port doivent avoir accès en tout temps au bien concédé pour exercer leurs missions.

Les agents du Port ont également accès, en tout temps, au bien concédé afin de contrôler le respect par le concessionnaire de ses obligations découlant de la présente convention.

Une visite annuelle par un agent du Port aura lieu dans le bien concédé. Celle-ci ne doit pas obligatoirement être annoncée au préalable mais doit avoir lieu en présence du concessionnaire ou d'une personne dûment autorisée par lui.

Article 12 : Immeubles construits par le concessionnaire

12.1. Autorisation de construire ou de réaliser des travaux sur le bien concédé

Moyennant l'accord écrit et exprès du Port, le concessionnaire peut ériger des constructions ou effectuer des travaux sur le bien concédé, pour autant qu'il se conforme aux règlements en vigueur et aux prescriptions légales en la matière (cf. notamment les obligations fixées à l'article 10 de la présente convention).

Avant la réalisation de constructions ou de travaux sur le bien concédé, le concessionnaire est tenu de solliciter l'autorisation préalable et écrite du Port.

A cette fin, le concessionnaire transmet au Port un dossier complet comprenant obligatoirement un dossier technique (les plans et documents y relatifs, ...), un dossier financier (coût des travaux et mode de financement : emprunt, subsides, ...), un dossier économique (impact des travaux sur le développement de l'infrastructure) et un dossier

social (incidence sur l'emploi, ...). Un détail de l'intégration paysagère du projet doit aussi y être joint.

Le Port, sur cette base, notifie son accord ou son refus au concessionnaire pour la réalisation des constructions ou travaux projetés, et dispose d'un pouvoir discrétionnaire à cette fin. En cas de refus, le concessionnaire dispose d'un délai de 3 mois pour revoir son projet.

Le concessionnaire ne peut prétendre à aucune indemnité ou au remboursement des redevances et/ou péages payés ou des frais qu'il aurait exposés pour concevoir son projet.

L'accord éventuel du Port ne dispense pas le concessionnaire d'obtenir les permis et autorisations nécessaires à la réalisation des constructions ou travaux projetés. Le Port ne donne par ailleurs aucune garantie au concessionnaire que les constructions ou travaux qu'il projette pourront être réalisés sur le bien concédé, et ce malgré l'accord qu'il pourrait donner sur les constructions ou travaux projetés (cf. article 10 de la présente convention).

12.2. Travaux à charge du Port

Au cours de la concession, le Port n'est tenu à la réalisation d'aucun nouvel ouvrage, ni construction, sauf dispositions contraires (cf. articles 8 et 15 de la présente convention).

12.3. Destination des constructions et ouvrages érigés par le concessionnaire, à l'expiration de la concession

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

- soit de la reprise par le Port des constructions et ouvrages érigés par le concessionnaire, moyennant le paiement d'une somme à déterminer de commun accord par les parties ;
- soit de la cession des constructions et ouvrages à un investisseur agréé par le Port. Celui-ci n'aura à justifier de sa décision en aucune circonstance.

Si les parties ne parviennent pas à s'accorder sur l'une ou l'autre de ces deux solutions, soit à la date prévue pour l'échéance de la concession, soit dans les 3 mois de la notification de la résiliation de la présente convention, selon les modalités définies à l'article 21 de la présente convention, le concessionnaire est tenu d'enlever immédiatement et au plus tard au moment de la libération des lieux – matérialisée par l'établissement de l'état des lieux de sortie visé à l'article 7.6 de la présente convention et par l'établissement du procès-verbal visé à son article 20.5 – tout ou partie des constructions, bâtiments et ouvrages érigés par lui sur le bien concédé, de niveler le sol, à ses frais et sans aucune indemnité de la part du Port.

Dans ce cas, le bien concédé doit être remis dans son « pristin état » conformément à l'état des lieux d'entrée (cf. article 7.1 de la présente convention).

Si le bien concédé n'est pas remis en état par le concessionnaire dans le délai prévu, le Port a le droit, soit de faire procéder lui-même à l'exécution partielle ou totale des travaux nécessaires, 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 au concessionnaire et ce, sur simple notification au concessionnaire.

