



Ville de Wavre
Conseil Communal

CONCESSION DE PARKINGS PUBLICS
CONTRAT DE CONCESSION

Le présent document constitue le Contrat qui a été finalisé avec l'attributaire de la Concession 2018/001/C0.

Il reprend et précise l'art.2 du Règlement de procédure, les Spécifications contractuelles et intègre, au titre des annexes, les Spécifications techniques et, en vue de sa signature, l'Offre du Concessionnaire.

ENTRE

La Ville de Wavre, représentée par Françoise PIGEOLET, Bourgmestre et Christine GODECHOUL, Directrice générale, en vertu d'une délibération du Conseil communal du 23 avril 2019

Ci-après « **la Ville** » ou le « **Pouvoir adjudicateur** »

ET

Le Groupement constitué de

la s.a. Parkeerbeheer indigo s.a. (anciennement dénommée Besix Park s.a), BCE 406.141.176, dont le siège est situé à 2018 Antwerpen, Milistraat 33;

la s.a. Indigo Infra Belgium s.a. BCE 440.502.536, dont le siège est situé à 9051 Gent, Blijenstraat 21

la s.a. Parking Partners, BCE 525.657.549, dont le siège est situé à 9051 Gent, Blijenstraat 21

représenté par Monsieur Thomas Bimson, Directeur général d'Indigo, en vertu des statuts et procurations,

Ci-après « **Indigo** » ou le « **Concessionnaire** »

PREAMBULE

Par avis publié au Bulletin des Adjudications et au JOUE en février 2018, la Ville de Wavre a lancé une procédure en vue de la conclusion d'une Concession visant la gestion et l'exploitation de son parc de stationnement ainsi que la conception, le financement et la construction d'un nouvel immeuble de parking au lieudit « Parking des mésanges » et ce, dans le respect des dispositions applicables de la Loi du 17 juin 2017 relative aux contrats de concession et de son arrêté d'exécution du 25 juin 2017.

La Ville poursuit, via la Concession, l'objectif de confier à un partenaire privé, spécialisé et expérimenté, la Gestion et l'Exploitation du Parc de stationnement et leur adaptation, pendant la durée de la Concession, aux changements résultant :

- De la phase de construction du Parking des mésanges qui implique que, pendant celle-ci, les emplacements actuels ne seront pas disponibles,
- De la mise en œuvre du plan « Wavre 2030 » et de ses implications pendant les travaux et après leur achèvement quant au nombre d'emplacements de Parking disponibles, à leurs modalités techniques, opérationnelles et financières de Gestion et d'Exploitation et au déplacement éventuel des Equipements sur le Domaine public ;
- Des évolutions technologiques, sociales, économiques, urbanistiques et environnementales (indépendamment des modifications de la Réglementation) en matière de mobilité, d'aménagement urbain et de qualité de vie et de leurs implications sur le nombre d'emplacements de Parkings, leurs modalités techniques, opérationnelles et financières de Gestion et d'Exploitation et au déplacement, enlèvement ou remplacement des Equipements.

A l'issue de la procédure précitée, le Groupement composé des sociétés anonymes Indigo Infra Belgium, Parkeerbeheer Indigo et Parking Partners, s'engageant solidairement, a été désigné comme attributaire de la Concession.

Les Parties ont repris dans le présent Contrat les dispositions des Documents de Concession et de l'Offre finale du Concessionnaire

1. Définitions et interprétation

1.1. Définitions

Aux fins de l'exécution de la Concession, les termes avec majuscule ont les significations suivantes :

Acceptation : les décisions prises par le Pouvoir adjudicateur d'accepter un document ou une demande du Concessionnaire dans le cadre de l'exécution de la Concession. Ces acceptations n'exonèrent pas le Concessionnaire de sa responsabilité.

Autorités compétentes : les autorités (publiques), y inclus la Ville et la Région qui délivrent les Autorisations nécessaires, en vertu de la Réglementation, à la Construction et l'Exploitation du Parking des mésanges, à l'Installation, la Gestion et l'Exploitation des Equipements y inclus les Dispositifs de guidage.

Attribution de la Concession : la décision motivée du Pouvoir adjudicateur d'attribuer la Concession au Soumissionnaire ayant remis l'offre régulière économiquement la plus avantageuse.

Autorisations : toutes autorisations et permis nécessaires en vertu de la Réglementation pour construire et exploiter le Parking des mésanges, installer et exploiter les Equipements.

Certificat d'achèvement : le certificat délivré par le Pouvoir adjudicateur constatant que la Construction du Parking des mésanges est achevée et parfaitement conforme au dossier d'exécution, aux Permis et aux règles de l'art et en état de fonctionnement et d'Exploitation.

Comité d'accompagnement : Le comité mis en place par le Concessionnaire et la Ville aux fins du suivi de l'exécution de la Concession

Concession : la présente concession ayant pour objet la Gestion et l'Exploitation du Parc de stationnement de la Ville et incluant la conception, la réalisation, le financement du Parking des mésanges.

Conclusion de la Concession : la signature par le Pouvoir adjudicateur et le Concessionnaire du Contrat. La date de la signature constitue la Date de conclusion de la Concession.

Construction : toutes les prestations nécessaires à la réalisation des Travaux en vue du parfait achèvement du Parking des mésanges, en état de fonctionnement et d'Exploitation dans le respect des Spécifications techniques.

Contrat : le présent contrat de Concession y inclus ses annexes qui en font partie intégrante.

Dispositif de guidage : les Equipements qui de manière statique ou dynamique visent à guider les Usagers, à travers la Ville, vers le(s) Parking(s) y inclus le Parking des mésanges et à les informer des disponibilités.

Document(s) de Concession : l'avis de concession, le Règlement de procédure, les Spécifications techniques, les Spécifications contractuelles et tous les compléments ou rectifications qui y auront été apportés en application de l'article 1.5 du Règlement de procédure.

Domaine public : l'espace public composé de places et voiries et leurs dépendances dont la Ville est propriétaire ou gestionnaire.

Equipements: tous les équipements et installations nécessaires à la Gestion et à l'Exploitation des Parkings.

Exploitation : toutes les Prestations nécessaires à l'exploitation des Parkings, y inclus la perception et le recouvrement des redevances à charge des Usagers.

Gestion : toutes les Prestations nécessaires à la gestion du Parc de stationnement dans le respect des exigences minimales et des objectifs de la Ville. La gestion inclut notamment les obligations de maintenance, d'entretien (nettoyage) et renouvellement des Equipements, les obligations d'information

et de communication à l'égard des Usagers et les obligations de rapportage à la Ville et de concertation avec celle-ci dans le cadre du Comité d'accompagnement.

Groupement : le Concessionnaire constitué des opérateurs s.a Parking Indigo s.a., Indigo Infra Belgium s.a. et Parking Partners s.a. tels qu'identifiés ci-avant et qui s'engagent solidairement à l'exécution de la Concession

Installation : toutes les prestations nécessaires à la mise en service des Equipements des Parkings ouverts et des Dispositifs de guidage.

Jour : jour calendrier.

Normes : une spécification technique imposée par les Spécifications techniques, adoptée par un organisme de normalisation reconnu pour application répétée ou continue et qui appartient à l'une des catégories suivantes :

a) norme internationale : norme qui est adoptée par un organisme international de normalisation et qui est mise à la disposition du public ;

b) norme européenne : norme qui est adoptée par un organisme européen de normalisation et qui est mise à la disposition du public ;

c) norme nationale : norme qui est adoptée par un organisme national de normalisation et qui est mise à la disposition du public.

Offre : l'Offre finale du Concessionnaire sur la base de laquelle la Concession est attribuée.

Ordre de commencement des travaux : la décision du Pouvoir adjudicateur d'entamer la phase de construction du Parking des mésanges et dont la notification au Concessionnaire marque le début du délai d'exécution/achèvement du Parking des mésanges.

Permis : les permis requis par la Réglementation pour valablement construire et exploiter le Parking des mésanges.

Permis définitifs : les Permis devenus exécutoires et définitifs, c'est-à-dire qui n'ont pas fait l'objet de recours à l'expiration des délais pour leur introduction ou pour lesquels les voies de recours ont été épuisées ou sont considérées comme telles. Le caractère définitif des Permis est constaté contradictoirement par les Parties.

Parc de stationnement : tous les emplacements de parking public sur le Domaine public ainsi que tous les emplacements dans le Parking des mésanges tels qu'ils existent à la date de Conclusion de la Concession et pendant toute la durée de celle-ci.

