



Pamela De Waele
Manager Real Estate Operations Stations

Direction Stations
Sales & Transactions
10-18 B-ST.342
Rue de France 91
B-1070 Bruxelles

www.sncb.be

Personne de contact
Stéphanie Dethier
+32 490 58 18 59
stephanie.dethier@sncb.be

Notre référence
CM024PA2024 – 0011599

Bruxelles, le 19/08/2024

INVITATION À LA REMISE D'UNE OFFRE

Mise en concession d'un bien du domaine public de la SNCB, situé à

Chaufontaine, rue du Cristal

Madame, Monsieur,

La SNCB est propriétaire d'un terrain situé à Chaufontaine, rue du Cristal qu'elle souhaite mettre en concession.

Le terrain a une superficie approximative de 782 m² (voir plan en annexe 1).

Le concessionnaire ne disposera d'aucun droit de recours contre la SNCB ou ne pourra prétendre à une quelconque indemnisation à charge de la SNCB ni à une modification de la redevance à charge de cette dernière, en raison d'un défaut dans la superficie, quelle que soit la différence en plus ou en moins, fût-elle même supérieure au vingtième.

L'accès au bien se fait via la rue du Cristal et via le droit de passage, telle que reprise sous la flèche jaune au plan ci-annexé.

Via la présente consultation de marché, la SNCB recherche un candidat-concessionnaire pour le bien prédécrit.

Cet appel d'offres est publié sans valeur juridique contraignante ni reconnaissance préjudiciable pour la SNCB et ne peut être assimilé à une offre ferme et définitive de la part de la SNCB.

Les offres de prix pour la concession du bien susmentionné doivent être établies conformément aux conditions prévues ci-après.

Visite du bien

Une visite sur place peut être planifiée en prenant contact par téléphone au 0490/58.18.59 ou par mail à l'adresse stephanie.dethier@sncb.be. Toutefois, le bien étant libre d'accès, les candidats-concessionnaires peuvent s'y rendre sans intervention de la SNCB pour toute visite.

La SNCB décline toute responsabilité en cas de dommage, quelle qu'en soit la nature, que subirait le candidat-concessionnaire à l'occasion de la visite du bien, du fait de son état ou pour toute autre raison quelconque. La visite du bien se fait aux risques et périls du candidat-



concessionnaire, qui prendra les mesures de précaution qu'il estime nécessaire en vue d'assurer sa sécurité.

De plus amples renseignements sur l'état du bien peuvent être obtenus auprès du gestionnaire de dossier.

Conditions de la concession

Le bien concerné fait partie du domaine public de la SNCB.

La présente consultation de marché vise la conclusion d'un contrat de **concession domaniale** (usage du bien à titre privé et/ou industriel mais à l'exclusion d'un usage commercial « au détail »).

Le contrat de concession (dénommé « RE219 ») sera conclu conformément :

- aux conditions prévues dans la présente consultation de marché ;
- aux conditions générales applicables aux contrats de concession de la SNCB (commerciales ou domaniales), consultables sur le lien [Concessions: conditions générales et particulières | SNCB \(belgiantrain.be\)](https://www.belgiantrain.be), pour autant qu'il n'y soit pas dérogé dans la présente consultation de marché;
- aux conditions particulières applicables aux contrats de concession domaniale de la SNCB, consultables sur le lien [Concessions: conditions générales et particulières | SNCB \(belgiantrain.be\)](https://www.belgiantrain.be), pour autant qu'il n'y soit pas dérogé dans la présente consultation de marché.

Entrée en vigueur et durée du contrat

Le contrat de concession à conclure entrera en vigueur au jour de la mise à disposition du bien au concessionnaire, et au plus tôt le **01/02/2025**.

La mise à disposition du bien concerné au nouveau concessionnaire aura lieu après que le concessionnaire actuel ait réalisé les éventuelles mesures nécessaires d'assainissement et d'évacuation des installations / bâtiments présents. Le nouveau concessionnaire ne pourra en aucun cas réclamer une indemnité à la SNCB si le bien n'était pas mis à sa disposition à la date minimale mentionnée ci-dessus. Ce n'est qu'à partir du moment de la mise à disposition du bien que le nouveau concessionnaire y aura accès et qu'il pourra l'utiliser pleinement.

La SNCB confirmera la date précise de mise à disposition du bien au nouveau-concessionnaire au moins 2 mois avant ladite date.

Si toutefois le bien ne pourrait être mis à disposition du concessionnaire au plus tard le 01/02/2026, le concessionnaire sera libre de renoncer à la concession moyennant l'envoi d'un courrier recommandé 3 mois avant le 01/02/2026.