Le concessionnaire demeure redevable des redevances et/ou péages prévus par la présente convention jusqu'à l'échéance de la concession ou jusqu'à la remise en état du

bien concédé, quels que soient les travaux à réaliser et que ceux-ci soient exécutés par le concessionnaire ou par le Port.

12.4. Garanties

Les constructions et ouvrages de toutes espèces, érigés sur le bien concédé par le concessionnaire, serviront au Port de garantie pour le paiement des redevances et/ou des péages, et pour l'exécution par le concessionnaire des obligations résultant de la présente convention, et ce en complément de la garantie et/ou de la caution visée(s) à l'article 6 de la présente convention.

En conséquence, ces constructions et ouvrages ne pourront être ni démolis, ni enlevés, ni vendus, ni hypothéqués, même en cours de concession sans le consentement préalable, exprès et écrit du Port, notamment en raison du fait que ces changements ou destructions pourraient être de nature à réduire la garantie accordée sur ces constructions et ouvrages.

12.5. Aliénation des constructions et ouvrages

Il est interdit au concessionnaire d'aliéner ou d'hypothéquer au profit d'un tiers les constructions et/ou ouvrages élevés par lui sur le bien concédé, sauf accord préalable, écrit et exprès du Port.

12.6. Renonciation au bénéfice de l'accession

Pendant la durée de la concession, y compris en cas de renouvellement, le Port renonce purement et simplement, à titre gratuit et au profit du concessionnaire, au bénéfice de l'accession lui appartenant en vertu des dispositions du Code Civil sur le bien concédé, de telle sorte que, durant cette période, le concessionnaire est propriétaire exclusif des constructions et/ou ouvrages qu'il aura érigés ou fait ériger à ses frais, en ce non compris les constructions et/ou ouvrages déjà existants au moment de la signature de la présente convention (cf. état des lieux visé à l'article 7.1 de la présente convention). Cette renonciation s'opère par acte notarié dont les frais incombent exclusivement au concessionnaire.

Il est par ailleurs attribué au concessionnaire un droit de superficie sur les constructions et/ou ouvrages réalisés par ses soins pour cette même durée.

Ces constructions et/ou ouvrages sont toutefois donnés en garantie au Port pour cautionner les obligations du concessionnaire conformément à l'article 12.4 de la présente convention et ne peuvent donc être cédés conformément à son article 12.5.

Le Port demeure gestionnaire du fonds du bien concédé.

Article 13 : Responsabilité et Assurances

13.1. Responsabilité

Le concessionnaire prend à sa charge la responsabilité de tous les dommages ou accidents qui pourraient être liés à l'exploitation du bien concédé, à l'exercice de ses activités et, de manière générale, à l'exercice des droits et obligations résultant de la présente convention.

Il renonce à tous recours contre le Port du chef de tel dommage ou accident et s'engage à le faire mentionner dans ses contrats d'assurances. Le concessionnaire renonce, notamment, à tous recours contre le Port du chef d'évènements tels que, notamment, les incendies

survenus dans tout ou partie du bien concédé, ou accidents résultant de l'usage du bien concédé ou de l'exercice des activités du concessionnaire.

Par ailleurs, le concessionnaire garantit le Port contre tous recours qui pourraient être exercés contre lui du chef des dommages ou accidents précités, en ce compris le recours fondé sur l'article 1384 al.1 (vice de la chose) ou les articles 3.50 et suivants (trouble de voisinage) du Code civil.

Le concessionnaire intervient volontairement dans les procédures mues à ce titre contre le Port.

13.2. Assurances

Afin d'assurer sa responsabilité décrite à l'article 13.1, le concessionnaire est tenu de contracter auprès d'une compagnie d'assurances une ou plusieurs polices d'assurances garantissant le risque d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux, la responsabilité civile en général et tous les risques spéciaux liés à son activité.

L'abandon de recours au profit du Port sera explicitement mentionné.

Toutes les assurances doivent couvrir les risques matériels et corporels.

Les assurances relatives tant aux immeubles à construire qu'à l'exploitation de ceux-ci et à l'exercice des activités auxquelles le concessionnaire s'est engagé en application de l'article 1 de la présente convention seront prises pour toute la durée de la présente convention et de ses renouvellements éventuels.