Parkings : les emplacements de parking public sur le Domaine public.

Parking des mésanges : le parking, ses abords et voies d'accès et ses Equipements, à concevoir, financer, réaliser et exploiter par le Concessionnaire sur le Site (au lieudit « des mésanges »), d'une contenance minimale de 570 emplacements (pour véhicules à quatre roues) répartis sur trois plateaux.

Plan de stationnement : le plan repris dans l'Offre du Concessionnaire définissant les modalités de Gestion et d'Exploitation du Parc de stationnement et repris en **Annexe C** (document 4).

Prestations : tous les services, fournitures et travaux mis à charge du Concessionnaire pour réaliser l'objet de la Concession.

Redevance : la redevance annuelle due par le Concessionnaire au Pouvoir adjudicateur en exécution du Contrat.

Réglementation : toutes les dispositions légales, décrétales, réglementaires, administratives ou conventionnelles, de toute nature notamment de nature technique, fiscale, sociale, du travail, environnementale et notamment les dispositions visées à l'article 27 de la Loi du 17 juin 2016, obligatoires à titre général ou individuel, édictées au niveau national ou international, fédéral, régional ou local et applicables aux Prestations et plus généralement à l'exécution de la Concession. Elle inclut

les Normes et la Réglementation des concessions.

Règlementation des concessions : la réglementation qui s'applique à la passation et l'exécution de la Concession, à savoir :

- la loi du 17 juin 2016 relative aux contrats de concession, ci-après **la Loi du 17 juin 2016** ;
- la loi du 17 juin 2013 relative à la motivation, à l'information et aux voies de recours en matière de marchés publics et de concessions, telle que modifiée par la loi du 16 février 2017, ci-après **la Loi du 17 juin 2013** ;
- l'Arrêté royal du 25 juin 2017 relatif à la passation et aux règles générales d'exécution des contrats de concession, ci-après l'AR du 25 juin 2017.

Site : la zone définie dans les Spécifications techniques dans laquelle le Concessionnaire délimitera le périmètre d'implantation et de Construction du Parking des mésanges (incluant pour rappel ses accès et abords).

Spécifications techniques : le document intitulé « spécifications techniques et fonctionnelles » décrivant les caractéristiques requises des Prestations à charge du Concessionnaire, repris en **Annexe A**.

Travaux : les travaux, fournitures et services nécessaires à la Construction du Parking des mésanges.

Usager : personne qui utilise ou désire utiliser le Parc de stationnement et à charge duquel le Concessionnaire est rémunéré.

1.2. Interprétation

Les dispositions et les Annexes du Contrat se complètent mutuellement et sont à lire conjointement. En cas de contradictions ou de difficultés d'interprétation entre les dispositions du Contrat ou entre celles-ci et les Annexes, les Parties se concertent pour déterminer la disposition qui prévaut. A défaut d'accord, le Pouvoir adjudicateur détermine la disposition ou l'interprétation qui prévaut de sorte que ce soit la disposition la plus détaillée ou contraignante pour le Concessionnaire qui prévaut.

En cas de contradiction entre une Annexe au Contrat issue de l'Offre du Concessionnaire et les autres annexes ou le Contrat, ces dernières prévaudront.

Le Concessionnaire ne peut se prévaloir de lacunes, hiatus, imprécisions ou contractions dans le texte du Contrat ou des annexes issues de son Offre pour s'exonérer de ses responsabilités contractuelles.

2. Objet de la Concession

La Concession a pour objet la Gestion et l'Exploitation du Parc de stationnement y inclus la conception, le financement et la Construction du Parking des Mésanges conformément à la Réglementation et au Contrat.

La Ville ne garantit aucun nombre minimum d'emplacements de Parkings en vue de la Conclusion de la Concession et pendant toute sa durée d'exécution. La description du Parc de stationnement donné et Gestion et Exploitation au Concessionnaire (zone tarifaire gérée par le Concessionnaire) à la date de Conclusion de la Concession est repris en **Annexe B** qui n'indique les nombres d'emplacements qu'à titre indicatif sans engagement de la Ville sur un nombre minimum ou maximum.

En cours d'exécution de la Concession, si les besoins le justifient, la Ville se réserve la faculté de confier au Concessionnaire l'aménagement de nouveaux emplacements sur des terrains appartenant à la Ville et non affectés au parking public ou tout nouveau terrain qu'elle acquerrait à cet effet y inclus la conception et la construction d'immeubles de parkings aux fins de leur Gestion et l'Exploitation par le Concessionnaire.

2.1. Exclusivité

Pendant toute la durée de la Concession, le Concessionnaire sera le gestionnaire et exploitant exclusif du Parc de stationnement de la Ville et ce, dès la date d'entrée en vigueur du nouveau règlement communal y dédié, pour les Parkings sur le Domaine public et, dès le Certificat d'achèvement pour le Parking des Mésanges.

Il ne dispose pas d'exclusivité quant à l'occupation du Domaine public de la Ville, qui reste compétente et libre d'octroyer sur celui-ci à d'autres opérateurs des autorisations d'occuper son domaine à d'autres fins que celles de la Gestion ou de l'Exploitation du Parc de stationnement. A ce titre notamment, la Ville reste libre d'octroyer des autorisations/concessions pour les déménagements, l'installation et l'exploitation de terrasses de café/restaurant, l'installation et l'exploitation de bornes de rechargement électriques. Elle tient le Concessionnaire informé de ces décisions et se concerte avec lui dans le cadre du Comité d'accompagnement.

3. Durée de la Concession et délais d'exécution

La Concession prend cours le lendemain de la date de Conclusion de la Concession.

Sauf résiliation anticipée, elle est conclue pour une durée de **20 ans** à dater du lendemain de la date d'achèvement du Parking des Mésanges, telle que constatée par le Certificat d'achèvement, étant entendu que le Concessionnaire :

- introduit la demande de Permis au plus tard 15 Jours à dater du lendemain de l'acceptation définitive du dossier de permis par la Ville ;
- achève la Construction du Parking des Mésanges, constatée par le Certificat d'achèvement, dans les 14 mois à dater du lendemain de l'Ordre de commencement des Travaux, dans le respect du planning repris en Annexe C (Document 7).

Toute mise à jour du planning de construction du Parking des mésanges est communiquée au Pouvoir adjudicateur.

4. Valeur initiale de la Concession

La valeur de la Concession initiale est estimée à 40.175.414,00 €, soit la totalité des revenus escomptés pour toute la durée de la Concession, suivant le plan financier établi par le Concessionnaire dans son Offre finale (Annexe C, document 8).

5. Obligations des Parties

5.1. Obligations générales du Concessionnaire

Le Concessionnaire est tenu :

- Durant la phase préparatoire, de réaliser toutes les Prestations nécessaires à l'obtention de l'Ordre de commencement des Travaux et à l'entrée en vigueur du nouveau règlement communal « parkings », conformément au Contrat,
- Durant la phase de Construction, de réaliser toutes les Prestations nécessaires à l'obtention du Certificat d'achèvement, conformément au Contrat ;
- D'assumer la responsabilité décennale relative au Parking des mésanges, à partir de la date d'achèvement, constatée par le Certificat d'achèvement ;
- Pendant la phase d'Exploitation et de Gestion,

- de réaliser toutes les Prestations nécessaires à celles-ci en vue notamment de garantir un nombre d'emplacements de Parking minimum en exploitation qui soit suffisant pour répondre aux besoins et aux objectifs, tenant compte notamment des phases de mise en œuvre du plan « Wavre 2030 » et de la construction du Parking des mésanges. A cet effet, le Concessionnaire prend à sa charge toutes mesures nécessaires, moyennant Acceptation préalable par la Ville. Ce nombre minimal est estimé à 70% du Parc de Stationnement et concernera des emplacements répartis de manière telle que la continuité de l'activité commerciale et la mobilité seront assurés pendant la construction du Parking des mésanges et/ou la réalisation par la Ville des différents projets inclus dans le plan « Wavre 2030 ». A cet effet, le Concessionnaire établira un plan dûment justifié, le cas échéant à l'appui d'un relevé d'occupation actualisé (**Annexe C, document 4** – Offre du Concessionnaire) ;
- De tenir compte du programme de manifestations organisées ou soutenues par la Ville et qui lui seront communiquées annuellement ;
- De respecter le Plan Communal de Mobilité et de ses adaptations futures ;
- De respecter les objectifs suivants
 - Contribuer à l'attractivité et l'accessibilité de la Ville et au bien-être de ses habitants ;
 - Soutenir le développement du commerce, des activités culturelles et sportives organisées ou soutenues par la Ville notamment dans le Hall culturel polyvalent ;
 - Adapter le Parc de stationnement et ses modalités techniques et financières de gestion et d'Exploitation aux modifications résultant du plan « Wavre 2030 » et des évolutions technologiques, sociales, environnementales, économiques ou urbanistiques en matière de mobilité, d'aménagements urbains et de qualité de vie ;

