



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
CM025BU2024 – 0011153

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

Mariembourg, place Léopold Roger

Madame, Monsieur,

La SNCB est propriétaire d'un terrain et d'un bâtiment situés à Mariembourg, place Léopold Roger qu'elle souhaite mettre en concession.

Le bâtiment et la parcelle mis en concession ont une superficie d'occupation totale de 8.066,24 m² dont 7.067 m² de terrain et 999,24 m² de bâtiment (95,40 m² de partie bureaux, 861,22 m² de zone de stockage et 42,62 m² de local chaufferie).

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.

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

Les candidats-concessionnaires peuvent visiter le bien uniquement sur rendez-vous. 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.

La SNCB décline toute responsabilité en cas de dommage, quelle qu'en soit la nature, subi par 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-



cessionnaire, 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**.

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 sous 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 sous 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 octroyer entrera en vigueur à la mise à disposition du bien au concessionnaire, au plus tôt le **01/09/2025**.

La mise à disposition du bien 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 (délai d'exécution à déterminer). Le nouveau concessionnaire ne peut au 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 n'est pas mis à disposition du concessionnaire au plus tard le 01/09/2026, le concessionnaire sera libre de renoncer à la concession moyennant l'envoi d'un courrier recommandé 3 mois avant le 01/09/2026.

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 **39.500- EUR** (hors TVA et hors frais supplémentaires pour une éventuelle construction). 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 démontable (à titre d'exemple : hangar, atelier) serait érigée sur le terrain, moyennant l'autorisation préalable de la SNCB, la redevance annuelle sera majorée des montants suivants HTVA :

Construction <= 250m ²	434,93,- EUR
Construction >250 m ² et <=500m ²	621,32,- EUR
Construction >500 m ² et <= 1.000m ²	933,20,- EUR
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 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 avant la signature du contrat de concession une garantie égale à la moitié de la redevance annuelle de concession (HTVA et hors supplément pour une éventuelle construction). Cette garantie sera 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 et 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. 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 de l'A.G.W. du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées et relatif à la procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, 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 tva comprise (hors supplément pour une éventuelle construction);
- de la souscription d'une assurance environnementale d'un montant et aux conditions définies par la SNCB 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 autres que celles objet de la concession, sauf accord contraire entre la SNCB, le concessionnaire actuel et le futur concessionnaire pour le maintien de certaines installations.

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.

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'aménagement des locaux relève de la seule responsabilité du concessionnaire.

Les travaux de rénovation du bâtiment sont entièrement à charge du concessionnaire. Les travaux qui seraient à effectuer doivent toujours être soumis à l'approbation préalable de la SNCB (B-ST.342 - Sales & Transactions).

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

En soumettant son offre, le soumissionnaire déclare avoir visité et examiné le bien, et déclare par conséquent, avoir une parfaite connaissance du bien et aucune autre description détaillée (autre que l'état des lieux) ne sera exigée.

Le concessionnaire s'engage à respecter toutes les prescriptions légales et réglementaires applicables à l'exercice de ses activités et à l'utilisation de la concession, comme la demande des autorisations administratives requises en la matière. Il est réputé avoir obtenu toutes les informations nécessaires à cette fin. Le concessionnaire est le seul responsable de l'obtention des autorisations requises. La SNCB n'assume aucune responsabilité à cet égard. En conséquence, le concessionnaire ne peut en aucune façon réclamer une quelconque compensation ou modification des conditions du contrat de concession au motif de la non-obtention des autorisations administratives requises ou de leur obtention sous conditions.

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.



Assurance

Le concessionnaire est contractuellement tenu de conclure au moins les polices d'assurance suivantes en fonction de l'objet de sa concession et de la nature de ses activités:

- une police destinée à couvrir sa responsabilité civile vis-à-vis de la SNCB et de ses préposés ;
- une police destinée à couvrir les dommages par suite d'un incendie, d'une explosion, de dégâts des eaux, des risques liés à l'électricité et tout autre risque connexe. Les polices devront être conclues pour toute la durée du contrat et la preuve de la couverture valable et du paiement de la prime devra être délivrée au plus tard au début du contrat.
- Une police environnementale

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 remplis recto/verso et signés, avant le **15 janvier 2025** 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 Mariembourg – Place Léopold Roger – Appel d'offres CM025BU2024 – 0011153**"

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 de construction éventuelle). Si les deux montants ne seraient pas identiques, l'indication du montant le plus élevé sera retenue comme seule et unique offre. Des ratures ou des corrections sont interdites.

L'offre 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 15 janvier 2025.



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) ;
- Une déclaration certifiant 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 certifiant 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,...).

La SNCB se réserve le droit de demander une déclaration bancaire aux offrants avant l'attribution définitive. La SNCB se réserve le droit d'exclure de la suite de la procédure les offrants qui ne respectent pas cette disposition.

Attribution de la concession

Ouverture des offres

L'ouverture des offres aura lieu le 22 janvier 2025, en présence de trois fonctionnaires à huit 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 de construction éventuelle).

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 offerants 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 nouvelle 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 offerant, la SNCB se réserve le droit, sans y être contrainte et sans être redevable d'une quelconque indemnité, de désigner le deuxième meilleur offerant.



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, 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 (SNCF), 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.