Pour chaque assurance, 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 constructions, ni toute suspension ou résiliation des polices, ni le non-paiement de la prime, n'auront d'effet, vis-à-vis du Port, sauf après qu'un préavis d'un mois lui ait été donné par lettre recommandée par la compagnie d'assurances concernée.

A cet effet, le concessionnaire s'engage à ce que les polices à souscrire contiennent la clause suivante :

« le non-paiement de prime n'invalidera l'assurance vis-à-vis du PORT AUTONOME DE CHARLEROI que suite à un préavis d'un mois lui ayant été donné par lettre recommandée par la compagnie d'assurances. 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 constructions, n'auront d'effet vis-à-vis du PORT AUTONOME DE CHARLEROI sauf après qu'un préavis d'un mois lui ait été donné par lettre recommandée par la compagnie d'assurances. »

Le concessionnaire doit justifier de la souscription des polices d'assurances par la production d'attestations délivrées par les compagnies d'assurances, au plus tard au moment de la prise d'effets de la présente concession et, ultérieurement, à toute requête du Port. Il doit rester couvert pendant toute la durée de la concession, y compris pour les renouvellements éventuels.

Tout contrat d'assurances sera transmis au Port pour information.

Les contrats d'assurances non conformes aux dispositions de la présente convention devront être adaptés dans les 15 jours de la demande faite par le Port.

A défaut pour le concessionnaire de se conformer à ces obligations, le Port pourra résilier la présente convention, selon les modalités prévues à son article 21.

En cas de non-paiement par le concessionnaire des primes échues ou de non-exécution d'une quelconque de ses obligations envers l'assureur, le Port 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 du droit du Port de résilier la présente convention, selon les modalités fixées à son article 21.

Les dépenses effectuées de ce chef par le Port lui seront remboursées par le concessionnaire. La somme due sera, jusqu'au moment de son remboursement effectif, productive en faveur du Port d'un intérêt calculé au taux légal applicable en cas de retard de paiement dans les transactions commerciales (8% à la date de signature du présent contrat). Par ailleurs, depuis le paiement de la prime par le Port jusqu'au remboursement de la somme due, intérêts compris, le concessionnaire paiera au Port la pénalité journalière visée à l'article 23.1 de la présente convention.

Tout sinistre doit être signalé au Port, par voie recommandée, au plus tôt, et au plus tard dans les 15 jours de sa survenance. A défaut, le concessionnaire supportera tout dommage éventuel en résultant pour le Port.

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

ASSURANCES INCENDIE - DEGATS 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 consommation (actuellement indice « santé »).

La police couvrira, notamment, pour les périls incendie, foudre, explosion, chute d'avion ou d'objet venant du ciel, détérioration par véhicule et tempête ou d'objet venant du ciel :

- la valeur de reconstruction des constructions;
- le chômage immobilier résultant d'un péril couvert et portant sur des capitaux minima et le paiement au Port pendant une période d'un an d'une somme équivalente à celle mise à charge du concessionnaire en vertu de l'article 3.1. ;
- les frais de déblais, de démolition, d'évacuation et de traitement ;
- les frais de dépollution du bien concédé ;
- 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, 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 consommation (actuellement indice « santé »).

Elle couvrira, notamment, en valeur de reconstruction, les dommages aux constructions, les frais d'ouverture et de fermeture des murs et planchers, le chômage immobilier ainsi que le recours des tiers.

ASSURANCE DE RESPONSABILITE CIVILE

Le concessionnaire souscrit une police d'assurances couvrant sa responsabilité civile à l'égard des tiers et du Port, du chef de l'exploitation du bien concédé et de l'exercice de ses activités.

Cette assurance comprend la responsabilité civile immeuble.

Les dommages corporels et matériels seront couverts.

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

Article 14 : Investissements

Le concessionnaire s'engage, dans un délai de deux ans à partir de la date d'entrée en vigueur de la concession, à procéder à des investissements immobiliers ou matériels d'un montant minimum de ... € sur le bien concédé, dont les modalités sont à définir avec le Port.