Pendant toute la durée de la Concession, le Concessionnaire

- Met en place avec la Ville une gestion active et participative du Parc de stationnement par la mise en place d'un Comité d'accompagnement où sont représentés au minimum le Concessionnaire, la Ville et les commerçants en vue d'évaluer annuellement la Gestion et l'Exploitation du Parc de stationnement par le Concessionnaire et de contribuer à son évolution et adaptation au sens précité ;
- met en œuvre son plan de communication dans le respect de ce qu'il a proposé dans son Offre (Annexe C, document 4) sans préjudice des modifications, adaptations ou actions spécifiques demandées par la Ville via le Comité d'Accompagnement ni de l'Acceptation préalable par la Ville des différentes actions proposées et de leur formalisation. Sauf urgence, aucune communication aux Usagers et/ou aux commerçants n'est émise sans l'Acceptation préalable de la Ville.

Le Concessionnaire prend toutes les mesures exigées par les obligations précitées et supporte tous les risques et coûts nécessaires pour remplir les obligations précitées, sauf stipulation contraire du Contrat.

Quels que soient les événements et circonstances rencontrés pendant l'exécution de la Concession, prévisibles, imprévisibles ou imprévus, le Concessionnaire n'a droit à aucune indemnisation, révision de la Redevance ou prolongation de la durée de la Concession ou des délais d'exécution, sauf dans les cas limitativement prévus dans le Contrat ou si ce droit découle de dispositions impératives ou d'ordre public de la Réglementation.

Dans l'exécution de la Concession, le Concessionnaire assume par principe des obligations de résultat, sauf les exceptions explicitement prévues dans le Contrat.

5.2. Obligations particulières du Concessionnaire

5.2.1. Phase préparatoire

5.2.1.1. Dans les 30 Jours de la Conclusion de la Concession, le Concessionnaire constitue la garantie financière de bonne exécution de la Concession, visée à l'article 6.1

5.2.1.2. Le Concessionnaire élabore avec la Ville le nouveau règlement communal de redevance relatif aux Parkings sur le Domaine public de sorte qu'il puisse être adopté par les organes compétents de la Ville et entrer en vigueur au plus tard à la date à laquelle les Equipements du Concessionnaire pour les Parkings (voiries et parcs) sont installés et opérationnels, ceux-ci devant l'être au plus tard dans les 90 Jours (et en principe pour le 1^{er} juin 2019) à dater de la Conclusion de la Concession. Le Concessionnaire prend, exceptionnellement, en charge l'acquisition et l'installation de la signalisation verticale moyennant Acceptation préalable de la Ville de l'état des lieux et du devis pour le placement et l'installation. L'installation se fait avec le concours et la supervision d'un agent désigné par la Ville. Le montant du devis approuvé sera pris en charge par la Ville, en déduction du premier paiement de la Redevance.,

5.2.1.3. Dans les 30 Jours de la Conclusion de la Concession, le Concessionnaire conclut les assurances nécessaires à couvrir ses responsabilités conformément à l'art. 12 du Contrat et soumet copie des contrats conclus à la Ville.

5.2.1.4. Au plus tard dans les 10 Jours suivant la Conclusion du Marché, les représentants de la Ville et du Concessionnaire se réunissent pour déterminer les adaptations et précisions mineures devant être apportées à l'avant-projet du Parking des mésanges repris en Annexe C (Document 5), dans le respect des Spécifications techniques (Annexe A) et de la Réglementation. Ces adaptations peuvent résulter, si la Ville le requiert, d'une consultation des riverains et commerçants. Ces adaptations ne sont pas des Modifications au sens de l'article 7.1 ci-après. Elles n'ont aucun impact sur le montant de la Redevance ni sur les délais d'exécution. Le cas échéant, c'est-à-dire si les Parties n'ont pas pu convenir de ces adaptations lors de la réunion et les définir dans le PV de cette réunion, la Ville notifie la description de ces adaptations au Concessionnaire au plus tard dans les 20 Jours de la réunion.

Au plus tard dans les 20 Jours suivant la réunion ou la notification précitée, le Concessionnaire transmet au Pouvoir adjudicateur un dossier d'exécution tenant compte des adaptations demandées. Ce dossier inclut au minimum :

- Les plans et coupes des constructions (échelle minimum 1/200)
- Les esquisses des façades
- Le plan d'implantation et d'aménagement paysager du Parking des mésanges
- Une note explicative des plans et esquisses précisant les qualités fonctionnelles, techniques et esthétiques des Constructions
- Le rapport et l'approbation du bureau de contrôle pour les éléments ayant trait à la stabilité, l'étanchéité, le gros œuvre et les équipements techniques y inclus la sécurité incendie
- Un dossier technique précisant les caractéristiques techniques des matériaux et équipements (fiches techniques) ainsi que les critères de qualité normés que l'Adjudicataire s'engage à respecter
- Le métré des Travaux ;
- Le planning établi dans le respect de son Offre et du Contrat et qui définit au minimum la date d'introduction du Permis, la date d'achèvement du gros œuvre « fermé » et étanche et la date prévue d'achèvement du Parking des

mésanges. Il précise les phases principales de la construction et le chemin critique des Travaux ;

- La liste de tous les sous-traitants intervenant à l'exécution des Travaux connus à cette date, leur identification complète et la partie des Travaux qui leur est confiée.

Dans les 20 Jours à compter de sa réception, le Pouvoir adjudicateur approuve le dossier d'exécution ou transmet au Concessionnaire ses commentaires et demandes de précisions/corrections. Au plus tard dans les 20 Jours à compter de la notification du Pouvoir adjudicateur, le Concessionnaire soumet une version amendée du dossier d'exécution (i) tenant compte des remarques et commentaires du Pouvoir adjudicateur, et (ii) approuvé par son bureau de contrôle.

Le Pouvoir adjudicateur approuve le dossier d'exécution amendé dans les 20 Jours à compter de sa réception. A défaut, il communique ses commentaires dans le même délai au Concessionnaire qui soumet à l'approbation du Pouvoir adjudicateur une version corrigée du dossier d'exécution, approuvé par le bureau de contrôle et ce, dans le même délai que celui prévu à l'alinéa précédent.

En cas de désaccord persistant au-delà d'un délai de 5 Mois à dater de la Conclusion du Marché, ou en tout temps à la demande d'une des parties, le Comité stratégique intervient suivant la procédure prévue à l'article 17.

- 5.2.1.5.** Dans les 10 Jours de l'accord des Parties sur le dossier d'exécution définitif, le Concessionnaire notifie pour Acceptation à la Ville son dossier de demande de permis et, si la Ville en fait la demande, organise une présentation de sa demande aux représentants de la Ville. Dans les 10 Jours au plus tard de la notification ou de la présentation orale précitées, la Ville notifie son Acceptation ou le cas échéant ses commentaires et le délai endéans lequel le dossier doit être mis à jour. Au plus tard dans les 15 Jours de l'Acceptation définitive par la Ville, le Concessionnaire introduit la demande de permis au nom et pour compte de la Ville.

Les Parties mettent tout en œuvre pour le dossier de demande de Permis soit introduit au plus tard dans les 6 Mois de la Conclusion de la Concession. i.

- 5.2.1.6.** Dans les 90 Jours au plus tard de l'introduction du Permis, le Concessionnaire soumet à la Ville les mesures qu'il entend prendre pour assurer un nombre suffisant d'emplacements de parkings pendant la phase de construction du Parking des mésanges. Dès Acceptation par la Ville, le suivi et l'adaptation éventuellement de ces mesures est fait au sein du Comité d'Accompagnement.

- 5.2.1.7.** Dans les 20 Jours de la délivrance du Permis, le Concessionnaire soumet au Pouvoir adjudicateur pour Acceptation son dossier d'exécution mis à jour sur la base du Permis et notamment la liste mise à jour de tous les Sous-traitants intervenant à l'exécution des Travaux.