La concession prendra fin de plein droit et sans reconduction tacite 8 ans après l'entrée en vigueur du contrat (soit 8 ans après le moment de la mise à disposition du bien au nouveau concessionnaire).



Redevance

La redevance annuelle est de minimum **4.500,- EUR** (hors TVA et hors frais supplémentaires pour une éventuelle construction à établir par le concessionnaire). La première redevance est payable préalablement à la mise à disposition du bien au concessionnaire. Le paiement des redevances ultérieures se fait par voie de domiciliation bancaire, sauf disposition contraire prévue dans le RE219. La redevance sera indexée annuellement selon l'indice des prix à la consommation.

Le nouveau montant de la redevance annuelle sera déterminé selon la formule suivante :

$$\frac{\text{Redevance de base x nouvel indice}}{\text{Indice de base}}$$

L'indice de base correspond à celui du mois qui précède le mois de la mise à disposition du bien au concessionnaire.

Le nouvel indice correspond à celui du mois qui précède celui de l'anniversaire de la mise à disposition du bien au concessionnaire.

Cette indexation se fait de plein droit et sans qu'aucune mise en demeure ne soit nécessaire.

Dans le cas où une construction (à titre d'exemple : hangar, atelier) serait érigée sur le terrain par le concessionnaire, moyennant l'autorisation préalable de la SNCB, la redevance annuelle sera majorée des montants suivants:

Construction <= 250m ²	434,93- EUR/an
Construction >250 m ² et <=500m ²	621,32- EUR/an
Construction >500 m ² et <= 1.000m ²	933,20- EUR/an
Construction > 1.000m ²	Sur demande

Ce supplément annuel ne doit pas être inclus dans le montant de l'offre mais sera comptabilisé lors de la conclusion du contrat de concession, en plus de la redevance, selon le projet du concessionnaire.

La SNCB se réserve le droit d'adapter le supplément relatif à la construction si l'utilisation diffère de celle proposée dans le formulaire de remise d'offres.

Garantie

A titre de garantie de la bonne exécution des obligations nées du contrat de concession, le concessionnaire constituera une garantie avant la signature du contrat de concession (soit, une garantie en espèce à verser sur le compte BE45 2100 0001 3489 de la SNCB, sur base d'une note de débit, soit une garantie bancaire approuvée par la SNCB, constituée auprès d'une institution bancaire établie en Belgique, exigible à première demande, sans application du bénéfice de discussion et avec mention du numéro du contrat de concession) qui doit être égale à **six** mois de la redevance annuelle de concession hors TVA et hors supplément pour une éventuelle construction. La preuve de la constitution de la garantie devra être produite lors de la signature du contrat et en tout cas avant le début de l'occupation.

Si, moyennant l'autorisation préalable de la SNCB, le concessionnaire envisage d'exercer une activité à risques au sens du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols en Wallonie, celui-ci doit, en outre, dans le cadre de la bonne exécution de ses obligations contractuelles en matière d'environnement, apporter la preuve lors de la signature du contrat de concession et/ou avant l'exercice d'une telle activité :



- du placement d'une garantie environnementale prenant la forme d'une garantie bancaire, égale au montant de la redevance annuelle de concession hors TVA et hors supplément pour une éventuelle construction ;
- de la souscription d'une assurance environnementale d'un montant de et aux conditions définies par la SNCB dans le contrat de concession (dénommé « RE219 »)

Le cas échéant, il en sera fait mention dans le contrat de concession (dénommé « RE219 »).

Etat du bien

Le bien sera donné en concession dans l'état dans lequel il se trouvera au jour de l'entrée en vigueur du contrat, tel que défini, soit après que le concessionnaire actuel ait libéré les lieux et effectué toutes les éventuelles mesures d'assainissement nécessaires ainsi que les travaux d'évacuation des installations / bâtiments existants.

Le bien sera donc mis à disposition libre d'occupation, dépourvu de toutes installations et constructions, sauf accord contraire entre la SNCB, le concessionnaire actuel et le futur concessionnaire pour le maintien de certaines installations / constructions.

Le bien sera donné en concession avec tous ses avantages et inconvénients, tous les vices visibles et cachés, sans aucune garantie quant à son contenu, avec toutes les servitudes actives et passives et sans obligation pour la SNCB de garantir un accès au bien, ni d'aménager un accès ou de l'entretenir.

Un état des lieux d'entrée sera établi, comme prévu à l'article 6 des conditions générales applicables aux concessions de la SNCB.

Le règlement (installation et utilisation) des équipements d'utilité publique se fera de la manière suivante: le concessionnaire est responsable de ses propres équipements ou ceux mis à sa disposition et doit conclure un contrat avec les fournisseurs sans intervention de la SNCB.