En cas de non-respect par le concessionnaire du montant des investissements qu'il s'engage à réaliser, le Port peut soit résilier le contrat, selon les modalités prévues à l'article 21 de la présente convention, soit lui réclamer une indemnité annuelle égale à 20 % de la redevance fixée à l'article 3.1 de la présente convention jusqu'à la réalisation des investissements auxquels le concessionnaire s'est engagé.

Article 15 : Aménagements du Port

Le concessionnaire est expressément tenu d'accorder toutes facilités pour les éventuels travaux d'intérêt public à réaliser par le Port sur le bien concédé et devra les souffrir sans pouvoir prétendre à la moindre indemnisation, ni au remboursement des redevances et/ou des péages payés.

Si ces travaux étaient de nature à l'empêcher d'exercer son activité, telle que définie à l'article 1 de la présente convention, le concessionnaire serait toutefois fondé à solliciter la résiliation de la concession, selon les modalités définies à l'article 21 de la présente convention, ou une diminution de la redevance annuelle fixée à l'article 3.1 de la présente convention, en rapport avec la réduction de la valeur locative du terrain concédé.

Le Port notifiera au concessionnaire toute prévision de travaux d'intérêt public dès que possible et au moins 3 mois avant le début des travaux.

Article 16 : Publicité

Sans préjudice de l'application des lois et règlements en matière d'affichage de publicités, il est formellement interdit au concessionnaire de procéder à des publicités, soit par enseignes, panneaux, affiches, ..., autres que celles afférentes à sa propre exploitation, sauf autorisation expresse et écrite du Port.

Les panneaux publicitaires reprendront, le cas échéant, en exergue, l'indication suffisamment visible « PORT AUTONOME DE CHARLEROI ». Le fichier reprenant le logo du Port est disponible sur simple demande faite au Port.

Article 17 : Impétrants

L'attention du concessionnaire est attirée sur la présence potentielle d'installations d'impétrants implantées dans et aux abords de la concession.

Avant de commencer toute construction ou tout travail de terrassement, le concessionnaire est tenu de prendre contact avec les sociétés FLUXYS (gaz à haute pression), ELIA (haute tension), AIR LIQUIDE ou tout autre impétrant pour s'informer de l'emplacement exact des installations et des précautions à prendre.

Il devra déclarer son intervention sur le site <https://klim-cicc.be/> qui est le point de Contact fédéral d'Informations Câbles et Conduites

Article 18 : Cession, sous-cession et utilisation par un tiers du mur de quai

18.1. Cession et sous-cession

Sauf autorisation préalable, écrite et expresse du Port, il est interdit au concessionnaire de céder la présente convention ou de sous-concéder ou de sous-louer le bien concédé, en tout ou en partie. Le concessionnaire ne pourra 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.

Au cas où le concessionnaire contreviendrait à cette obligation, le Port a le droit de résilier la présente convention, selon les modalités fixées à son article 21, sans que le concessionnaire ne puisse prétendre à aucune indemnisation de quelque nature que ce soit, ni au remboursement des redevances et/ou des péages payés.

En cas de cession autorisée, le cessionnaire doit être agréé par le Port. Il devient le seul interlocuteur du Port et le concessionnaire doit s'assurer que la présente convention lui soit intégralement applicable. A défaut, le concessionnaire reste solidairement tenu de l'exécution de la présente convention.

En cas de sous-cession autorisée, le sous-concessionnaire doit être agréé par le Port. Le concessionnaire demeure toutefois le seul interlocuteur du Port et n'est pas délié de ses obligations. Le contrat de sous-cession doit être approuvé par le Port.

Le sous-concessionnaire se voit appliquer les droits et obligations découlant de la présente convention. Le concessionnaire ne peut octroyer au sous-concessionnaire d'autres droits sur les constructions et/ou ouvrages érigés sur le bien concédé que ceux prévus, le cas échéant, dans le cadre de la présente convention, sauf accord préalable, exprès et écrit du Port.

Il est interdit au concessionnaire de délivrer à des tiers des autorisations précaires sur le bien concédé, sauf accord préalable, exprès et écrit du Port.