5.2.2.Phase d'exploitation des Parkings

- 5.2.2.1.** Pour autant que les contrats d'assurance aient été conclus, la garantie financière constituée, les Equipements et la signalisation verticale installés, et le nouveau règlement communal de redevances entré en vigueur, le Concessionnaire Gère et Exploite les Parkings sur le domaine public, y inclus les emplacements situés au lieu-dit des mésanges, dans le respect des modalités définies en **Annexes B et C** (Document 4 – Plan de stationnement)

- 5.2.2.2. Le Concessionnaire fournit et installe les Equipements conformément à son offre (Annexe C – document 4 plan de stationnement).
- 5.2.2.3. Le Concessionnaire exploite le parking de la sucrerie en tenant compte des besoins résultant de l'exploitation du Hall culturel polyvalent et s'engage à cet effet, vis-à-vis de la Ville, à collaborer avec la régie communale autonome.
- 5.2.2.4. Le Concessionnaire est propriétaire de tous les Equipements qu'il installe et incorpore au Domaine public. Il supporte tous les frais, impôts, taxes, redevances charges et responsabilités liés à tous les Equipements, ceux qu'il installe et ceux existants, et est responsable de tous dommages qu'ils causent à la Ville, au Domaine public et aux tiers ou que ceux-ci causent aux Equipements.
- 5.2.2.5. Le Concessionnaire assure la maintenance, l'entretien et le renouvellement de ces Equipements suivant le plan joint en **Annexe C** (– Document 6- Plan de maintenance).

5.2.3.Phase de Construction du Parking des Mésanges

- 5.2.3.1. A dater de l'Ordre de commencement des Travaux, le Concessionnaire exécute toutes les Prestations nécessaires à l'obtention du Certificat d'achèvement dans le respect du délai visé à l'article 3. Il s'assure que le Parking des mésanges est construit, achevé et équipé dans le respect (i) des Spécifications techniques jointes en annexe A, (ii) du Permis, (ii) de son dossier d'exécution tel qu'Accepté par la Ville et (iv) des règles de l'art.
- 5.2.3.2. Pendant toute la phase de Construction du Parking des mésanges, le Concessionnaire prend toutes les mesures nécessaires à assurer la mobilité à ses alentours et à ne pas entraver les fonctions locales.
- 5.2.3.3. Dans les 30 Jours précédant la date d'achèvement programmée, le Concessionnaire invite la Ville aux opérations de vérifications, essais et autres visites.
- 5.2.3.4. Le Certificat d'achèvement est délivré par la Ville pour autant que le Parking des mésanges (y inclus ses accès et abords) soit achevé, conforme aux Spécifications techniques, au Permis et au dossier d'exécution du Concessionnaire, parfaitement propre et sécurisé, ses Equipements installés et opérationnels dans le respect des Spécifications techniques et de l'Offre du Concessionnaire, toutes les vérifications et essais ayant été réalisés et satisfaisants.
- 5.2.3.5. En cas de constatation de désordres ou malfaçons mineures et en nombre restreint qui n'affectent pas la Gestion et l'Exploitation du Parking des mésanges dans le respect des Spécifications techniques, du Permis et du dossier d'exécution Accepté, le Certificat d'achèvement pourra être délivré avec réserves ou remarques pour autant que le Parking soit parfaitement propre et sécurisé. Le Certificat d'achèvement listera les réserves ou remarques à lever et les délais endéans lesquels ils doivent l'être sous peine d'une pénalité de 400,00 euros par Jour de retard et par réserve jusqu'à ce qu'il y soit remédié.
- 5.2.3.6. En cas de refus de Certificat, le Pouvoir adjudicateur dresse la liste des défauts, manquements et désordres qui justifient ce refus et indique les délais endéans lesquels le Concessionnaire doit y remédier. Lorsqu'il estime que les défauts, manquements et désordres ont été résolus, le Concessionnaire adresse une nouvelle demande de Certificat d'achèvement.
- 5.2.3.7. En cas de désaccord des Parties à la deuxième demande de Certificat d'achèvement ou de désaccord prolongé quant à la levée des remarques/réserves assortissant le Certificat d'achèvement délivré avec réserves, les Parties soumettent leur différend au Comité stratégique visé à l'article 17.

5.2.4. Phase d'Exploitation du Parking des mésanges

5.2.4.1. A dater de la délivrance du Certificat d'achèvement (avec réserve) le Concessionnaire exécute toutes les Prestations nécessaires à sa Gestion et son Exploitation dans le respect des Spécifications techniques (Annexe A) et de l'Offre du Concessionnaire (Annexe C). Il assume la responsabilité décennale sur le Parking des mésanges.

5.2.4.2. Le Concessionnaire fait constater, dans l'année qui suit la délivrance du Certificat d'achèvement, la conformité du Parking des mésanges aux Normes de la « European Standard Parking association ». A défaut de constat de conformité au plus tard 1 an après délivrance du Certificat d'achèvement, une pénalité de 400,00 € par Jour est appliquée jusqu'à ce qu'il y soit remédié.

5.3. Obligations du Pouvoir adjudicateur

Le Pouvoir adjudicateur :

5.3.1. S'engage à établir avec le Concessionnaire le Règlement communal de redevances pour la Gestion et l'Exploitation des Parkings sur le Domaine public et à le faire approuver par son organe compétent pour une entrée en vigueur au plus tard à la date à laquelle ses Equipements sont installés et opérationnels (en principe le 1^{er} juin 2019).

5.3.2. Concède au Concessionnaire un droit de superficie sur le Site, dont le périmètre est défini sur la base du plan d'implantation du Parking des mésanges (dossier de Permis) y inclus ses abords et voies d'accès (hors Domaine public). Il assure au Concessionnaire l'accès au Site.

5.3.3. S'engage à passer l'acte authentique devant notaire dans les 60 Jours à compter de l'obtention du Permis définitif pour autant que le Concessionnaire ait constitué sa garantie financière de bonne exécution de la Concession visée à l'article 6.1 et conclu ses assurances conformément à ce qui est prévu à l'art.12. L'acte authentique contient au minimum les mentions suivantes :

- Description du Site sur lequel il est établi ;
- Durée de 20 ans à dater du lendemain de la date d'achèvement constatée par le Certificat d'achèvement ;
- Paiement d'une redevance unique de 1 euro ;
- Affectation en vue de la réalisation du Parking des mésanges conformément au dossier d'exécution, au Permis définitif et aux Spécifications techniques ;
- Renonciation par le Concessionnaire aux droits prévus aux articles 5 et 6 de la loi du 10 janvier 1824 ;
- Interdiction pour le Concessionnaire de céder ou hypothéquer son droit, de détruire ou céder le Parking des mésanges sans l'accord préalable du Pouvoir adjudicateur ;
- La prise en charge par le Concessionnaire de tous les frais, impôts, taxes et redevances liés à la constitution et à l'extinction du droit de superficie, au Site ou au Parking des mésanges ;
- Le transfert, à l'expiration du droit de superficie, au Pouvoir adjudicateur de la pleine propriété, quitte et libre de tous droits ou charges, du Parking des mésanges, en parfait état de maintenance et de fonctionnement, par accession et ce, sans indemnité pour ce dernier ;
- L'expiration automatique et immédiate du droit de superficie, sans indemnité, frais ni charge pour le Pouvoir adjudicateur en cas de résiliation anticipée de la Concession.

5.3.4. S'engage à donner l'Ordre de commencement des travaux à l'obtention du Permis définitif pour autant que les mesures visées à l'art. 5.2.1.6. aient été prises et Acceptées par la Ville et que le dossier d'exécution des Travaux mis à jour ait été Accepté (art.5.2.1.7) ;

5.3.5. Sauf pour ce qui concerne la première installation des Equipements et des signalisations verticales, conformément à ce qui est prévu sous l'art.5.2.1.2, la Ville s'engage à réaliser les marquages au sol et signalisations pour les Parkings sur le Domaine public dont les nouveaux emplacements ont été Acceptés par lui ;

5.3.6. S'engage à prendre les mesures nécessaires afin de réprimer le stationnement gênant et non autorisé conformément au Règlement de Police de la Ville.