Introduction d'une offre

L'introduction d'une offre doit se faire dans la forme et suivant les modalités mentionnées ci-dessous, sous peine d'irrecevabilité de l'offre.

L'introduction d'une offre se fait par le renvoi à la SNCB du formulaire de remise d'offre joint en annexe, dûment rempli recto/verso et signé, avant le **3 décembre 2024** au plus tard, le cachet de la poste faisant foi, à l'adresse suivante:

CONFIDENTIEL
SNCB
Sales & Transactions
A l'attention de Stéphanie DETHIER
10-18 B-ST.342
Rue de France 91
1070 Bruxelles

L'offre doit être envoyée par courrier recommandé, sous double enveloppe fermée.

L'enveloppe extérieure, dûment affranchie, comportera l'adresse mentionnée ci-dessus.

L'enveloppe intérieure comportera seulement les informations suivantes: "**Offre Chaudfontaine – rue du Cristal – Appel d'offres CM024PA2024 – 0011599**"

L'offre doit être signée par le candidat-concessionnaire.



L'identité du candidat-concessionnaire devra être identique durant toute la procédure d'adjudication, y compris lors de la signature du contrat de concession. En conséquence, aucune modification ou substitution d'identité du candidat n'est autorisée à quelque stade que ce soit.

Le candidat-concessionnaire indique, dans le formulaire de remise d'offre, la redevance annuelle proposée **en chiffres** et **en toutes lettres** (hors TVA et hors frais supplémentaires pour l'établissement éventuel d'une construction).

Si le prix mentionné en chiffres ne correspond pas à celui indiqué en toutes lettres, la SNCB considérera le prix le plus élevé comme étant le seul valable. Les ratures ou corrections sont interdites.

L'offre du candidat-concessionnaire ne peut contenir ni réserve ni condition suspensive ou résolutoire sous peine d'exclusion de la procédure.

Toute réserve ou condition sera réputée non écrite et ne pourra être opposée à la SNCB.

L'offre du candidat-concessionnaire est ferme et engage le candidat-concessionnaire qui reste lié par son offre durant une période de 120 jours calendrier à compter du 3 décembre 2024.

Annexes à l'offre

Votre offre doit être accompagnée des documents et attestations suivants :

Le candidat-concessionnaire est tenu de fournir la preuve de son identité :

- Pour les candidat-concessionnaires participant en qualité de personne physique : une copie de la carte d'identité des personnes physiques.
- Pour les candidat-concessionnaires participant sous la forme d'une association ou d'une société :
 - Une copie de la publication de l'acte de constitution au Moniteur belge
 - Une copie des derniers statuts, coordonnés le cas échéant, publiés au Moniteur belge
 - Une copie de la publication au Moniteur belge de la délégation de compétences des représentants de l'entreprise

Le candidat-concessionnaire est également tenu de joindre à son offre les documents suivants :

- Un extrait de casier judiciaire récent (dont l'ancienneté ne dépasse pas 3 mois à la date limite de dépôt des offres) d'où il ressort que le candidat-concessionnaire n'a pas fait l'objet d'une condamnation pour participation à une organisation criminelle, corruption, fraude, blanchiment de capitaux ou financement du terrorisme, ou de tout autre délit affectant son intégrité professionnelle (certificat de bonne vie et mœurs) ;
- Document(s) de preuve de la capacité financière du concessionnaire à honorer les redevances ;
- Une déclaration certifiante qu'il ne se trouve pas en état de faillite, de liquidation, de cessation d'activités, de réorganisation judiciaire, règlement collectif de dettes ou dans toute situation similaire ;
- Une déclaration certifiante qu'il est en règle avec ses obligations sociales, fiscales privées et professionnelles conformément aux dispositions légales ;
- Une attestation récente (dont l'ancienneté ne dépasse pas 3 mois à la date limite de dépôt des offres) d'où il ressort qu'il est en règle avec ses obligations relatives au paiement des cotisations de sécurité sociale, conformément aux dispositions légales;



Les trois derniers points ne concernent que les personnes morales.

En ce qui concerne la capacité financière de l'offrant:

- La preuve de sa santé financière et économique, à savoir une copie des trois derniers bilans de la société et, en cas de personne physique, tout document officiel permettant d'attester de sa capacité financière à honorer les redevances (par exemple : les trois dernières fiches de salaire,...).

Attribution de la concession

Ouverture des offres

L'ouverture des offres aura lieu le 10 décembre 2024, en présence de trois fonctionnaires à huis clos.

Lors de la séance d'ouverture des offres, la SNCB a le choix entre :

A. Attribuer le bien en concession

En cas d'attribution du bien, le candidat-concessionnaire retenu et les candidats non retenus seront informés de la suite réservée à leur offre.