18.2. Utilisation par un tiers du mur de quai

Dans la mesure où le mur de quai est une infrastructure publique ayant fait l'objet d'un financement public, le concessionnaire déclare être expressément informé de ce qu'il ne peut, par principe, et sur base d'un refus strictement unilatéral dans son chef, interdire à un tiers la possibilité d'utiliser le mur de quai pour lequel la concession lui a été conventionnellement accordée. Le refus de cet accès par le concessionnaire est strictement limité au cas où ledit accès serait de nature à empêcher le concessionnaire d'exercer sa propre activité, telle que définie à l'article 1 de la présente convention.

Toute demande d'accès au mur de quai adressée au concessionnaire est renseignée au Port.

En cas d'accès autorisé par le concessionnaire à un tiers au mur de quai, il est expressément convenu entre le concessionnaire et le Port que l'affectation de tout ou partie du bien concédé au bénéfice du tiers doit être strictement identique à celle pour laquelle la concession a été accordée par le Port au concessionnaire, sauf dérogation préalable, expresse et écrite du Port.

Les modalités d'utilisation, tant sur le plan pratique que juridique et financier, sont définies entre le tiers et le concessionnaire sous la responsabilité exclusive de ce dernier, étant précisé que le tiers ne peut évidemment pas être autorisé à méconnaître en tout ou en partie les dispositions de la présente convention liant le concessionnaire au Port et que le concessionnaire s'engage notamment à respecter les modalités fixées à l'article 3.3.1 de la présente convention.

Le concessionnaire transmet, sur simple demande du Port, toutes demandes pertinentes liées aux modalités d'utilisation convenues ou envisagées, en ce compris le détail du calcul des péages.

Le concessionnaire s'interdit, par ailleurs, tout recours contre le Port dès l'instant où il a autorisé au bénéfice d'un tiers cette utilisation partielle et précaire.

De la même manière, tout refus du concessionnaire à une demande introduite par un tiers se fera sous la responsabilité exclusive dudit concessionnaire, sans possibilité de recours du tiers et/ou du concessionnaire contre le Port.

Par ailleurs, en cas d'accès autorisé par le concessionnaire à un tiers au mur de quai, le concessionnaire veillera à recevoir dudit tiers toutes les informations utiles, notamment quant au tonnage et à la nature des marchandises résultant de cette utilisation.

À l'égard du Port, le calcul du tonnage et les contrôles y afférant continueront à se faire selon les modalités définies à l'article 3.3 de la présente convention.

En cas de refus non justifié de l'accès au mur de quai à un tiers par le concessionnaire, ou en cas d'imposition, par le concessionnaire, de modalités d'utilisation non justifiées au tiers, le Port peut résilier la présente convention, selon les modalités définies à son article 21.

Article 19 : Notification

Toutes les notifications à faire par le Port au concessionnaire, et vice versa, en vue de l'exécution des clauses et obligations découlant de la présente convention pourront avoir lieu par lettre recommandée dont la mise à la poste vaudra notification à partir du 1^{er} jour ouvrable suivant cette formalité.

Article 20 : Obligations du concessionnaire à la fin de la concession

20.1.

A la fin de la concession, le bien concédé et/ou tous les éléments situés sur l'assiette du bien concédé, y compris cette assiette, doivent être en parfait état.

S'agissant des constructions et/ou ouvrages éventuellement érigés par le concessionnaire et repris par le Port, en vertu de l'article 12.3 de la présente convention, ainsi que du bien concédé, on entend par parfait état leur entretien et leur conservation en bon père de famille, selon les exigences fixées par la présente convention.

S'agissant des constructions et/ou ouvrages éventuellement érigés par le concessionnaire dont le Port décide de ne pas reprendre la propriété, en vertu de l'article 12.3 de la présente convention, on entend par parfait état leur démolition et la remise en parfait état de l'assiette du bien concédé.

La destruction se fait aux frais du concessionnaire. Les produits de démolition doivent être évacués par celui-ci, dans le respect de la législation sur les déchets et la valorisation de certains déchets.