6. Dispositions financières

6.1. Garantie financière de bonne exécution de la Concession

Dans les 30 Jours de la Conclusion de la Concession, le Concessionnaire constitue une garantie financière de bonne exécution de la Concession pour un montant de 5% du coût estimé des Travaux, hors TVA, frais d'étude et coûts de financement via une garantie bancaire appellable à première demande. Les pénalités et amendes prévues par le SLA du Concessionnaire (Annexe C – document 6 – plan de maintenance) et/ou par le Contrat pourront être prélevées d'office sur la garantie qui sera en outre acquise au Pouvoir adjudicateur en cas de résiliation unilatérale pour manquement grave du Concessionnaire. Elle sera libérée pour 50 % à la date d'achèvement du Parking des mésanges constatée par le Certificat d'achèvement et pour 50 % à la fin de la Concession.

6.2. Rémunération du Concessionnaire

Le Concessionnaire est exclusivement rémunéré à charge des Usagers.

Il applique les tarifs définis dans son Offre (Annexe C – Document 4 – plan de stationnement) dans le respect des Spécifications techniques (Annexe A) et notamment de ce qu'elles prévoient pour le prix de l'abonnement de la SNCB/Be-Parking dans le Parking des mésanges et de la gratuité accordée aux navetteurs dans le Parking de la gare, si l'Option est levée.

Les tarifs de l'Offre du Concessionnaire :

- Peuvent être revus de commun accord des Parties dans le cadre du Comité d'accompagnement notamment pour tenir compte, à des intervalles à définir par la Ville, de l'indexation qui sera calculée annuellement mais non appliquée, suivant la formule prévue dans l'Offre du Concessionnaire (Annexe C)
- Peuvent être revus dans les cas et hypothèses visées ci-après au titre des modifications et circonstances exceptionnelles.

6.3. Redevances à charge du Concessionnaire

Le Concessionnaire s'engage à verser au Pouvoir adjudicateur la redevance annuelle calculée comme suit :

Pour les dix premières années (civiles):

- [redacted] €
- [redacted]
- [redacted] € non indexés
- [redacted] non indexés

A partir de la onzième année (civile) : 300.000 € indexés.

En aucun cas, la Redevance ne peut être inférieure à 600.000,00 € par an sur les dix premières années et 300.000€ pour les années suivantes, montants indexés suivant la formule prévue dans l'Offre du Concessionnaire (Annexe C) :

La redevance est due et payée comme suit

- Pendant les 10 premières années contractuelles, un acompte de 300.000 € est versé le 30 juin, le solde calculé comme ci-dessus au 31 décembre.
- A partir de la 11ème année contractuelle, la redevance annuelle de 300.000 € est payée mensuellement en 1/12èmes

Sans préjudice de ce qui précède, les décomptes sont établis par année civile, le premier exercice s'étalant à cet effet du 1er juin 2019 au 31/12/20, le premier acompte étant payé le 30 juin 2020.

En cas de désaccord des Parties quant au montant annuel de la Redevance (et/ou des pénalités ou amendes qui seraient ajoutées à ce montant), elles soumettent leur différend au Comité stratégique.

En cas de levée de l'Option, le Concessionnaire est redevable à la SNCB/Be-Parking d'une redevance annuelle égale à 60% des revenus des horodateurs dédiés au parking de la gare.

7. Modifications de la Concession

Les dispositions du présent article 7 (et de l'article 8) sont sans préjudice des dispositions des articles 64, 66, 67 et 68 de l'AR du 15 juin 2017 relatives aux modifications que les Parties peuvent convenir d'apporter à la Concession. Ces modifications ne seront effectives que moyennant conclusion et signature d'un avenant au Contrat.

En particulier, la Ville accepte d'ores et déjà que, en vertu des dispositions de l'art.66, 2° de l'AR du 25 juin 2017, le Concessionnaire soit remplacé par celle des sociétés du Groupement qui absorberait les autres.

7.1. Modifications imposées par le Pouvoir adjudicateur

7.1.1. Dans les limites fixées par la Réglementation des concessions (articles 64 à 68 AR du 25 juin 2017), le Pouvoir adjudicateur peut imposer des modifications au Contrat.

7.1.2. Par ailleurs, le Pouvoir adjudicateur se réserve la faculté, si les besoins en parking public le justifient, de confier au Concessionnaire l'aménagement et l'équipement de nouveaux emplacements de parking sur des terrains ou espaces non affectés au stationnement ou nouvellement acquis par la Ville à cet effet y inclus la conception et la construction de nouveaux immeubles de parking, aux fins de lui en confier la Gestion et l'Exploitation. Ces modifications peuvent donner lieu à la prolongation de la durée de la Concession dans le respect des dispositions de la Réglementation des concessions quant à la durée maximale des concessions, ou à d'autres modifications du Contrat et notamment à une modification des tarifs, voire à une modification du calcul de la Redevance.

7.1.3. Dans les cas visés aux art. 7.1.1 et 7.1.2, le Pouvoir adjudicateur notifie sa demande de modification au Concessionnaire indiquant précisément son objet et l'invitant à lui soumettre, dans les 30 Jours, des informations préliminaires sur cette demande qui doivent inclure (i) l'impact éventuel sur les délais d'exécution/d'achèvement prévus au planning du Concessionnaire, (ii) l'éventuel préjudice important (au sens de l'art.10) et

dans ce cadre l'impact éventuel sur la durée de la Concession, et (iii) tout impact éventuel sur le profil des risques assumés par le Concessionnaire ou sur tout autre élément essentiel de la Concession.

Le Pouvoir adjudicateur dispose d'un délai de [30] Jours à dater de la réception de ces informations préliminaires pour confirmer sa demande au Concessionnaire et lui demander de lui adresser une proposition et étude de la modification demandée. A défaut de réaction dans le délai précité, le Pouvoir adjudicateur est présumé renoncer à sa demande de modification, sans préjudice de son droit à faire réaliser celle-ci par un tiers dans le respect de la Réglementation des concessions.

Dans les [30] Jours de la notification de la confirmation précitée, le Concessionnaire adresse une proposition et étude de la modification incluant une proposition technique détaillée, l'impact sur les délais d'exécution ou d'achèvement le cas échéant, le préjudice important et les propositions d'indemnisation (y inclus une proposition de prolongation de durée de la Concession), la nécessité d'obtenir des Autorisations, l'impact éventuel sur les conditions de Gestion et d'Exploitation des Parkings et/ou du Parking des mésanges, et tout autre élément que le Concessionnaire jugera utile et notamment le délai maximal de réaction du Pouvoir adjudicateur.

Dans les 15 Jours de la réception de cette première proposition/étude, le Pouvoir adjudicateur peut demander des précisions ou compléments d'information.

Dans les délais imposés par le Concessionnaire, qui ne peuvent être inférieurs à [30] Jours de la réception de la proposition/étude, le Pouvoir adjudicateur réagit à l'étude/la proposition, cette réaction consistant soit dans un refus, soit dans une Acceptation, soit dans une Acceptation moyennant proposition détaillée.

En cas de désaccord des parties sur les impacts de la modification en termes techniques ou financiers, les Parties soumettent leur différend au Comité stratégique.

L'accord des parties sur la modification fait l'objet d'un avenant au Contrat, rédigé par le Concessionnaire.

Les frais relatifs à l'étude et proposition de modification sont soit inclus dans le coût de cette modification si elle est acceptée par le Pouvoir adjudicateur soit remboursés par ce dernier en cas de refus de la Modification.

7.2. Adaptations demandées par le Concessionnaire

Dans les limites fixées par la Réglementation des Concessions (articles 64 et 66 à 68 AR du 25 juin 2017), et pour autant qu'elles n'impliquent pas une modification du calcul de la Redevance (résultant en une diminution de son montant) ni une prolongation des délais d'exécution visés à l'article 3 du Contrat ou de la durée de la Concession et qu'elles ne diminuent pas la qualité de la Gestion et de l'Exploitation du Parc de stationnement et du Parking des mésanges telle qu'elle résulte des Annexes **A** (Spécifications techniques) et **C** (Offre du Concessionnaire) le Concessionnaire peut soumettre à l'Acceptation du Pouvoir adjudicateur :

- Toutes adaptations au Parking des mésanges tel que présenté dans son Offre résultant du Permis, des Autorités compétentes ou de la Réglementation (phase de conception et de Construction du Parking des mésanges) ;
- Toutes adaptations aux modalités de Gestion et d'Exploitation du Parc de stationnement.

Le Pouvoir adjudicateur n'est jamais tenu d'Accepter une demande d'adaptation du Concessionnaire.