B. Inviter à la surenchère

Si la SNCB le juge opportun, elle peut, par le biais d'une lettre recommandée ou par mail, porter l'offre la plus élevée à la connaissance du (des) candidat(s) concessionnaire(s) ayant déposé une offre régulière et le(s) prier de surenchérir endéans les 15 jours calendrier. Le candidat n'ayant pas émis de surenchère dans les 15 jours calendrier, ne sera plus informé de la suite de la procédure mais restera tenu par son offre pendant le délai d'engagement de 120 jours calendrier susvisé.

La SNCB peut répéter cette procédure autant de fois qu'elle le juge nécessaire.

Dans le cas où la SNCB ne reçoit pas d'offre supérieure dans le cadre de la procédure de surenchère, le candidat-concessionnaire ayant remis l'offre la plus élevée restera tenu par son offre.

Attribution du bien

La concession sera attribuée au candidat ayant remis **l'offre régulière prévoyant la redevance la plus élevée** (hors TVA et hors frais supplémentaires pour l'établissement éventuel d'une construction).

Néanmoins, dans tous les cas, la SNCB se réserve expressément le droit de renoncer en tout temps à l'attribution du bien donné en concession. Elle ne s'engage pas à donner suite au présent appel d'offres, ni à encourir aucune obligation, ni aucun frais d'aucune sorte envers le ou les offrants en cas d'abandon de la procédure d'appel d'offres ou de modification des conditions de celle-ci.

Les offres inférieures au montant minimum prévu ci-avant ne seront pas valables.



L'offre de toute personne morale ou physique remplissant au moins un des critères suivants **sera exclue d'office** :

- condamné à des peines pénales pour quelques délits ou crimes que ce soit ;
- en état de faillite, de liquidation, de cessation d'activités, de concordat judiciaire, règlement collectif de dettes ou dans toute situation analogue résultant d'une procédure de même nature existant dans les législations et réglementations nationales ;
- condamné par un jugement civil ou pénal ayant force de chose jugée pour tous délits affectant sa moralité professionnelle et/ou justifiant d'une faute grave en matière professionnelle;
- n'étant pas en règle avec ses obligations relatives au paiement des cotisations sociales ou de tous autres impôts/taxes de quelque nature que ce soit ;
- faisant ou ayant fait l'objet de poursuite(s) judiciaire(s) par la SNCB;
- redevable d'arriéré(s) de paiement vis-à-vis de la SNCB;
- proposant une affectation du bien contraire à l'image de marque de la SNCB;

La SNCB se réserve le droit de refuser un candidat-concessionnaire qui souhaite exercer une activité à risque au sens de la législation relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués et ses arrêtés d'exécution.

Si, quelle qu'en soit la raison, le contrat de concession n'est pas conclu avec le meilleur offrant, la SNCB se réserve le droit, sans y être contrainte et sans être redevable d'une quelconque indemnité, de désigner le deuxième meilleur offrant.

L'offrant s'engage, si la concession lui est attribuée, à signer le contrat de concession avec la SNCB avec la redevance qu'il aura offerte et que la SNCB aura acceptée. Tous les droits, frais et honoraires nécessaires à la conclusion du contrat seront à charge de l'offrant retenu.

Si vous avez des questions ou souhaitez des informations complémentaires, n'hésitez pas à contacter notre personne de contact :

Stéphanie Dethier - stephanie.dethier@sncb.be

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Pamela De Waele
Manager Real Estate Operations Stations

Annexes:

- Plan du bien
- Formulaire de remise d'une offre
- Fiche d'identification

Les données à caractère personnel communiquées par vos soins, sont enregistrées et traitées par la Société Nationale des Chemins de Fer Belges (SNCB), société anonyme de droit public, rue de France 56, 1060 Bruxelles, RPM (Bruxelles) BE 0203.430.576.

En communiquant ces données, vous consentez à ce que celles-ci soient traitées dans le cadre de la gestion de biens immeubles appartenant à la SNCB.

Ces données personnelles peuvent être transmises à d'autres personnes physiques ou morales liées contractuellement à la SNCB. Elles n'accèdent, dans ce cas, qu'aux seules données dont elles ont besoin pour s'acquitter de leur tâche.

Conformément à la loi du 8 décembre 1992 relative à la protection de la vie privée à l'égard de données à caractère personnel, vous disposez à tout moment du droit de vous opposer gratuitement au traitement de vos données à des fins de marketing direct, d'un droit d'accès aux informations qui vous concernent et d'un droit de correction, ainsi que, le cas échéant, d'un droit de suppression. Vous pouvez vous adresser à cette fin par écrit à SNCB, à l'adresse susmentionnée.