Comme précisé à l'article 7 de la présente convention, s'il devait être constaté que, par son occupation ou ses activités, le concessionnaire a pollué le bien concédé, les frais et coûts liés à la dépollution du bien concédé – en conformité avec les exigences et règles fixées par la réglementation applicable à la gestion et à l'assainissement des sols en Région wallonne –

seront supportés par le concessionnaire à l'entière décharge du Port. Au moment de l'établissement de l'état des lieux de sortie visé à l'article 7.6 de la présente convention, le concessionnaire s'engage à produire une étude démontrant l'absence de pollution du bien concédé ou l'exécution des actes et travaux nécessaires à la dépollution du bien concédé, en conformité avec les exigences et règles fixées par la réglementation applicable à la gestion et à l'assainissement des sols en Région wallonne.

20.2.

Avant la libération des lieux par le concessionnaire, les deux parties dressent, de manière contradictoire, la liste des constructions et/ou ouvrages situés sur le bien concédé. Elles déterminent, selon les modalités fixées à l'article 12.3 de la présente convention, les constructions et/ou ouvrages qui seront détruits par le concessionnaire et ceux dont la propriété est reprise par le Port, tout en indiquant les éventuels travaux à effectuer pour remettre ces derniers et/ou le bien concédé en parfait état.

Lorsque la concession prend fin par expiration de son échéance, la liste précitée est dressée dans les 6 mois qui précèdent le terme de la concession.

Lorsque la concession prend fin suite à sa résiliation par l'une des parties, la liste précitée est dressée dans les plus brefs délais à dater de la notification de la résiliation.

20.3.

Il appartient au concessionnaire de prendre toutes les mesures nécessaires afin que le bien concédé soit remis en parfait état lors de la libération des lieux – à savoir lors de l'établissement de l'état des lieux de sortie visé à l'article 7.6 de la présente convention et de l'établissement du procès-verbal visé à son article 20.5 –, notamment en cas de dépollution éventuelle à charge du concessionnaire, conformément aux exigences et règles fixées par la réglementation applicable à la gestion et à l'assainissement des sols en Région wallonne.

20.4.

En cas de manquement du concessionnaire aux obligations précitées, le Port fait appel à la garantie visée à l'article 6 de la présente convention pour couvrir les frais engagés.

20.5.

Avant l'échéance du terme de la concession ou, en cas de résiliation de la concession, au moment de la libération des lieux, le Port dresse un procès-verbal de réception constatant le parfait état du bien concédé et de l'ensemble des constructions et/ou ouvrages situés sur son assiette.

Article 21 : Résiliation

21.1. Disposition commune

La présente convention peut être résiliée aux torts du concessionnaire dans l'hypothèse où ce dernier cesse son activité ou en cas de cessation de paiement.

En cas de résiliation pour l'une de ces hypothèses, le concessionnaire ne peut prétendre au paiement d'une quelconque indemnité à charge du Port, ni au remboursement des redevances et/ou des péages payés ou encore des frais exposés par le concessionnaire.

La présente convention peut aussi être résiliée aux torts du concessionnaire dans l'hypothèse où ce dernier ne satisfait pas aux exigences fixées par le Port quant au développement d'un

trafic fluvial adéquat (cf. article 3.3 de la présente convention). La mise en œuvre de cette exigence est évaluée par le Port tous les ... ans, et au minimum après l'expiration d'une première période de 5 ans. Le respect de cette exigence est évalué sur la base des tonnages remis par le concessionnaire au Port. Le respect de cette exigence doit aussi être approuvé par le Conseil d'Administration du Port, celui-ci disposant d'un pouvoir discrétionnaire, sans que le concessionnaire ne puisse prétendre au paiement de la moindre indemnité ou au remboursement des redevances et/ou péages payés, ou encore des frais qu'il a exposés.

Toute notification de résiliation se fait par écrit, moyennant l'envoi d'une lettre recommandée et la fixation d'un délai de préavis de 6 mois, sauf disposition contraire au sein de la présente convention.

21.2. Résiliation par le concessionnaire

Le concessionnaire peut résilier la présente convention dans les hypothèses suivantes, moyennant un préavis dont le délai est à convenir avec le Port :

- en cas de force majeure ;
- en cas de reprise partielle du bien concédé par le Port, si le concessionnaire n'est plus en mesure d'exercer sur le solde du bien concédé, dans des conditions normales de rentabilité, les activités autorisées en vertu de l'article 1 de la présente convention.