7.3. Révision des modalités de Gestion et d'Exploitation

Pour autant qu'elles n'impliquent pas une modification des modalités de calcul de la Redevance, une prolongation de la durée de la Concession ou des délais d'exécution visés à l'article 3, les modalités de Gestion et d'Exploitation des Parkings y inclus le nombre minimal d'emplacements du Parc de stationnement disponibles pourront être revues par les Parties pour les adapter (i) aux (i) objectifs du Pouvoir adjudicateur tels que définis au préambule, (ii) au Plan « Wavre 2030 », et (iii) aux évolutions technologiques, sociales, économiques, environnementales et urbanistiques en matière de mobilité, d'aménagement urbain et de qualité de vie. Ces adaptations sont discutées au sein du Comité d'Accompagnement.

7.4. Révision des tarifs

Les tarifs pour les Parkings fixés dans l'Annexe C (Document 4 - Plan de stationnement) sont revus

- À intervalle définis par la Ville, dans le cadre du Comité d'Accompagnement, pour tenir compte de l'indexation,
- À la demande du Concessionnaire ou de la Ville pour répondre (a) aux objectifs du Pouvoir adjudicateur tels qu'ils résultent du préambule, (b) au Plan « Wavre 2030 » (annexe XX – Spécifications techniques), et (c) aux évolutions technologiques, sociales, économiques, environnementales et urbanistiques en matière de mobilité, d'aménagement urbain et de qualité de vie et,
- Le cas échéant, en cas de préjudice important au sens de l'article 8.4.

7.5. Suspension de l'exécution de la Concession ordonnée par le Pouvoir adjudicateur

7.5.1. Sans préjudice des dispositions de l'article 9, le Pouvoir adjudicateur peut ordonner une suspension de l'exécution de la Concession. Dans ces cas, le Concessionnaire a droit à une prolongation des délais d'exécution ou de la durée de la Concession à concurrence du délai de suspension. Il a droit à une indemnisation uniquement dans les cas où il peut démontrer que cette suspension lui a causé un préjudice important au sens de l'article 8.

7.5.2. Ne donnent toutefois droit à aucune prolongation des délais d'exécution ou de la durée de la Concession ni à aucune indemnisation, la suspension ordonnée par le Pouvoir adjudicateur

- En cas de manquement contractuel (grave) du Concessionnaire ;
- En cas de manquement du Concessionnaire à ses obligations en vertu du droit social, du travail ou environnemental visées à l'article 7 de la Loi du 17 juin 2016 et notamment lorsque le Pouvoir adjudicateur est informé (par notification de l'inspection sociale ou par affichage, notamment) de ce que l'Adjudicataire ou un sous-traitant occupe des travailleurs en séjour illégal ou manque gravement à son obligation de payer, dans les temps, à ses travailleurs la rémunération qui leur est due.

7.5.3. En cas de suspension ordonnée par le Pouvoir adjudicateur, pour quelque motif que ce soit, le Concessionnaire prend toutes les mesures nécessaires et utiles à la préservation et protection contre les intempéries, vols ou autres actes de malveillance des Travaux déjà exécutés, matériaux, matériel et équipements sur place, du Parking des mésanges et des Equipements.

8. Circonstances exceptionnelles

8.1. Toutes difficultés généralement quelconques, normalement prévisibles par un Concessionnaire diligent, rencontrées lors de l'exécution de la Concession ne lui donnent en aucun cas droit à une révision du Contrat et, en particulier, des modalités de calcul de la Redevance (résultant dans la diminution de son montant), prolongation des délais d'exécution ou de la durée de la Concession ou une indemnité quelconque. Il est supposé avoir tenu compte de ces difficultés lors de l'établissement de son Offre.

8.2. Toutefois le Concessionnaire peut demander une indemnisation (sous la forme d'une révision des modalités de calcul la Redevance, d'une révision des tarifs ou d'une prolongation de la durée de la Concession) ou la prolongation des délais d'exécution en cas de circonstances exceptionnelles répondant aux conditions suivantes

- Imprévisibles pour l'Adjudicataire à la date d'introduction de son Offre ;
- Indépendantes de sa volonté et aux conséquences desquelles il ne peut obvier malgré toutes ses diligences ;
- Et qui, pour obtenir une indemnisation, lui occasionnent un préjudice important ;
- Ou qui, pour obtenir une prolongation des délais d'exécution, lui occasionnent un retard au regard du planning de réalisation du Parking des mésanges ou de renouvellement des Equipements pour les autres Parkings.

8.3. Les circonstances exceptionnelles incluent, pour autant qu'elles répondent aux conditions précitées :

- Les modifications de la Réglementation (notamment fiscale) publiées à partir du 10^{ème} Jour précédant la date ultime d'introduction des offres finales, qui ont un impact particulier sur le Concessionnaire dans le cadre de l'exécution de la Concession et qui ne sont prises en compte, directement ou indirectement, dans les hypothèses de révision des tarifs ou dans le calcul de la Redevance ;
- Un refus de Permis ou son annulation par le juge compétent ;
- Un Permis délivré sous des conditions ou charges que le Concessionnaire ne pouvait pas raisonnablement prévoir à la date d'introduction de la demande ;
- Les fouilles extensives (au-delà du délai fixé dans le planning pour l'évaluation archéologique par le SPW) ou les perturbations liées aux découvertes archéologiques ;
- Les travaux requis par une pollution de sol ou de sous-sol non renseignée dans les Documents de concession ;
- Les dégâts, déplacements ou enlèvements d'impétrants que le Concessionnaire ne pouvait pas prévoir lors de l'introduction de son Offre finale sur la base des Documents de concession et de ses propres vérifications et études ;
- Les faits, décisions ou manquements du Pouvoir adjudicateur et notamment les décisions que le Pouvoir adjudicateur prend en application de l'article 7.1. ou 7.5. et qui incluent toute décision de la Ville, notamment dans le cadre du Plan Wavre 2030 impliquant une diminution brutale, inattendue et importante du nombre d'emplacements inclus dans le Parc de Stationnement (Annexe B)

8.4. Le préjudice important est celui qui, pour le Concessionnaire, remet significativement en cause l'équilibre financier de la Concession tel qu'il ressort de son plan financier (Annexe C, document 8) en ce qu'il diminue de plus de 20% l'EBIT, plan financier adapté (aux circonstances dénoncées) à l'appui.

8.5. Ce droit à révision est conditionné à l'obligation pour le Concessionnaire :

- De dénoncer par écrit (email) à la Ville ces circonstances et leur impact sur l'exécution de la Concession et ce, au plus tard dans les 30 Jours de leur survenance ou de leur connaissance par le Concessionnaire. Cette

dénonciation est obligatoire quelle que soit la nature de la circonstance y inclus les cas où il s'agit d'un fait imputable au Pouvoir adjudicateur ;

- L'Acceptation par la Ville, dans un délai de 30 Jours de la notification précitée, de ce que les faits ou circonstances dénoncés sont constitutifs de circonstances exceptionnelles au sens du présent article 8 et de leurs impacts en termes de retard par rapport au planning du Concessionnaire ou de préjudice important. En cas de désaccord prolongé entre les Parties, celles-ci font appel au Comité stratégique ;
- D'introduire une réclamation chiffrée et justifiée sur la base de l'Acceptation du Pouvoir adjudicateur ou du Comité stratégique.

9. Force majeure

9.1. En cas de force majeure, c'ad de circonstances imprévisibles à la date de Conclusion de la Concession, indépendantes de la volonté de la partie qui l'invoque et aux conséquences desquelles elle ne peut obvier malgré toutes ses diligences et rendant l'exécution du Contrat partiellement ou totalement, provisoirement ou définitivement impossible ou qui occasionne un préjudice à ce point substantiel qu'il rend l'exécution de la Concession financièrement impossible ou pratiquement impossible, les obligations qui suite à ce cas de force majeure, ne peuvent être remplies ou ne peuvent l'être que moyennant un préjudice substantiel, sont suspendues pendant toute la durée du cas de force majeure.

9.2. En cas de survenance d'un cas de force majeure,

- La partie qui l'invoque le notifie sans délai à l'autre partie et au plus tard dans les 30 Jours de sa survenance ou de sa connaissance par la partie qui l'invoque
- Le Concessionnaire prend toutes les mesures nécessaires et utiles à la préservation et protection contre les intempéries, vols, ou autres actes de malveillance des Travaux déjà exécutés, matériaux, matériel et équipement sur place, du Parking des mésanges et des Equipements,
- Les Parties doivent se concerter sur les possibilités de poursuivre la Concession moyennant modifications s'il y a lieu au sens de l'article 7 ;
- Le Contrat est résilié, si la suspension dure plus de 6 mois, sauf accord contraire des Parties sur un délai plus long, et qu'aucune solution n'a été trouvée dans ce délai pour poursuivre l'exécution ou si, dès sa notification, le cas de force majeure se révèle comme empêchant définitivement l'exécution de la Concession.

10. Responsabilité et assurance du Concessionnaire

10.1. Le Concessionnaire exécute ses Prestations dans le respect du Contrat, de la Réglementation et des règles de l'art. Il assume toutes les conséquences de ses manquements contractuels et de toute violation de la Réglementation dans l'exécution de la Concession.

10.2. Le Concessionnaire est responsable des Equipements et des dégâts que ces infrastructures, leur installation ou exploitation causent à la Ville, aux tiers (Utilisateurs, impétrants, propriétaire des voiries, etc.) ou que des tiers causent à ses Equipements. Il assume notamment la responsabilité sur pied de l'art. 544 Code Civil.

10.3. Le Concessionnaire assure sa responsabilité civile et professionnelle en tant que concepteur, constructeur, propriétaire, gestionnaire et exploitant du Parking des mésanges.

10.4. Il conclut les assurances nécessaires à couvrir ses responsabilités précitées. Il conclut ou fait conclure par son entrepreneur une assurance tous risques chantier et couvrant la

responsabilité décennale des intervenants à la conception et à la construction du Parking des mésanges.

10.5. Il tient la Ville indemne de tout recours.

11. Sous-traitance

11.1. Le Concessionnaire doit sous-traiter la Concession aux tiers identifiés dans son Offre. Tout changement de sous-traitant identifié dans l'Offre doit être soumis à l'Acceptation préalable du Pouvoir adjudicateur avant leur intervention effective. Le Concessionnaire soumet à cet effet tous les documents qui permettent au Pouvoir adjudicateur de vérifier l'absence de motifs d'exclusion dans le chef de ces sous-traitants et, pour ceux qui interviennent à la construction du Parking des mésanges, permettant de vérifier qu'ils disposent de l'agrément requis au regard des travaux qui leur sont confiés. L'Acceptation par le Pouvoir adjudicateur n'exonère pas le Concessionnaire de ses obligations et interdictions en matière de sous-traitance telles que précisées à l'article 13.2 et 13.3. et 13.4.

11.2. Le Concessionnaire ne peut faire intervenir à l'exécution de la Concession des sous-traitants en situation d'exclusion au sens des articles 50 à 53 de la Loi du 17 juin 2016 (art.3.2 Règlement de procédure), un entrepreneur exclu en vertu de la loi du 21 mars 1991 sur l'agrément des entrepreneurs, un entrepreneur qui ne dispose pas de l'agrément requis en vertu de ladite Loi.

11.3. Le Concessionnaire interdit au sous-traitant auquel il aurait confié la totalité de la Concession de sous-traiter à un autre sous-traitant la totalité de la Concession ou d'en conserver uniquement la coordination.

11.4. Le Concessionnaire veille à ce que, pour ce qui concerne la construction du Parking des mésanges, la chaîne de sous-traitance soit limitée à 3 niveaux, sauf circonstances exceptionnelles ou accord préalable du Pouvoir adjudicateur dans le respect de l'article 53 de l'AR du 25 Juin 2017, sous peine de la pénalité prévue à cet article

11.5. En cas de non-respect des dispositions du présent article 11, le Pouvoir adjudicateur peut (i) appliquer une pénalité de 500 € par jour de contravention/sous-traitant, (ii) ordonner la suspension immédiate des Prestations exécutés par un sous-traitant refusé ou interdit au sens des articles 13.1 à 13.4, (ii) ordonner son remplacement sous peine de la pénalité spéciale visées à l'article 52 l'AR du 25 juin 2017, (iii) résilier la Concession ou appliquer les mesures d'office conformément à l'article 71 de l'AR du 25 Juin 2017.

12. Personnel

12.1. Le Concessionnaire affecte et fait affecter à l'exécution des Prestations objets de la Concession le personnel qualifié et en nombre suffisant, et, pour les représentants du Concessionnaire ou des sous-traitants en contact avec les représentants de la Ville ou de usagers, maîtrisant parfaitement le français. Il respecte l'organigramme de son Offre.

12.2. Le Concessionnaire respecte et fait respecter par tout sous-traitant intervenant dans l'exécution de la Concession ou toute entité mettant du personnel à disposition les obligations de la Réglementation en matière de droit social, environnemental et du travail. En particulier, pour les sous-traitants en charge de l'exécution des Travaux, le Concessionnaire fait respecter les engagements pris dans le cadre de la déclaration d'engagement de lutte contre le dumping social

12.3. En cas de non-respect du présent article 12, le Pouvoir adjudicateur peut (i) appliquer une pénalité de 500 € par Jour de contravention/homme, (ii) ordonner le remplacement immédiat de la

personne ne répondant pas aux exigences du présent article, (iii) appliquer les mesures d'office visées à l'article 71 AR du 25 juin 2017.

13. Clause sociale

Le Concessionnaire s'engage à assurer la formation d'apprentis ou stagiaires dans le cadre de l'exécution des Travaux, dans le respect des dispositions reprises en **Annexe D**.

14. Manquements du Concessionnaire

- 14.1.** Tout manquement du Concessionnaire fait l'objet d'une notification écrite du Pouvoir adjudicateur identifiant celui-ci et lui laissant un délai raisonnable pour y remédier.
- 14.2.** Les pénalités prévues dans l'Offre du Concessionnaire – Annexe C – document 6 (SLA entretien, maintenance, dépannage) sont d'application suivant les modalités qui y sont prévues. Les pénalités prévues par les présentes sont applicables moyennant notification au Concessionnaire du manquement comme prévu au présent article 14.1. et pour autant que le Concessionnaire n'ait pas remédié au manquement dans le délai de remédiation qui sera fixé dans la notification précitée. Elles sont payées en même temps que la Redevance sans préjudice de l'article 6.1 (garantie financière). En cas de désaccord des Parties relativement à l'application des pénalités, celles-ci saisiront le Comité stratégique.
- 14.3.** Le non-respect des délais prévus pour la constitution de la garantie financière, l'introduction de la demande de Permis, ou du délai d'achèvement du Parking des mésanges prévus au planning du Concessionnaire (dans le respect des délais maxima visés à l'article 3) donne lieu à l'application d'une amende de retard égale à 500 ,00 euros par Jour de retard. Elle est due par la simple expiration des délais, sans qu'une mise en demeure ou notification quelconques soit requise. En cas de désaccord des Parties relativement à l'application des amendes, celles-ci saisiront le Comité stratégique.
- 14.4.** Sans préjudice de ces pénalités et amendes, le Pouvoir adjudicateur pourra en cas de manquement grave du Concessionnaire et moyennant le respect de l'article 71 de l'AR du 25 Juin 2017, résilier la Concession, exécuter tout ou partie de la Concession en gestion propre ou la faire exécuter par un tiers (contrats pour compte) aux risques et périls du Concessionnaire.
- 14.5.** Dans les cas et moyennant les conditions prévues par l'article 72 AR 25 juin 2017, le Pouvoir adjudicateur peut décider de l'exclusion du Concessionnaire, outre les sanctions prévues à l'article 14.4.

15. Résiliation de la Concession

15.1. La Concession peut être résiliée avant son terme par le Pouvoir adjudicateur :

- 15.1.1.** Dans le cas d'un manquement grave du Concessionnaire dans le respect de l'article 71 AR du 25 juin 2017, moyennant paiement d'une indemnisation représentant la valeur des Travaux et Prestations réalisés et acceptés à la date de la résiliation. Cette valeur est égale au solde non amorti desdits travaux et prestations. Sont notamment considérés comme manquements graves, sans préjudice de l'article 8 et 9 :
- Le défaut de constitution de la garantie financière ou de conclusion des contrats d'assurance,
 - Le dépassement de plus de 2 Mois du délai d'installation des Equipements sur le Domaine public, ou du délai prévu ci-avant pour l'introduction de la demande de

Permis ou le dépassement de plus de 6 Mois de l'achèvement du Parking des mésanges,

- Le non-respect par le Concessionnaire ou ses sous-traitants des obligations applicables de droit social, du travail ou environnemental sanctionnées pénalement,
- L'indisponibilité totale ou partielle du Parking des mésanges pendant une durée de plus de 3 Mois.