Dans ce dernier cas, les redevances et/ou les péages restent dus pour tout semestre engagé.

Toute redevance ou tout péage perçu est définitivement acquis par le Port.

21.3. Résiliation par le Port

1. Le Port peut résilier la présente convention pour cause d'utilité publique ou en cas de force majeure.

En cas de résiliation pour cause d'utilité publique, le concessionnaire a droit à une indemnité globale et forfaitaire correspondant au montant annuel de la redevance d'occupation visée à l'article 3.1 de la présente convention, hors index, multiplié par le nombre d'années entières encore prévues par le contrat en cours – sans tenir compte de renouvellements éventuels – à dater de la prise en cours de la résiliation, sans que cette indemnité ne puisse dépasser un montant maximal correspondant à 5 années de redevances.

Le concessionnaire reconnaît que cette indemnité forfaitaire inclut les dommages et intérêts éventuellement dus à des tiers par le concessionnaire à la suite de la résiliation.

La résiliation pour cause de force majeure ne donne lieu à aucune indemnisation ou remboursement à charge du Port.

En toute hypothèse, le concessionnaire ne peut réclamer aucun remboursement des redevances et/ou des péages payés ou encore des frais qu'il a exposés.

2. Le Port peut également résilier la présente convention à tout moment et sans indemnité ou remboursement quelconque, sans préjudice de son droit de réclamer des dommages et intérêts complémentaires, dans les hypothèses suivantes :

- A. d'une manière générale, dans les hypothèses fixées dans les articles de la présente convention ainsi qu'en cas de manquement de la part du concessionnaire à l'une des dispositions de la présente convention ;
- B. plus particulièrement en cas :
- de non-paiement des redevances ou péages ;
 - de non-respect des déclarations auxquels le concessionnaire doit procéder concernant les tonnages (cf. article 3.3 de la présente convention) ;
 - d'exercice par le concessionnaire d'une activité différente de celle à laquelle il s'est engagé et détaillée à l'article 1 de la présente convention;
 - d'absence d'exercice par le concessionnaire de l'activité projetée (cf. article 10.2 de la présente convention) ;
 - de non-adaptation des contrats d'assurances aux clauses de la présente convention, lorsque cette obligation s'impose au concessionnaire en vertu de la convention ;
 - de mise à disposition à des tiers, par le concessionnaire, du bien concédé et des constructions et/ou ouvrages y érigés, sans l'accord préalable, écrit et exprès du Port, en ce compris les cessions ou les sous-cessions réalisées par les tiers concernés ;
 - de non-réalisation des investissements prévus par la présente convention (cf. article 14 de la présente convention) ;
 - de non-reconstitution de la garantie bancaire prévue à l'article 6 de la présente convention ;
 - de mauvaise gestion ou de mauvais entretien du bien concédé ;
 - d'inscription hypothécaire ou privilège quelconque concédé au profit d'un tiers sur le bien concédé ou sur les constructions et/ou ouvrages qui s'y trouvent sans l'autorisation expresse, préalable et écrite du Port ;
 - de refus non justifié de l'accès au mur de quai à un tiers, ou d'imposition de modalités d'utilisation non justifiées ;
 - de réalisation d'actes, travaux ou activités sur le bien concédé sans disposer des permis et autorisations nécessaires à cette fin.

En toute hypothèse, le concessionnaire ne peut réclamer aucun remboursement des redevances et/ou des péages payés, ou des frais qu'il aurait exposés.

3. La notification de la résiliation est réalisée par lettre recommandée au concessionnaire. Le concessionnaire s'engage alors à remettre le terrain à la disposition du Port dans un délai à convenir avec le Port, qui ne peut excéder 6 mois.