15.1.2. Dans les cas visés à l'article 73 AR du 25 juin 2017 qui sont imputables au Concessionnaire moyennant la même indemnisation que celle visée à l'article 15.1.1.

15.1.3. En cas de force majeure, suivant les dispositions de l'article 9.3, sans autre indemnisation que le remboursement, le cas échéant, des frais exposés par le Concessionnaire en vertu de l'article 9.3.

15.1.4. Si l'intérêt général le justifie ou en cas de manquement ou faute de la Ville, moyennant indemnisation de la totalité du préjudice subi de ce fait par le Concessionnaire, déduction faite du paiement des assurances, le cas échéant

15.2. La Concession peut être résiliée, à la demande du Concessionnaire en cas de force majeure suivant les dispositions de l'article 11.3. sans autre indemnisation que le remboursement, le cas échéant, des frais exposés par le Concessionnaire en vertu de l'article 9.3.

16. Comité d'Accompagnement et rapportage

Le Comité d'Accompagnement est composé des représentants de la Ville et du Concessionnaire.

Il se réunit

- Hebdomadairement dans la phase préparatoire et jusqu'à l'Ordre de commencement des Travaux sauf accord des parties pour des réunions tous les 15 Jours mise en Gestion / Exploitation des Parkings sur le Domaine public,
- Tous les 15 Jours jusqu'à la délivrance du Certificat d'achèvement, sauf accord des Parties sur un autre rythme
- Trimestriellement à dater de la délivrance du certificat d'achèvement
- Et à la demande de l'une ou l'autre Partie, en tout temps.

Le Comité d'Accompagnement est convoqué par le représentant de la Ville et se tient dans les locaux de la Ville. Un procès-verbal de chaque réunion est dressé par le Concessionnaire.

Suivant l'ordre du jour, les représentants des commerçants, voire d'autres intéressés, sont invités à assister à tout ou partie des réunions du Comité d'Accompagnement.

Les dispositions précitées sont sans préjudice des dispositions de l'Offre du Concessionnaire relatives au Comité d'accompagnement et à toutes autres modalités de rapportage ou communication. (Annexe C – Document 4 plan de stationnement).

17. Règlement des différends

17.1. Le droit belge est applicable au Contrat.

17.2. Les cours et tribunaux de Nivelles sont exclusivement compétents pour tout litige relatif à l'exécution, l'interprétation ou la résiliation de la Concession.

17.3. Dans tous les cas prévus au Contrat ou dans tous les cas où un conflit entre les Parties apparaît au sein du Comité d'accompagnement, les parties s'engagent à saisir en priorité, avant les cours et tribunaux, sauf mesures urgences et provisoires, le Comité stratégique.

Le Comité stratégique est composé de 2 représentants de chacune des Parties qui ne sont pas membres permanents du Comité d'Accompagnement et, en principe,

- De l'administrateur délégué et du directeur commercial pour le Concessionnaire
- Du Bourgmestre et du Directeur général pour la Ville.

Le Comité Stratégique tente de résoudre le différend qui lui est soumis dans les 3 Mois de sa saisine par la partie la plus diligente ou le Comité d'accompagnement, sauf accord des Parties de lui laisser un délai plus long.

Il peut se faire assister d'un expert technique, un expert financier et/ou un expert juridique qui sera désigné (ou seront désignés si le différend requiert deux ou les trois profils d'expertise) de l'accord des représentants des Parties au sein du Comité stratégique. Leurs honoraires seront payés à parts égales par les Parties.

A défaut pour le Comité stratégique d'avoir trouvé une solution dans les délais précités, le différend est soumis, par la partie la plus diligente, aux tribunaux compétents.

18. Fin de la Concession

Sans préjudice des dispositions de l'article 15, à la fin de la Concession, pour autant qu'il ait délivré un Certificat de transfert des biens concédés (Equipements et Parking des mésanges) constatant le bon état général d'entretien, de maintenance et de fonctionnement du Parking, des Equipements et des Dispositifs de guidage, le Pouvoir adjudicateur acquiert le Parking des mésanges et les Equipements installés sur le Domaine public sans aucune indemnisation de quelque nature que ce soit, tous droits saufs du Pouvoir adjudicateur d'exiger que le Concessionnaire les récupère et remette le Domaine public en son pristin état.

A cette fin, au plus tard dans les 8 mois précédant la date de fin de la Concession, le Pouvoir adjudicateur confie à un expert indépendant des Parties, faisant état d'au moins 5 années d'expérience dans le domaine de la gestion et de l'exploitation de parkings publics, un audit du Parking, ses Equipements et des Dispositifs de guidage pour déterminer s'ils sont conformes aux standards du marché et si non, déterminer les mesures rectificatives à prendre et leurs délais d'exécution. Les Parties s'accordent sur la notion de standards du marché et à défaut d'accord dans le délai de 12 mois précédant la fin de la Concession, confient au Comité stratégique le soin de les déterminer.

Le Concessionnaire s'engage à exécuter les mesures rectificatives définies par l'audit précité dans les délais fixés par l'audit.

Le Certificat de transfert est délivré sur la base des résultats de l'audit et lorsque des mesures rectificatives y sont prévues, par la vérification que les mesures rectificatives ont été prises.

A défaut pour le Concessionnaire d'exécuter les mesures rectificatives dans les délais prévus par l'audit, et moyennant respect des dispositions de l'article 15.1.1, le Pouvoir adjudicateur fait exécuter ces mesures par un tiers aux frais, risques et périls du Concessionnaire, le solde de la Garantie étant affecté au paiement de ces mesures.

Les frais de l'audit sont partagés à parts égales par le Concessionnaire et le Pouvoir adjudicateur.

Si le solde de la Garantie est supérieur au prix des mesures rectificatives exécutées par le tiers, la différence est libérée par le Pouvoir adjudicateur à la date de délivrance du Certificat de transfert.

La Garantie financière visée à l'article 6.1. n'est pas libérée tant que le Concessionnaire n'a pas satisfait à ses obligations précitées de fin de Concession.

19. Dispositions diverses et finales

19.1. Contrat complet

Le Contrat représente l'intégralité de l'accord conclu entre les Parties à propos de l'objet auquel il se rapporte et remplace et annule tout accord, oral ou écrit ayant le même objet.

19.2. Nullité partielle

La nullité d'une clause non essentielle du Contrat n'affectera pas la validité des autres clauses du Contrat ni celle du Contrat. Les Parties s'engagent, dans ce cas, à négocier de bonne foi la conclusion d'une nouvelle clause qui poursuivrait le même objectif que la clause nulle et aurait, dans toute la mesure du possible, des effets équivalents afin de rétablir l'équilibre contractuel.

19.3. Communications/notifications

Toute communication entre les Parties est valablement opérée lorsqu'elle est faite par e-mail, sauf dans les cas où le Contrat exige un courrier recommandé à l'attention de :

- Pour la Ville de Wavre : Madame Françoise PIGEOLET, Bourgmestre
- Pour le Concessionnaire : Monsieur Bimson, CEO

Toute modification dans l'identité ou les coordonnées de contact d'un représentant est communiquée à l'autre partie au moins 1 semaine avant que la modification ne devienne effective.

19.4. Indépendance des parties

La relation entre les Parties ne sera pas considérée comme constituant un contrat de société ou comme une quelconque forme d'association de fait ou de droit de quelque sorte que ce soit.

Le Contrat ne sera pas considéré comme autorisant une Partie à agir au nom de l'autre Partie ni prendre des engagements quelconques pour le compte et au nom de l'autre Partie.

19.5. Communication à des tiers (utilisateurs, municipalités, autorités compétentes, public)

La communication aux tiers concernant la Concession et sa mise en œuvre est discutée au préalable conjointement par le Concessionnaire et le Pouvoir adjudicateur.

Le Concessionnaire ou son représentant n'est jamais réputé représenter ni engager le Pouvoir adjudicateur vis-à-vis des tiers.

Pour la Ville de Wavre,

La Directrice générale,

Christine Godechoul,

La Bourgmestre,

Françoise Pigeolet

Pour le Concessionnaire,

Le Directeur général d'Indigo,

Thomas Bimson

Copie du contrat de concession signé le 24 mai 2019 entre les parties.

ANNEXES

- A. Spécifications techniques et fonctionnelles issues des Documents de Concession (Annexe Pouvoir adjudicateur)
- B. Plan de stationnement – zone tarifaire concédée (Annexe Pouvoir adjudicateur)
- C. Offre du Concessionnaire
- D. Clause sociale- modalités d'application