Article 22 : Environnement

Le concessionnaire doit, pendant toute la durée de la convention, mettre tout en œuvre pour agir dans le sens du respect de l'environnement :

1. Tout stockage de produit dangereux doit se faire selon les normes de sécurité afin de prévenir tout risque de pollution du sol. Toute pollution du sol consécutive à l'exploitation et à l'occupation du bien concédé doit faire l'objet d'un traitement immédiat par et aux frais exclusifs du concessionnaire et d'une communication au Port, selon les prescriptions applicables au bien concédé, notamment en vertu des exigences et règles fixées par la réglementation applicable à la gestion et à l'assainissement des sols en Région wallonne.
2. Les eaux usées, si elles ne suivent pas le parcours du réseau d'égouttage, devront être traitées, selon les prescriptions applicables au bien concédé.

Article 23 : Contrôle du respect de la concession

23.1. Pénalités

A l'exception du non-paiement des redevances et/ou des péages, lorsque le Port constate le non-respect par le concessionnaire d'une de ses obligations, il dresse procès-verbal et le notifie au concessionnaire par lettre recommandée.

Il invite le concessionnaire à se mettre en conformité et à lui préciser, dans les 7 jours de l'envoi du procès-verbal, les raisons de son manquement.

En cas de justification non admise, le Port adresse au concessionnaire une injonction de mise en conformité dans un délai qu'il fixe en fonction de la gravité des manquements, et à faire part au Port d'un agenda de mise en conformité en fonction du délai fixé.

Passé l'échéance fixée, en l'absence de mise en conformité ou de réaction du concessionnaire, le Port en informe le concessionnaire par lettre recommandée et lui applique, à dater de cette notification, une pénalité journalière d'un montant de 100 € minimum, pouvant être adaptée par le Port en fonction de la gravité des manquements imputables au concessionnaire, sans dépasser un montant maximal de 1.000 €. Cette pénalité est appliquée jusqu'à la constatation par le Port de la mise en conformité ou de la disparation du manquement constaté.

En outre, sans préjudice du droit du Port de postuler la réparation des dommages éventuels causés par les manquements imputables au concessionnaire, une pénalité fixe de 250 € est appliquée au concessionnaire, en complément de la pénalité journalière précitée.

23.2. Mesures d'office

En cas de manquement persistant et nécessitant une mise en conformité rapide, le Port est habilité à procéder à des mesures d'office.

Celles-ci consistent, en fonction du manquement constaté, soit en la résiliation de la convention selon les modalités définies à son article 21, soit en la mise en conformité du bien concédé, aux frais du concessionnaire, sans que le Port ne doive recourir à d'autres mises en demeure ou sommations que celles visées à l'article 23.1 précité.

Le Port notifie au concessionnaire sa décision d'appliquer les mesures d'office dont il précise la nature par lettre recommandée.

Le concessionnaire ne peut pas s'opposer à la réalisation des travaux éventuellement nécessaires.

Le manquement est considéré comme persistant lorsqu'il subsiste, en tout ou en partie, à l'expiration du délai accordé par le Port au concessionnaire pour y remédier.

23.3. Application

Les pénalités ainsi que les frais engagés par le Port sont portés en compte au concessionnaire.

A défaut de paiement dans les 60 jours de l'invitation à payer, le montant de la pénalité est déduit de la garantie visée à l'article 6 de la présente convention et celle-ci doit alors être reconstituée, selon les exigences fixées à l'article 6 de la présente convention.

Article 24 : Frais

Les frais résultants de la présente convention et notamment ceux de timbres, de plans, de transcription hypothécaire, de notaire et d'enregistrement sont à charge du concessionnaire.

Article 25 : Compétence du tribunal

En cas de litige, seuls les tribunaux de l'arrondissement judiciaire du Hainaut, division de Charleroi sont compétents.

Article 26 : Application de la T.V.A.

Une TVA de 21 % est à ajouter aux montants des redevances et/ou péages dont le concessionnaire est redevable envers le Port en exécution de la présente convention. Le n° de TVA du Port est : BE 0208 201 095.

Fait à Charleroi, en triple exemplaire, le ...

LE PORT AUTONOME DE CHARLEROI

Le Directeur,

Le Président

R. TOUZANI

Ch. LAURENT

Le Concessionnaire, ...

ANNEXES

1. Plan du bien concédé ;
2. Liste des travaux d'entretien à charge du concessionnaire.